

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Geltendorf Süd, nördlicher Teil

Planung

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

Plandatum

30.10.2025

05.06.2025 (Entwurf)

27.11.2024 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	3
2.2	Nutzung und städtebauliche Struktur	4
2.3	Quartiersanalyse und städtebauliches Konzept	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Eigentumsverhältnisse	10
2.6	Flora/ Fauna	10
2.7	Boden	10
2.8	Wasser	11
2.9	Sonstiges	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
3.2	Regionalplan München	12
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	14
3.5	Auslegungsfrist	15
4.	Planinhalte	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	19
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	23
4.5	Bauliche Gestaltung	23
4.6	Solarenergie	25
4.7	Verkehrliche Erschließung	27
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	28
4.9	Wasserwirtschaft	31
4.10	Klimaschutz, Klimaanpassung	31
4.11	Immissionsschutz	32
5.	Alternativen	33
	Anlagen	33
	Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls	33

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ gaben die immer wieder durchgeführten Planänderungen zum Zwecke der Nachverdichtung. In den Änderungen wurden häufig die Baugrenzen erweitert und die Anzahl der Wohneinheiten erhöht.

Ziel der Gemeinde Geltendorf ist es daher, den gesamten Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten und an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Die bisher einzeln genehmigten Nachverdichtungen sollen in verträglichem Maß im gesamten Plangebiet geregelt werden. Dafür sprechen insbesondere die großen Grundstücke und die gut angebundene Lage am Bahnhof. Die Gemeinde wird damit dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gerecht und schafft auch mehr Wohnfläche für Ortsansässige und Familien.

Die Gemeinde Geltendorf nutzt das Instrument des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und führt freiwillig eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durch. Darüber hinaus wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt (vgl. **Anlage 1** und Ziffer B 4.8.3).

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden durch das Vorhaben u.A. durch Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfüllt. Die Bebauungsplanänderung dient der Minimierung einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Die Erstellung des Bebauungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er hat eine Fläche von 141.735 m².



Abb. 1 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.05.2022

Das Plangebiet umfasst einen Bereich im Süden des Altorts Geltendorf. Betroffen sind Gartenweg, Buchenstraße, Eichenstraße, Heuweg, Im Tann, Meisenweg, Am-selweg, Drosselweg, Fichtenweg sowie die nördliche Bebauung der Waldstraße und

ein Teil der Alpenstraße und der Bahnhofstraße (Kreisstraße LL13). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Geltendorf.

Im Plangebiet hat das bewegte Gelände im Norden an der Bahnhofstraße mit 597,0 m ü. NHN einen Tiefpunkt. Von dort aus steigt es nach Osten und Süden an. Gartenweg und Buchenstraße verlaufen steil und erreichen an der Waldgrenze Höhen von 608,0 m ü. NHN. Entlang der Bahnhofstraße und des Heuwegs wird das Gelände nur moderat höher, während es im Meisenweg und im südlichen Bereich der Alpenstraße wieder steiler ansteigt bis auf eine Höhe von 609,0 m ü. NHN an der südlichen Plan-
gebietsgrenze.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten, Osten und Westen durch Waldflächen
- Im Nordwesten und Süden durch Wohnbauflächen



Abb. 2 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2020

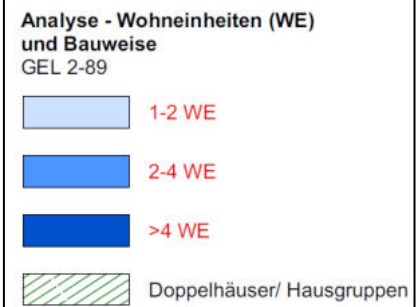
2.2 Nutzung und städtebauliche Struktur

Die nachfolgenden Informationen wurden durch Ortsbegehungen, die digitale Flurkarte und Luftbilder ermittelt sowie über Bauakten stichpunktartig überprüft. Es wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt.

2.2.1 Nutzung

Einzelne gewerbliche Nutzungen finden sich entlang der Bahnhofsstraße. Bekannt sind dort eine Logopädie-Praxis, eine Fahrschule und ein Fachgeschäft für Elektronikgeräte. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet nahezu ausschließlich Wohnnutzung und ist überwiegend durch locker stehende Einzel- und Doppelhäuser auf meist großen Grundstücken charakterisiert.

Bei einem knappen Drittel der Gebäude handelt es sich um Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Zudem bestehen im Gebiet verteilt vier Hausgruppen (drei aneinandergebaute Gebäude, vgl. Abb. 4) und in der Waldstraße fünf aneinander gebaute Reihenhäuser. Bei knapp zwei Drittel der Gebäude handelt es sich um Einzelhäuser mit überwiegend einer Wohneinheit.



Insgesamt gibt es aber auch 16 Gebäude mit 3 bis 8 Wohnungen (vgl. Abb. 4 und 5), viele davon im Zentrum des Plangebietes.

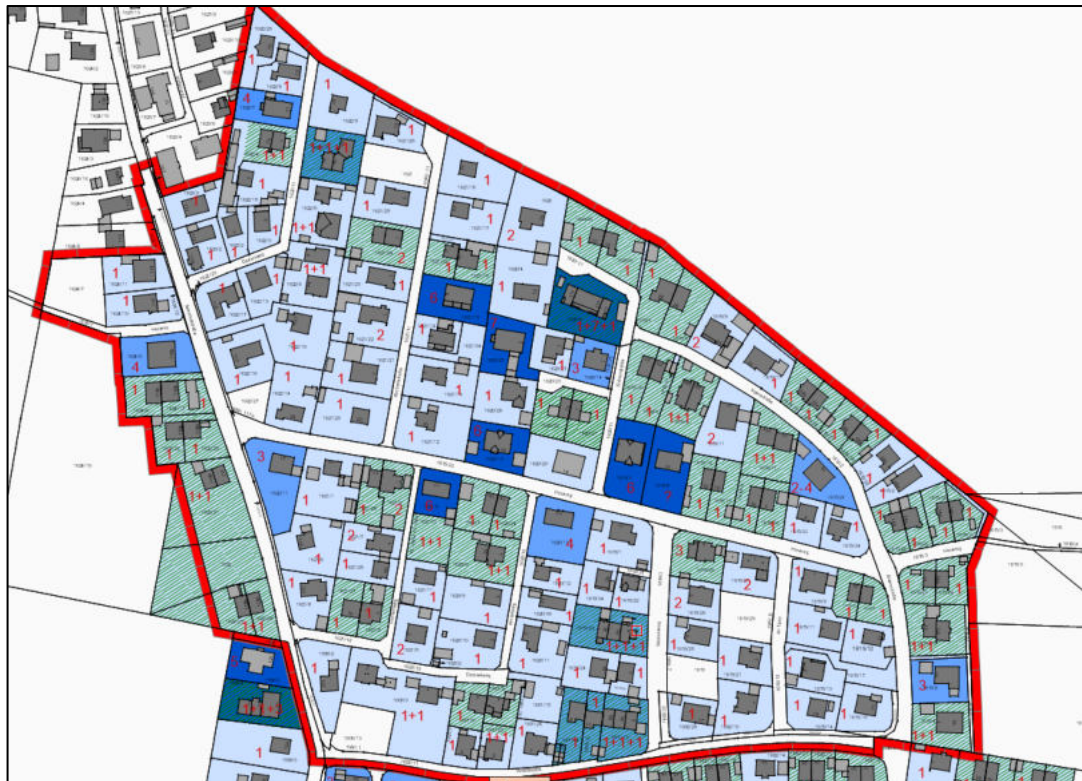


Abb. 3 Analyse der Wohneinheiten (WE) im Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 2023



Abb. 4 Hausgruppe mit insgesamt 9 Wohneinheiten in der Eichenstraße 11, 11a und 11b; Quelle: PV; Aufgenommen am 22.01.2021



Abb. 5 zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten im Heuweg 18; mit Zwerchgiebel;
Quelle: PV; Aufgenommen am 19.08.2020



Abb. 6 Einfamilienhaus mit Walmdach im Fichtenweg 5; Quelle: PV; Aufgenommen am 10.09.2020

2.2.2 Bauliche Gestaltung

Ein Fünftel der Gebäude ist eingeschossig und die übrigen Gebäude zweigeschossig (vgl. Abb. 7). Auf allen freien Grundstücken oder solchen mit eingeschossigen Gebäuden, existiert bereits Baurecht für zweigeschossige Gebäude.

Es sind überwiegend Satteldächer, aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden (vgl. Abb. 6). Die Dachneigungen liegen zwischen und 25° und 45°, mit einzelnen Ausreißern nach oben und unten.

Bei etwa einem Drittel der Gebäude ist das Dach durch einen Zwerchgiebel oder durch Satteldach- oder Schleppgauben ausgebaut. Dacheinschnitte sind nicht vorhanden. Die Dachfarben variieren von Rot über Braun bis Anthrazitfarben. Es sind mehrere Solar-/ Photovoltaikanlagen vorhanden. Eine davon ist aufgeständert. Sie befindet sich jedoch auf einem kaum einsehbaren Hinterliegergrundstück.

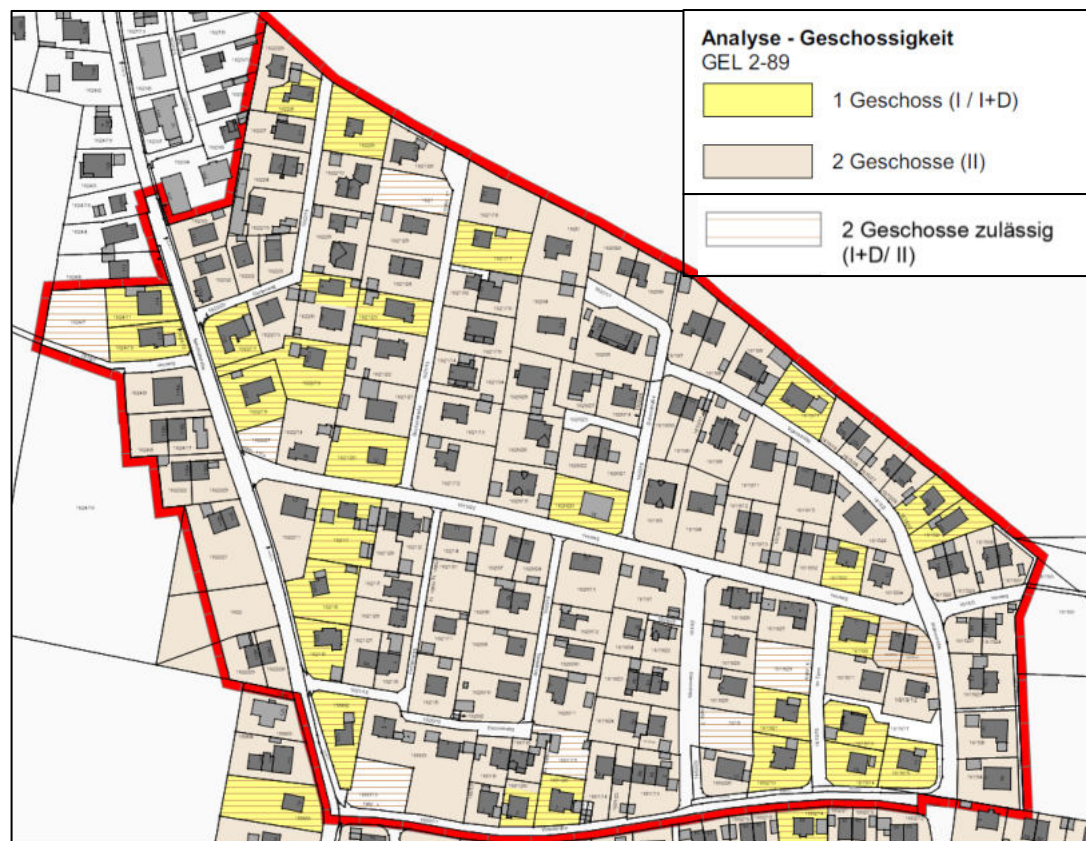


Abb. 7 Analyse der Geschossigkeit im Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 2023

2.2.3 Analyse der Grundflächenzahlen

Bei der Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung in einem Bebauungsplan, der Bestand überplant, ist die Erhebung des vorhandenen Baurechts notwendig, um die in die Abwägung einzustellenden Eigentumsbelange ausreichend zu ermitteln. Hierbei wird nach § 30 BauGB vorhandenes Baurecht berücksichtigt. Jedoch liegt der Fokus bei der Überplanung auf dem Baurecht, das nach § 34 BauGB vorhanden wäre, da so eine gerechtere Beurteilungsgrundlage abgebildet wird.

Gemäß der Rechtsprechung ist dabei keine quadratmetergenaue Ermittlung des Baurechts nach § 34 BauGB notwendig. Dies erscheint auch in der Praxis nicht umsetzbar. So wurden bei der Analyse die Grundflächen der Hauptgebäude aus der Digitalen Flurkarte verwendet. Die auch zur Grundfläche zählenden weiteren Anlagen (insbesondere Terrassen und Balkone) wurden nicht einbezogen.

Die Baudichte im Plangebiet ist sehr heterogen, vor allem in der westlichen Hälfte des Plangebietes. Die in der digitalen Flurkarte abzulesenden Grundflächen variieren stark und liegen zwischen 51 m² und 311 m². Von den bebauten Grundstücken hat ein Fünftel eine GRZ unter 0,12 und ein Viertel eine GRZ über 0,20. Die übrigen Grundstücke liegen in der Spanne dazwischen. Es bleibt festzuhalten, dass die bisher zulässigen Grundflächen in weiten Teilen nicht ausgeschöpft wurden (vgl. Abb. 8).

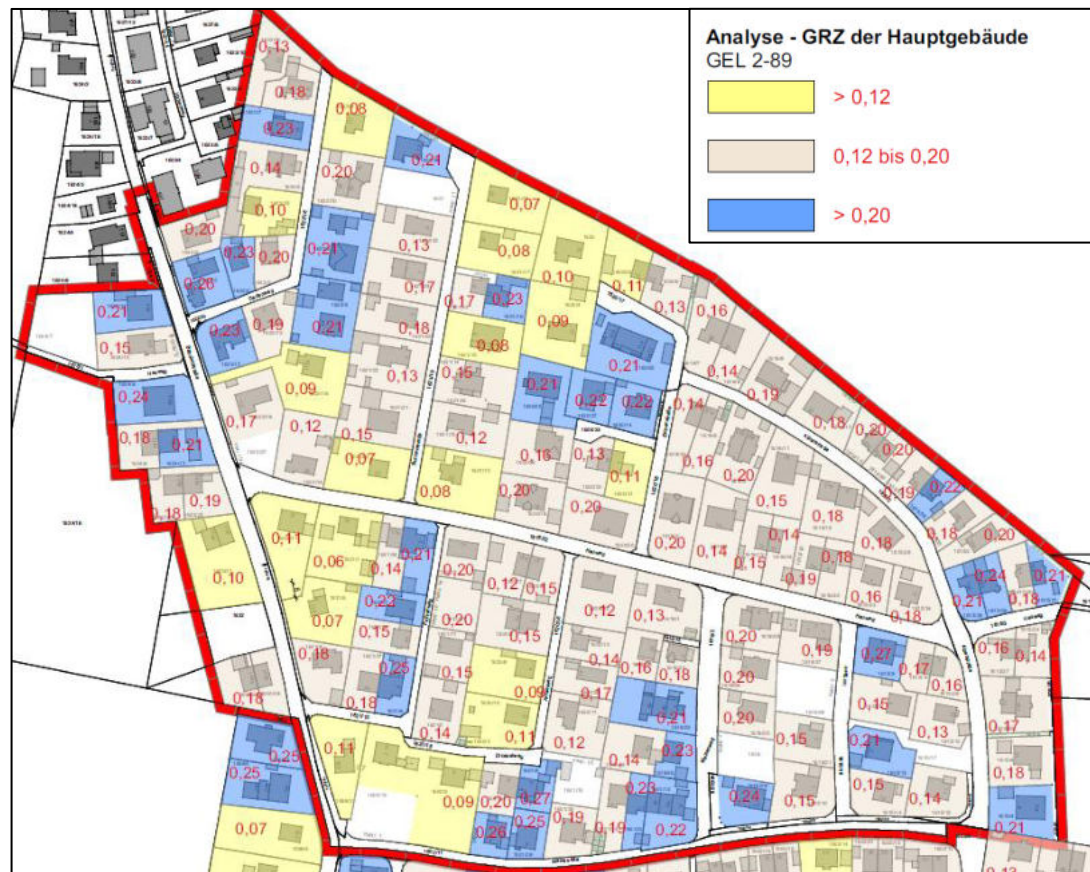


Abb. 8 übersichtliche Analyse der Baudichte der Hauptgebäude im Plangebiet, ohne Maßstab;
Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 2023

2.3 Quartiersanalyse und städtebauliches Konzept

Im Plangebiet lässt sich keine Systematik in der Beziehung zwischen Gebäudegröße und Grundstücksgröße ablesen. Es gibt kleine und große Gebäude auf großen Grundstücken und kleine und große Gebäude auf kleinen Grundstücken.

Quartier 1 (entspricht WA1)

Als zentrale Achse im Hauptort Geltendorf verbindet die Bahnhofstraße die südliche mit der nördlichen Bebauung. In der Bahnhofstraße verläuft eine Buslinie, die an den Bahnhof (S-Bahnnetz München und Zug) anbindet. Wie auch im direkt südlich anschließenden Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ ist es Ziel der Gemeinde Geltendorf, vor allem in gut angebundenen Bereichen eine höhere Nachverdichtung zuzulassen. Im Quartier 1 sind deshalb u.A. höhere zulässige Grundflächen und eine freiere Dachgestaltung vorgesehen.

Dabei ist die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung durch die geltenden Abstandsflächenregelungen gesichert. Nördlich des Gartenweges liegen die Grundstücke an der Bahnhofstraße zudem tiefer am Hang. Darüber hinaus wird zwischen den Baufenstern von Quartier 1 und Quartier 2 ein ausreichender Abstand eingehalten. Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Quartier 2 (entspricht WA2)

Im Quartier 2 hat in einigen Bereichen bereits eine Nachverdichtung stattgefunden und es bestehen Anfragen der Bevölkerung zur Errichtung weiterer Hauptgebäude.

Zudem sind mehrere Baulücken und viele gering bebaute Grundstücke vorhanden, die sich für eine Innenentwicklung anbieten. Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Laubbäume soll im Quartier 2 eine moderat dichtere Bebauung ermöglicht werden. Dies wird vor allem über die Größe und Positionierung der Baufenster gesteuert.

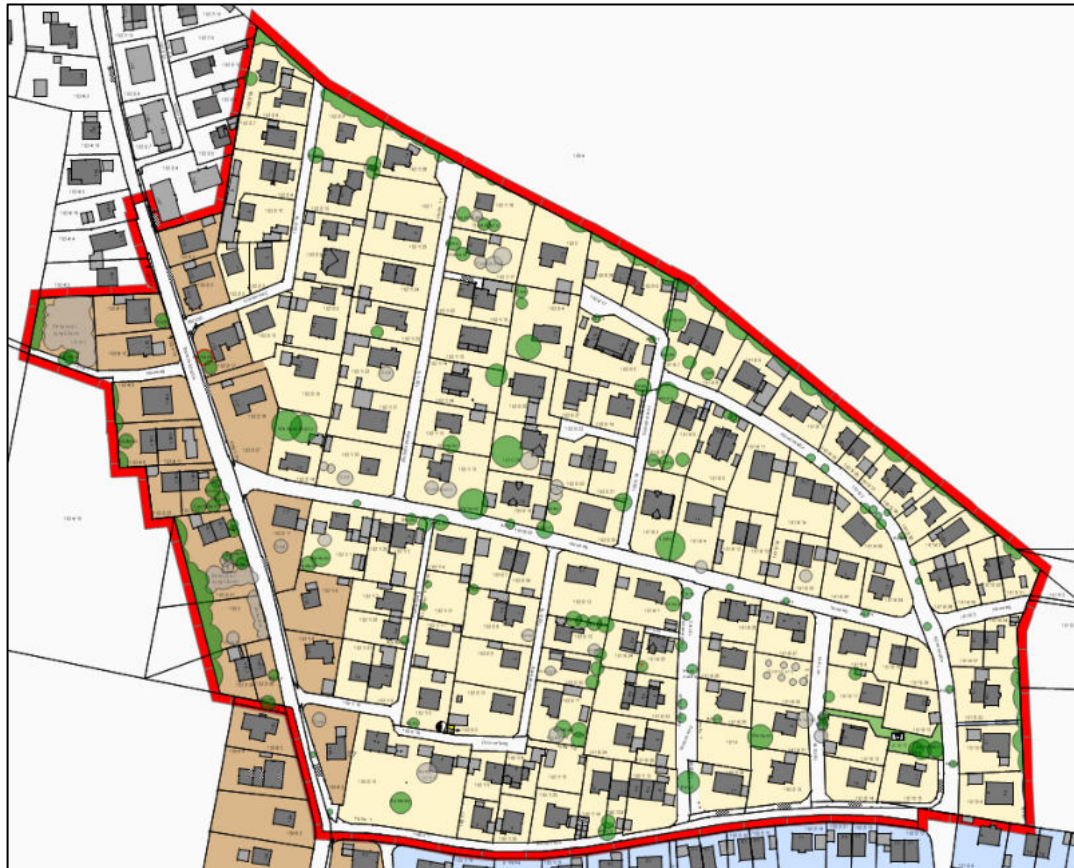


Abb. 10 Ausweisung von Quartier 1 (braun) und Quartier 2 (gelb) im Plangebiet; Darstellung der erhaltenswerten Gehölze (grün) sowie weiterer Gehölze (grau); ohne Maßstab;
Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 04/2023

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für MIV (Motorisierter Individualverkehr) und Radverkehr erfolgt durch vorhandene öffentliche Straßen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist v.a. durch den Bahnhof gegeben, der an der Bahnlinie München - Buchloe liegt. Es handelt sich um den einzigen Endhaltepunkt der S-Bahn München im Landkreis Landsberg, mit erheblichem Pendleraufkommen und Stellplatzbedarf. Dort verkehrt die S-Bahnlinie S4 von Ebersberg nach Geltendorf. Vom Bahnhof fährt auch die MVV-Buslinie 810, werktags über die Bahnhofstraße (Kreisstraße LL13) nach Norden und weiter über die Gemeinden Moorenweis und Jesenwang nach Mammendorf (S3).

Abwasserentsorgung, Frischwasserversorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikation sind in den öffentlichen Straßen vorhanden.

Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung plant die Gemeinde die Errichtung eines zweiten Brunnens. Zur langfristigen Sicherung der Abwasserbeseitigung plant die Gemeinde die Erweiterung der Kläranlage.

Abwasser wird über bestehende Schmutzwasserkanäle abgeführt. Da es keinen Regenwasserkanal gibt, ist das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (vgl. Ziffern 2.7 „Boden“ und 2.8 „Wasser“).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Bei der Bahnhofstraße (Fl.-Nr. 1628) im Westen des Plangebiets handelt es sich um die Kreisstraße LL13, die Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech ist. Darüber hinaus ist die Gemeinde Eigentümerin aller anderen, als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücke im Plangebiet sowie Eigentümerin der Flurnummer 1615/17 auf der sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz befindet. Alle weiteren Grundstücke sind in Privateigentum.

2.6 Flora/ Fauna

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und beinhaltet zahlreiche Privatgärten mit vielen Sträuchern und großen Bäumen. Bei einer Begehung wurden die erhaltenswerten Bäume (siehe Planzeichnung) kartiert. Rund 20 Einzelbäume wurden vermessen.

Das Baugebiet grenzt im Nordosten, Osten und Westen an Waldflächen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstenfeldbruck betragen die erwarteten Wuchshöhen 35 Meter. Beim Bauen in diesem Nahbereich besteht die Gefahr durch umstürzende Bäume, weshalb Dachstühle im Abstand von 35 m zum Waldrand baulich zu verstärken sind. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wird geraten, sich bei Sturm nicht im Garten aufzuhalten.

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, im BayernAtlas kommt im Plangebiet nur der Bodentyp 30a vor. Dabei handelt es sich vorherrschend um Braunerde, gering verbreitet um Parabraunerde aus schluffig-kiesiger Jungmoräne, zum Teil mit schluffreicher Deckschicht. Dieser Bodentyp weist gemäß standortkundlicher Bodenkarte eine mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen auf.

Zuletzt wurde im Rahmen der 9. Bebauungsplanänderung im Jahr 2017 eine Baugrunduntersuchung auf der Flurnummer 1603/5 (Birkenweg 12, am Bahnhof, im Bereich des Bebauungsplans „Geltendorf Süd, südlicher Teil“) durchgeführt. Gemäß dieser sind für den oberflächennahen Untergrund gemischtkörnige Böden charakteristisch. Bis in ca. 2 m Tiefe wurde überwiegend steifer, teils weicher Geschiebelehm aufgefunden. Darunter und bis in 5 m Tiefe liegt mitteldichter Kies.

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.

Bodendenkmäler gibt es im Plangebiet nicht.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser/ Schichtwasser

Zuletzt wurde im Rahmen der 9. Bebauungsplanänderung im Jahr 2017 durch das Ingenieur- und Planungsbüro Geomechnig eine Baugrunduntersuchung auf der Flurnummer 1603/5 (Birkenweg 12, am Bahnhof) durchgeführt. Bei den Bohrarbeiten bis in 5 m Tiefe wurde kein Grundwasser erbohrt. Auf Grund der Hanglage ist dieses erst in Tiefen von mehr als 5 m unter der Geländeoberkante zu erwarten.

Weitere Untersuchungen durch Geomechnig im Gleisbereich des Geltendorfer Bahnhofs aus dem Jahr 2009 zeigten, dass auch dort Grundwasser bis in mindestens 3 m Tiefe unter Gleisoberkante nicht vorhanden ist.

Das Vorkommen von Schichtwasser kann stellenweise in bindigen Schluffschichten, die in die Kiese eingelagert sind, nicht ausgeschlossen werden. In Baugruben ist eine entsprechend dimensionierte offene Bauwasserhaltung für das anfallende Tagwasser und gegebenenfalls anfallendes Schichtwasser erforderlich. Insgesamt sind jedoch nur geringfügige Wasserzutritte zu erwarten.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

2.8.2 Niederschlagswasser

Die unter den Lehmen anstehenden Kiese sind gut wasserdurchlässig und zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser geeignet. In welcher Tiefe die Kiese gefunden werden, kann variieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes den jeweiligen Bauherr:innen obliegt.

Im gesamten Gebiet gibt es keine Regenwasserkanäle. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist daher oberflächlich, über die belebte Bodenzone zu versickern. Zur Auswahl und zur exakten Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. in aktuellster Fassung anzuwenden. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW, Herausgeber: BayLfU Dez. 2008) sind zu beachten. Der Bebauungsplan schreibt einen Mindestrückhalt vor (vgl. Ziffer 4.9 der Begründung).

Die Niederschlagswasserversickerung soll bevorzugt großflächig umgesetzt werden, z.B. über Mulden. Ist das nicht umsetzbar, sind Sickerschächte möglich.

2.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Baudenkmäler) befinden sich nicht im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Geltendorf liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum. Das LEP in der Fassung vom 01.06.2023 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...]

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der gegenständliche Bebauungsplan trifft bauplanungsrechtliche Regelungen für ein bereits bebautes Gebiet, um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies ist im Sinne des Flächensparens.

3.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1. Leitbild

G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

- G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*
- Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

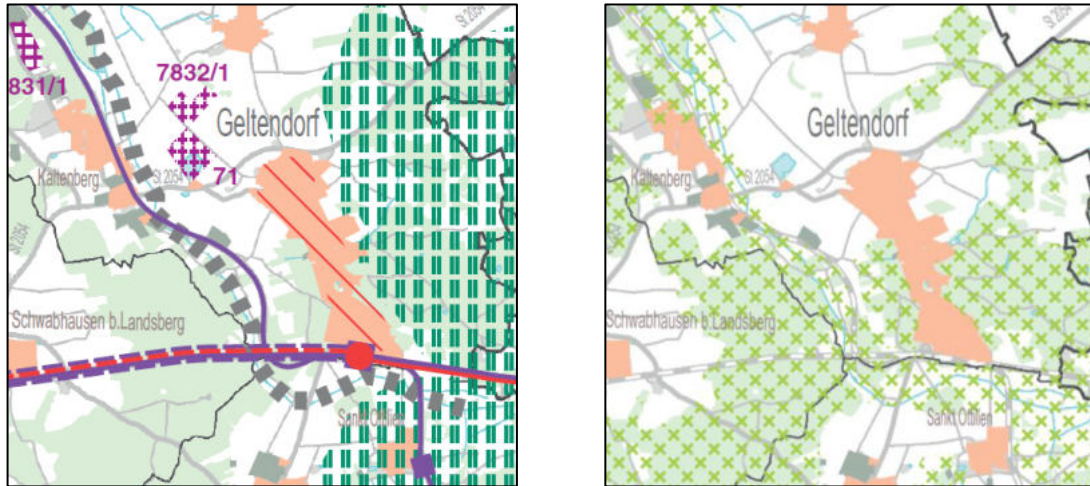


Abb. 16+17 Ausschnitte aus der Karte 2 (links) „Siedlung und Versorgung“ und der Karte 3 (rechts) „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans München

Bei den Wäldern östlich und westlich des Plangebietes handelt es sich um das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11.1 „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenfeldbruck“.

Die Wälder östlich sind zudem als Regionaler Grünzug Nr. 2 „Schöngeisinger Forst/ Maisacher Moos/ Tertiäres Hügelland bei Dachau“ ausgewiesen. Die Bahnstrecke von Geltendorf aus nach Westen soll ausgebaut werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Entwicklung einer ressourcenschonenden Siedlungsstruktur infolge der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert. Eine enge, verkehrliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist durch die Bahnhofsnähe und die Busanbindung gegeben.

Der Geltungsbereich endet an den Waldflächen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 16.05.2013 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt und in größere Wohngebietsbereiche eingebettet. Zwei Fußwege binden von Osten und Westen an den Heuweg an.

Im FNP sind einige vorhandene Gehölzstrukturen zum Erhalt vorgesehen.



Abb. 18 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Geltendorf, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ in hellblau, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet gilt bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“, der am 06.10.1998 bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten war. Seither hat der Plan sieben Änderungen erfahren.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“, einschließlich seiner 1. bis 7. Änderung, wodurch dieser in den überplanten Bereichen außer Kraft tritt.

Die an der Südgrenze liegende Waldstraße lag zunächst vollständig im Geltungsbereich des 1993 aufgestellten Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, der direkt südlich angrenzt. Im Jahr 1998 wurde die Waldstraße vollständig durch den Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ überplant, und im Jahr 1999 wiederum vollständig durch die 3. Änderung des Gesamtplans „Geltendorf Süd, südlicher Teil“. Es wird davon ausgegangen, dass letzterer Plan der derzeit in diesem Bereich allein gültige ist.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant die Waldstraße bis zu Hälfte (in Straßenmitte geteilt). Die andere Hälfte wird aktuell durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ überplant.



Abb. 19 rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Bereiche der (zeichnerischen) Planänderungen rot hinterlegt, Erweiterungsbereich lila hinterlegt; ohne Maßstab

Im Nordwesten liegen fünf Grundstücke westlich des Gartenwegs, die nicht Teil des Bebauungsplans „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ sind (vgl. Abb. 19). Dort gilt bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Um den Gartenweg zu beiden Seiten einheitlich zu regeln, wird der Geltungsbereich um diese Grundstücke erweitert.

Im Plangebiet gelten zudem u.A. die Stellplatzsatzung, [die Spielplatzsatzung](#), die Abstandsflächensatzung und die Einfriedungssatzung der Gemeinde Geltendorf. Einzelne Vorgaben dieser Satzungen werden durch Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan hat Vorrang vor den Satzungen. Wo er keine Regelungen trifft, sind die Satzungen anzuwenden.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht.

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bisher setzte der Bebauungsplan beidseits entlang der Bahnhofstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem jedoch alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig waren. Im übrigen Plangebiet wies der bisherige Bebauungsplan ein reines Wohngebiet (WR) aus, wobei ebenfalls alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig waren. Damit entsprach der WR-Gebietstypus tatsächlich einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), abzüglich der Schank- und Speisewirtschaften.

Zur Klarstellung wird zukünftig überall ein WA ausgewiesen, das in die Gebiete WA1 und WA2 unterteilt wird. Im WA2, bzw. im Quartier 2, bleiben Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (vgl. B 2.3 der Begründung „Quartiersanalyse und städtebauliches Konzept“). Hierfür gibt es an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignetere Standorte.

Es ist Ziel der Gemeinde Geltendorf, eine Nachverdichtung zuzulassen, auch mit mehr Wohnungen kleinerer Größe für alleinstehende Personen, Alleinerziehende oder Paare mit weniger Platzbedarf. Daher soll die Wohnungsanzahl weiterhin nur indirekt vor allem über die (Gesamt-)Grundfläche, die Gebäudehöhen und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf gedeckelt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundfläche

Es wird zukünftig überall eine Grundfläche festgesetzt. Vorteil ist, dass bei Grundstücksteilungen eine eindeutige Aufteilung der Hauptgebäude-Grundfläche möglich ist. Die Grundflächen werden gemäß einer Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Dabei wird geringfügig um maximal 2 Quadratmeter auf- bzw. abgerundet.

Im bisherigen WR (neu: WA2) ist derzeit überwiegend eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Auf rund 20 Grundstücken sind unterschiedliche Grundflächen festgesetzt. Zukünftig werden die Grundflächen im WA2 auf Werte gemäß einer GRZ von 0,25 erhöht. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird als ausreichend erachtet. Durch die großen Grundstücke besteht darüber hinaus viel Spielraum der bisher nicht genutzt wurde bzw. auf Grund anderer Beschränkungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.) nicht genutzt werden konnte.

Im bisherigen WA (neu: WA1) ist derzeit eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Zukünftig werden die Grundflächen im WA1 auf Werte gemäß einer GRZ von 0,30 erhöht, da dort eine gute Erschließung durch die Bahnhofstraße bzw. den Bahnhof besteht.

Darüber hinaus wird auf den Hinterliegergrundstücken der Fl.-Nrn. 1622/19 (Bahnhofstraße 115a), 1624/8 (Bahnhofstraße 116c), 1622/22 (Bahnhofstraße 116e) und 1622/28 (Bahnhofstraße 118d) und Fl.-Nr. 1619/36 (Meisenweg 6) die zulässige Grundfläche jeweils ohne die Zufahrt berechnet, da diese vollständig für die Erschließung benötigt wird.

Im Plangebiet gibt es drei Gebäude, die als Ausreißer definiert werden und für die deren aktuell vorhandene Grundfläche festgesetzt wird. Diese Gebäude sind aus Sicht der Gemeinde nicht gebietsprägend. So große Kubaturen entsprechen nicht

dem Baustil im Gebiet. Die Gemeinde Geltendorf stuft sie als städtebauliche Fehlentwicklung ein, die sie in Zukunft verhindern möchte.

Ausreißer Grundfläche			
Fl.-Nr.	Adresse	GRZ	zusätzliche Lagebeschreibung
1601/7	Waldstraße 3	0,26	kleines Grundstück nördlich der Waldstraße, etwa 70 m von der Bahnhofstraße entfernt, Quartier 2
1601/8	Drosselweg 8	0,27	Grundstück am Drosselweg Ecke Amselweg, Eckgrundstück südlich des Drosselwegs Quartier 2
1615/9	Heuweg 5	0,27	Grundstück am Heuweg Ecke Im Tann, Eckgrundstück östlich des Straße Im Tann, Quartier 2

Auf einem Grundstück werden zwei getrennte Grundflächen (Gartenweg 4 und 4a) und auf drei weiteren Grundstücken zusätzlich je zwei Baufenster (Gartenweg 6 und 6a, Bahnhofstraße 118 und 118a sowie Drosselweg 4 und 5 mit Waldstraße 1) ausgewiesen, da dort bereits mehrere Gebäude vorhanden sind oder es Potential für weitere Gebäude gibt (ebenfalls Drosselweg 4 und 5 mit Waldstraße 1).

Eine gemeinsame Grundfläche wird ausgewiesen für die Fl.-Nrn. 1622/18 (Bahnhofstraße 117) und 1622/27 (Bahnhofstraße 117a, unbebaut), die denselben Eigentümer*innen gehören. In diesem Fall ist es Ziel, entlang der vielbefahrenen Bahnhofstraße lange Gebäude zu ermöglichen, die für die Anwohnerstraßen einen besseren Schallschutz gewähren.

Ebenfalls eine gemeinsame Grundfläche wird ausgewiesen für die Fl.-Nrn. 1621/14 (Buchenstraße 4) und 1621/34 (unbebaut), die denselben Eigentümer*innen gehören. Das unbebaute Grundstück ist zu klein für ein weiteres Einzelhaus und dieses würde zu nah an das östliche und südliche Nachbarhaus heranrücken. Es sollen weiterhin ausreichende Garten- und Freibereiche gesichert werden (vgl. B 4.3.2).

Ebenfalls eine gemeinsame Grundfläche erhalten folgende Grundstücke, die ebenfalls jeweils dieselben Eigentümer*innen haben. Eines der beiden Grundstücke ist jeweils viel zu klein und zu schmal für eine Bebauung:

- Fl.-Nrn. 1621/28 (Buchenstraße 13) und 1621/30
- Fl.-Nrn. 1615/23 (Alpenstraße 12 und 12a) und 1615/25
- Fl.-Nrn. 1620/14 (Eichenstraße 9) und 1620/26

Darüber hinaus werden zusätzliche 15 v.H. (15 %) der festgesetzten Grundfläche für die zu den Hauptgebäuden zugehörigen Anlagen (Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen) zugelassen. Bei einer Grundfläche von z.B. 200 m² ergäbe sich dadurch eine zusätzliche Grundfläche von (200 m² x 0,15 =) 30 m². Dabei kann die Grundfläche des Hauptgebäudes (hier: 200 m²) auch für diese Anlagen verwendet werden.

Die separate Festsetzung der zusätzlichen Grundfläche für bestimmte Anlagen basiert auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BauNVO, nach dem das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden kann. Die Festsetzung wird genutzt, um eine zu hohe Versiegelung und insbesondere übermäßige Kubaturen der Hauptgebäude zu vermeiden.

4.2.2 *Überschreitung der Grundfläche*

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen etc.) überschritten werden. Die maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) wird, im Sinne einer moderaten Nachverdichtung, von bisher max. 0,50 auf max. 0,60 im WA erhöht.

Die Gesamt-GRZ ist eine Verhältniszahl. Die zulässige Versiegelung ergibt sich aus der Multiplikation der Gesamt-GRZ mit der Baugrundstücksfläche. Bei Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen auf einem Grundstück darf die Gesamt-Grundflächenzahl nicht überschritten werden. So wird eine zu hohe Versiegelung vermieden.

Sofern Tiefgaragen gebaut werden, darf die Gesamt-GRZ auch bei 0,70 liegen, also 70 % des Grundstücks dürfen versiegelt bzw. unterbaut werden. Die unterirdische Unterbringung der Stellplätze wird positiv für das Ortsbild gewertet. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 0,80 m betragen muss und somit im über der Tiefgarage liegenden Gartenbereich eine Begrünung mit Sträuchern und kleinen Bäumen umgesetzt werden kann.

4.2.3 *Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen*

Bisher waren im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auf 12 Grundstücken nördlich der Alpenstraße musste das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Auf drei weiteren Grundstücken nördlich der Waldstraße musste das zweite Vollgeschoss im Dach- oder Untergeschoss liegen.

Zukünftig sollen einheitlich maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Dies ermöglicht eine stärkere Nachverdichtung beidseits der Bahnhofstraße.

Die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl entfällt, da dies bei Bauvorhaben einen zusätzlichen Prüfungsaufwand darstellt und die städtebauliche wirksame Erscheinung der Gebäude durch die Höhenfestsetzung ebenfalls erreicht werden kann.

Die Wandhöhe war bisher bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen auf 6,5 m begrenzt. Bei Gebäuden mit dem zweiten Vollgeschoss im Dach-/ Untergeschoss war die Wandhöhe talseitig auf 4,5 m begrenzt. Zukünftig soll sie mit maximal 6,70 m etwas höher liegen. Die Gesamthöhe war bisher nur indirekt beschränkt, vor allem über die Dachneigung, die Baugrenzen, die Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl. Weil zukünftig bei der Bebauung mehr Freiheiten gewährt werden, wird die Gesamthöhe nun auf max. 9,70 m begrenzt.

Die Werte ermöglichen – im Sinne des Flächensparens – die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschoss. Gleichzeitig gewährleisten sie eine verträgliche Einbindung in das bewegte Gelände.

Die bergseitig gemessene Gesamthöhe wird durch zwei Meter höhere talseitige Wandhöhen ergänzt. Nur 10 der neu ausgewiesenen Baufelder weisen innerhalb des Baufelds einen Höhenunterschied von über zwei Metern auf. Davon wurden 4 Bestandsgebäude tatsächlich so im Gelände errichtet, dass die einen Höhenunterschied von mindestens zwei Metern überwinden. Dies betrifft die Gebäude auf den Flurnummern 1622/7 (Gartenweg 11), 1622/4 (Gartenweg 7), 1620/25 (Eichenstraße 5) und 1601/26 (Waldstraße 7). Die betroffenen Gebäude liegen alle im WA2. Sie wurden in

Augenschein genommen und bei zwei Gebäuden anschließend die Bauakten überprüft.

Eines überschreitet die neuen maximalen Höhen und wird als Ausreißer definiert. Dieses Gebäude ist aus Sicht der Gemeinde nicht gebietsprägend. So große Gebäudehöhen entsprechen nicht dem Baustil im Gebiet. Die Gemeinde Geltendorf möchte sie in Zukunft, auf Grund der nach Süden dreigeschossigen Wirkung, nicht mehr zulassen. Das Gebäude steht jedoch unter Bestandsschutz:

Fl.-Nr.	Adresse	zusätzliche Lagebeschreibung
1620/25	Eichenstr. 5	Mehrfamilienhaus nordwestlich der kleinen Stichstraße; östlich benachbart zur Fl.-Nr. 1621/34 (Buchenstraße 4)

Darüber hinaus werden weiterhin die zulässigen Geschosse festgesetzt. Hintergrund für diese umfangreicheren Höhenfestsetzungen ist das stark bewegte Gelände.

Die Wandhöhe wurden bisher ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bzw. im Eingangsbereich gemessen. Zukünftig wird die bergseitige Wand- und Gesamthöhe am unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzenden natürlichen Gelände an höchster Stelle bemessen. Die talseitige Wandhöhe wird am unmittelbar an das Hauptgebäude angrenzenden natürlichen Gelände an niedrigster Stelle bemessen. Das natürliche Gelände ist in Form beschrifteter Höhenlinien in der Planzeichnung dargestellt.

Im Quartier 1 (WA1) sind Gebäude mit Pult-/ Flachdächern möglich. Hier wird für die Gesamthöhe, bzw. die höhere Pultdachseite, die Wandhöhe angenommen, da sonst dreigeschossige Gebäude entstünden.

Geländeänderungen sollen aus Gründen des Bodenschutzes nur eingeschränkt zulässig sein. Bisher sind erhebliche Geländeänderungen unzulässig. Damit die Gebäude sich in das Gelände einpassen können, sollen Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sowie Stützmauern zukünftig bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig sein. Das deckt auch einzelne für Garagen errichtete Stützmauern in der Waldstraße ab.

Darüber hinaus soll eine Ausnahmeregelung (Genehmigung durch den Gemeinderat notwendig) für Geländeänderungen und Stützmauern bis max. 2,0 m aufgenommen werden. Stützmauern dieser Höhe sind allerdings nur zulässig, wenn sie zur Umsetzung einer Tiefgarage benötigt werden. Die Bewilligung hängt im Einzelfall von der genauen Ausführung (Materialien, Begrünung) und städtebaulichen Wirkung an der jeweiligen Stelle ab.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

4.3.1 Bauweise

Da im Plangebiet bereits Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorhanden sind, wird hier zukünftig keine Einschränkung mehr vorgenommen. Die längste bestehende Hausgruppe ist 40 m lang (Waldstraße 8 – 11). Das wird auch zukünftig für Gebäude als Obergrenze festgesetzt, um die Wirkung einer geschlossenen Bauweise zu vermeiden.

Zunächst wurde im Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser sowie 400 m² für Doppelhäuser und Hausgruppen vorgegeben. Im Rahmen

der 2. Planänderung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² für Einzelhäuser herabgesetzt. Darüber hinaus waren auf vier Einzelgrundstücken abweichend geringere Grundstücksgrößen zulässig. Durch die beständig steigenden Preise werden inzwischen in Neubaugebieten regelmäßig Grundstücke mit 400 m² bzw. 350 m² für Doppelhausgrundstücke nachgefragt.

Die Gemeinde erachtet eine Begrenzung als nicht mehr notwendig. Eine sehr kleinteilige Parzellierung wird in der Regel durch die bestehende Bebauung, die Lage/Größe der Baufenster, die einzuhaltenden Abstandsflächen und/ oder eine nicht sinnvoll umsetzbare Erschließung verhindert. Sofern kleine Grundstücke dennoch abgeteilt und bebaut werden können, dienen sie – ebenso wie große Mehrfamilienhäuser – der Nachverdichtung und Diversifizierung der Wohnformen.

4.3.2 *Überbaubare Grundstücksflächen*

Lage und Größe der Baufenster

Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden mit großzügigen Abständen zu den Grundstücksgrenzen versehen. Die Abstände betragen zwischen 6 und 10 m. In Einzelfällen sind die Abstände geringer, in mehreren Fällen mit bis zu 15 m deutlich höher.

Es wurden bisher überwiegend grundstücksübergreifende, aber schmale Baufenster und vereinzelt Einzelbaufenster ausgewiesen. Grundstücksübergreifende Baufenster bieten flexible Möglichkeiten für die Nachverdichtung. Insbesondere im steilen Gelände können dadurch aber auch Gebäude entstehen, die sich schlecht einfügen.

Zukünftig werden die Baufenster überwiegend vergrößert, indem die Grenzabstände verringert werden. Auf diese Weise wird auch der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser sowie von Anbauten oder zusätzlichen Gebäuden ermöglicht. Es werden jedoch nach Süden (Gartenbereich) möglichst 5-6 m Abstand zur Grenze gehalten. Ebenfalls werden straßenabgewandt nach innen, zwischen den Baufenstern, möglichst Freibereiche mit jeweils 5-6 m Grenzabstand gesichert.

Im Gegenzug werden grundstücksübergreifende Baufenster nur noch dort ausgewiesen, wo das Gelände relativ eben ist. Weiterhin große Baufenster gibt es beidseits der Alpenstraße und nördlich des Heuwegs, wo nur eine geringe Steigung besteht. In der flacheren Südhälfte des Plangebietes, südlich des Heuwegs, werden teilweise Baufenster über zwei bis drei Grundstücke gelegt. Wie bisher werden die Baufenster bevorzugt entlang der größeren Straßen (Heuweg und Waldstraße) verbunden, um einen Schallschutz für die Gebäude in den schmaleren Anwohnerstraßen zu erzielen.

An den steileren Straßen und spätestens ab 2 m Geländedifferenz innerhalb eines Grundstücks werden Einzelbaufenster ausgewiesen. Dadurch und durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Geltendorf werden die lockere Baustruktur im Plangebiet sowie die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gesichert.

Insgesamt werden fast alle Baufenster moderat vergrößert und teilweise an - aus städtebaulicher Sicht - sinnvollere Positionen verschoben. Zurückgenommen werden sie nur in den wenigen Fällen, in denen nahestehende Gebäude, erhaltenswerter Laubbaumbestand oder steile Hanglagen für eine Bewahrung der Bestandssituation sprechen. Die Zurücknahme in Hanglagen betrifft vor allem Bereiche mit geringem Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken. Diese Bereiche waren auf Grund einzuhaltender Abstandsflächen zu Bestandsgebäuden ohnehin nicht bebaubar. Betroffen sind davon vor allem einige Grundstücke im Gartenweg und in der Buchenstraße.

Auf der Flurnummer 1622/4 (Gartenweg 7 und 7a) befindet sich an der Westgrenze ein Nebengebäude, dass vermutlich als Wohnhaus genutzt wird. Es ist im südlichen Bereich zweistöckig. Das Gebäude hält die Abstandsflächen nicht ein und aller Wahrscheinlichkeit nach wird auch der Brandschutz (Abstände oder Brandschutzwand) nicht ausreichend berücksichtigt. Es handelt sich um keine geordnete städtebauliche Entwicklung, deshalb wird kein Baufeld aufgenommen. Es gilt der Bestandsschutz.

Schutz des Einzelbaumbestands

Ziel der Gemeinde ist es, den für das Orts- und Landschaftsbild, das Kleinklima und den Artenschutz wertvollen Baumbestand zu bewahren. Dieser ist ein für das Gesamtgebiet erhaltenswertes, qualitätsvolles Charakteristikum. Überschneidungen von Baufenstern mit den Kronen bestehender, zum Erhalt festgesetzter Bäume sind möglichst auszuschließen. Es gilt die Faustregel, dass der Wurzelraum mindestens eine ähnliche Breite aufweist, wie die Krone. Um den Baum zu schützen, soll sein Wurzelraum unversehrt bleiben. Gleichzeitig sollen Gebäude vor zu starker Verschattung oder herabfallenden Ästen geschützt werden. Um rechtssicher zu planen, wurden rund 20 erhaltenswerte Laubbäume vermessen. Aufgenommen wurden die Lage des Stammfußes, die Stammdicke, die Höhe des Kronenansatzes, die Kronenhöhe und der Kronendurchmesser (mind. 4 Punkte).

Die geringfügige Überschneidung einzelner Baumkronen mit bestehenden Hauptgebäuden/ Baufeldern wurde auf den Flurnummern 1620/28 (Eichenstr. 3), 1620/4 (Eichenstraße 13), 1621/17 (Buchenstraße 10) und 1622/21 (Bahnhofsstraße 118) bewusst zugelassen. Da es sich in allen Fällen um eine Bestandssituation handelt, wird davon ausgegangen, dass die räumliche Nähe weiter erhalten werden kann. Eine Beschädigung im Wurzelbereich hat nicht zwangsläufig das Absterben eines Baumes zur Folge. Es wird darum gebeten, die Baumaßnahmen möglichst baumschonend durchzuführen. Stirbt der Baum, ist ein Ersatz in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen.

Auf den nachfolgenden Grundstücken wurden die Baufenster auf Grund von schützenswerten Laubbäumen stärker verändert oder insgesamt geringfügig verkleinert, weil keine sinnvolle Vergrößerung an anderer Stelle umsetzbar war:

Fl.-Nr.	Adresse	zusätzliche Lagebeschreibung
1619/2	Im Tann 3	Grundstück gegenüber des Spielplatzzugangs und südlich eines unbebauten Grundstücks (Hausnr. 5)
1620/11	Amselweg 3	Grundstück nordöstlich angrenzend an die Ecke Amselweg zu Drosselweg
1620/28	Eichenstraße 3	Grundstück südwestlich des südlichen Wendehammers der Eichenstraße

Die Anpassungen der Baufenster werden aus Gründen des Baum-/ Artenschutzes (vgl. auch Erläuterungen unter Ziffer 4.8 „Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz“) sowie des Ortsbildes vorgenommen. Eine Baurechtsrücknahme findet nicht statt, da die Gemeinde Geltendorf im Gegenzug Lockerungen bei Grundfläche, Höhenentwicklung etc. gewährt.

Abstände zum Wald

Viele Baufelder rücken nicht näher an den Wald heran und es wird weiter der bisherige Abstand von 6 m eingehalten. Die Flurnummern 1622/8 (Gartenweg 13) und

1622/26 (Gartenweg 15) werden neu in den Geltungsbereich aufgenommen. Dort gilt bisher Baurecht nach § 34 BauGB und zukünftig wird auch dort ein Abstand von 6 m zum Wald festgesetzt.

Auf Grund vorhandener Bäume 1 Meter abgerückt wird die Baugrenzen auf der Fl.-Nr. 1622/22 (Bahnhofstraße 116e) an der Ostgrenze.

Um einen Meter näher an den Wald herangerückt wird mit den Baugrenzen auf der Flurnummer 1621/18 (Buchenstraße 12). Hier sollen die Waldnuss- und Obstbäume auf dem Grundstück geschützt und dennoch ausreichend Gestaltungsspielraum für weitere Bebauung eröffnet werden.

Ebenfalls auf 6 m herangerückt werden die Baugrenzen auf einigen Flurnummern an der Ostgrenze (Alpenstraße 8/ 8a, 10, 12/ 12a und 14a) sowie an der Westgrenze (Bahnhofstraße 114, 116, 116a, 116b/ 116c, 118/ 118a und 118d/ 188e). Hier soll in einem verkehrlich gut angebundenen Bereich eine stärkere Nachverdichtung ermöglicht werden.

Ebenfalls an der Westgrenze, wird die Baugrenze auf der Flurnummer 1624/7 vergrößert. Auf dieser befinden sich Sträucher und Jungbäume.



Abb. 21 Blick von Süden nach Norden auf die Flurnummer 1624/7, vorne rechts die zwei zum Erhalt festgesetzten Buchen, mitte-links Sträucher;
Quelle: PV; Aufgenommen am 29.07.2024

4.3.3 Abstandsflächen

Die Baugrenzen halten fast überall den Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ein.

Auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Geltendorf. Einzelne Gebäude unterschreiten deren Vorgaben. In diesen Fällen werden die Abstandsflächen im Bebauungsplan über eine gesonderte Festsetzung auf 0,4 H und mindestens 3,0 m reduziert. Eine weitere Unterschreitung ist nicht Ziel der Gemeinde. Für Gebäude, die dieses Mindestmaß noch unterschreiten, gilt der Bestandsschutz.

Da es sich um eine gewachsene städtebauliche Struktur handelt, ist davon auszugehen, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung der benachbarten Gebäude in ausreichendem Maß gegeben ist. Bisher liegen keine Hinweise vor, die einen Missstand erkennen lassen.

Wo die Abstandflächensatzung oder der Bebauungsplan keine Abweichungen regelt, ist Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen und Carports war bisher sehr restriktiv geregelt und diese Anlagen nur in den Baugrenzen sowie auf bestimmten Flächen zulässig. Um eine Flexibilisierung zu ermöglichen, entfallen diese Vorgaben. Hier wurden in den letzten 10 Jahren bereits Befreiungen erteilt.

Garagen und seitlich geschlossene Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite jedoch weiterhin mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Dies dient der Verkehrssicherheit und soll eine abweisende Verbauung und Abschottung zum öffentlichen Straßenraum hin verhindern.

Tiefgaragen waren bisher nur vereinzelt zulässig. Zukünftig wird zur Erleichterung der Genehmigungspraxis eine allgemeine Regelung getroffen. Um Konflikte mit Nachbarn zu vermeiden, wird lediglich ein Mindestabstand von 1,0 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen vorgegeben. Tiefgaragen dürfen außerdem nie unter der Baumkrone (=Wurzelraum) eines zum Erhalt festgesetzten Baumes liegen.

~~Darüber hinaus wird eine von der gemeindlichen Stellplatzsatzung abweichende Regelung für Mehrfamilienhäuser im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau getroffen. Erfahrungsgemäß liegen die pro Person besessenen Autos dort deutlich niedriger. Deshalb wird der Stellplatzschlüssel (Anzahl nachzuweisender Stellplätze) auf 60 % reduziert. Für eine Wohnung bis 45 m² sind 0,6 Stellplätze (statt einem), für eine Wohnung bis 75 m² sind 0,9 Stellplätze (statt 1,5) und für eine Wohnung über 75 m² sind 1,2 Stellplätze (statt 2) nachzuweisen. Die notwendigen Stellplätze sind auf eine Stelle hinter dem Komma zu ermitteln und arithmetisch auf ganze Zahlen auf / abzurunden.~~

In allen anderen Belangen, zu denen der gegenständliche Bebauungsplan keine Regelung trifft, ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

4.5 Bauliche Gestaltung

Bisher sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Diese Dachformen sowie Krüppelwalmdächer sind im WA2 (Quartier 2) zukünftig mit einer Dachneigungsspanne von 20° bis 48° zulässig.

Gebäude mit noch steileren Dächern gibt es im WA2 nicht. Gebäude mit noch flacheren Dächern werden als Ausreißer definiert. Eine derartige Dachgestaltung entspricht nicht dem Baustil im Gebiet und soll zukünftig/ weiterhin vermieden werden. Wahrscheinlich betroffene Gebäude werden in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

Ausreißer Dachneigung			
Fl.-Nr.	Adresse	DN	Lagebeschreibung
1620/12	Amselweg 1	50°	Grundstück südlich des Gebäudes in Heuweg 13 (Dachneigung geschätzt, keine Bauakten vorhanden)
1620/11	Amselweg 3	50°	Grundstück an der Ecke Drosselweg/ Amselweg, östlich des Amselwegs (Dachneigung geschätzt, keine Bauakten vorhanden)
1621/24	Buchenstr. 7	52°	Grundstück westlich der Buchenstraße, gegenüber der Buchenstr. 8/ 8a (Bauakten vorhanden)
1621/32	Buchenstr. 8	50°	Grundstück östlich der Buchenstraße, in dritter Reihe südlich des Waldes (Dachneigung geschätzt, keine Bauakten vorhanden)
1621/18	Buchenstr. 12	50°	Grundstück östlich der Buchenstraße, direkt südlich des Waldes (Dachneigung geschätzt, keine Bauakten vorhanden)
1621/8	Bahnhofstr. 121	55°	Grundstück an der Ecke Bahnhofsstraße/ Fichtenweg (Dachneigung aus Bauakten herausgemessen)

Entsprechend dem Bestand dürfen Dachsteine und Dachziegel weiterhin in rot, rotbraun oder anthrazit verbaut werden. Außerdem ist es zulässig, in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu errichten. Wo die Anlagen integriert werden, sind dann keine Dachsteine/ Dachziegel notwendig. Für Wintergärten wird eine Ausnahmeregelung (Glasdach) aufgenommen. Grundsätzlich bergen diese jedoch ein großes Vogelschlagrisiko und sollten vermieden werden. Beheizte Wintergärten sind auch energetisch nachteilig zu bewerten.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen) dürfen auch mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

Im WA1 (Quartier 1) wird eine fast freie Wahl der Dachform und Dachneigung ermöglicht. Nur die an gewerbliche Hallen erinnernden Shed-/ Paralleldächer und gewölbte Dächer (z.B. Tonnendächer) sind unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Bei Pultdächern ist auch eine Blecheindeckung möglich. Im Quartier 1 soll eine stärkere Nachverdichtung und ein städtischeres Erscheinungsbild zugelassen werden, vor allem auf Grund der (durch die öffentlichen Verkehrsmittel) gut angebundenen Lage.

Seit dem 01.01.2025 stellt Artikel 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO „Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden“ verfahrensfrei und Artikel 81 Abs. 5 BayBO entbindet diese Vorhaben von den örtlichen Bauvorschriften. Da sich im Plangebiet nur Wohngebäude befinden, trifft der Bebauungsplan keine Regelungen mehr zu Dachaufbauten.

Weiterhin geregelt werden Zwerchgiebel, da die Rechtsprechung zwischen Dachgauben (aus dem Dach herausgebaute senkrechte Dachfenster) und Zwerchgiebeln (steigen aus der Fassade auf) unterscheidet.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Dachgeschossausbau weiterhin nur dann möglich ist, wenn alle weiteren Vorgaben des Bebauungsplans – u. A. die Geschossigkeit – eingehalten werden.

Dacheinschnitte wurden in jüngster Vergangenheit im südlich angrenzenden Plangebiet bereits vereinzelt umgesetzt und sollen daher zukünftig auch im gegenständlichen Plangebiet zulässig sein.



Abb. 22 2019 durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ ermöglichtes Mehrfamilienhaus westlich der Bahnhofstraße mit städtebaulich verträglich umgesetzten Dacheinschnitten; Quelle: PV; Aufgenommen am 30.07.2020

Zukünftig werden keine Vorgaben zu Hauptfirstrichtung, Kniestock und Fassaden mehr gemacht.

Aus städtebaulichen Gründen sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten. Darüber hinaus ist die Gebäudelänge der innenliegenden Fassaden der beiden aneinander angrenzenden Doppelhaushälften in gleicher Länge zu errichten. Dabei bleiben sowohl ein Versatz als auch eingeschossige kleine Anbauten (z.B. Erker, Wintergärten oder überdachte Terrassen) zulässig. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen sind eine unterschiedliche Breite und Höhe der verschiedenen Doppelhaushälften zulässig.

Einfriedungen waren bisher stark reguliert. Zukünftig können sie bis zu einer Höhe von 1,10 m und aus den Materialien Holz, Metallgitter oder Maschendraht errichtet werden. Dabei muss der Abstand zwischen den Material-Elementen insgesamt mindestens 30 % der Ansichtsfläche ausmachen, um die Wirkung vollständig geschlossener und abweisender Mauern zu verhindern. Sofern Hecken (lebende Einfriedungen) genutzt werden, sind diese aus Laubgehölzen und bis 2,0 m Höhe zulässig.

4.6 Solarenergie

Der Ausbau erneuerbarer Energien ist als Grundsatz und Ziel der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie im Regionalplan München formuliert.

LEP vom 01.06.2023, Grundsätze (G) und Ziele (Z), Auszug:

- 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...)
- 6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen

Regionalplan München vom 01.04.2019, Grundsätze (G), Auszug:

- (G 7.1) Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein.
- (G 7.3) Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen. Hierzu bedarf es der interkommunalen Zusammenarbeit.
- (G 7.4) Die Gewinnung von Sonnenenergie (Strom und Wärme) soll vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen von Gebäuden, auf bereits versiegelten Flächen und im räumlichen Zusammenhang mit Infrastruktur erfolgen.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) bei Neubauten wird im vorliegenden Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und mit Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung schreibt Solarmodule als ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den nutzbaren Dachflächen der Gebäude im Plangebiet zu errichten sind (50 % der Bruttodachfläche = Solarmindestfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Diese sind vor allem:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ost-nordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist).

Im Plangebiet dürfen auf Flachdächern aufgeständerte Anlagen umgesetzt werden. Dies schließt die auf Flachdächern vorgeschriebenen Begründung nicht aus. Im Gegenteil – der Wirkungsgrad der Anlagen erhöht sich durch die Verdunstungskälte.

Gemäß Festsetzung können ersatzweise anstelle von Photovoltaikmodulen auch ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so

kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Die Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet ist wirtschaftlich zumutbar. Durch den teilweisen Eigenverbrauch und eine (auf 20 Jahre gesicherte) gewährte Einspeisevergütung amortisiert sich die Anlage in der Regel binnen weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt und führt im Folgenden zu einer Reduzierung der Stromkosten. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert somit die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Mit der Nachverdichtung im rund 14,2 ha großen Plangebiet wird zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst. Deshalb dient die Festsetzung zur örtlichen, dezentralen Energieversorgung und der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB). Das wirkt sich auch positiv auf die lokale Wertschöpfung aus (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB). Die schadstofffreie Stromproduktion mit unerschöpflichen Energieträgern dient darüber hinaus der Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB).

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden überwiegend unverändert beibehalten. Eine besondere Zweckbestimmung wird nicht mehr festgesetzt. Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren die untergeordneten Anwohnerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (umgangssprachlich „Spielstraße“) ausgewiesen. Dies ist jedoch an keiner Stelle umgesetzt worden.

Bis auf die Bahnhofsstraße/ Kreisstraße gilt im Plangebiet überall Tempo 30. Die Straßen sind verkehrsarm und überhöhte Geschwindigkeiten werden häufig durch die Straßenbreite oder die Straßenführung vermieden. Der Fichtenweg entschleunigt mit 4 m und der Amselweg mit 5 m Breite. Gartenstraße und Buchenweg sind 6 m breit. Die anderen Straßen sind zwar mit 7,5 bis 8,5 m breiter, aber durch mit Kleinbäumen bepflanztes Straßenverkehrsgrün gegliedert bzw. verschwenkt. Die Unterbringung weiterer Bäume, Sträucher, Blumenwiesen oder Sitzbänke auf den Rasenflächen wäre möglich.

Der Meisenweg ist mit 11 m Straßenbreite eine Ausnahme. Er ist geschwungen geführt, mit breitem Straßenverkehrsgrün und großen Straßenbäumen und bietet dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität. Dies wird in der Planzeichnung gesichert.

Ebenso wurde bisher und wird weiterhin das Straßenverkehrsgrün im Südosten des Plangebietes, nördlich der Waldstraße, dargestellt. Auch an der Kreuzung von Heuweg und Alpenstraße verschwenkt und entschleunigt Straßenverkehrsgrün den Verkehrsfluss. Dieses wird ebenfalls aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung von in zweiter Reihe liegenden Flurnummern ist aktuell

bauplanungsrechtlich nicht gesichert. Zukünftig wird, jeweils in den Bereichen bestehender Zufahrten, eine private Verkehrsfläche mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrechten ausgewiesen. Alle betroffenen Hinterlieger-Grundstücke sind bereits bebaut. Folgende Grundstücke sind betroffen:

Vorderlieger		Hinterlieger	
Fl.-Nr. 1622/28	Bahnhofstraße 118d	Fl.-Nr. 1622/29	Bahnhofstraße 118e
Fl.-Nr. 1621/15	Buchenstraße 8	Fl.-Nr. 1621/32	Buchenstraße 8a
Fl.-Nr. 1619/22	Meisenweg 2	Fl.-Nr. 1619/34	Meisenweg 2a
Fl.-Nr. 1619/36	Meisenweg 6	Fl.-Nr. 1619/24	Meisenweg 6a

Der Gartenweg ist eine lange und steile Erschließungsstraße, die in einer Sackgasse endet und keine Wendemöglichkeit für Feuerwehr/ Rettungsdienst/ Müllabfuhr/ Schneeräumung aufweist. Nach Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbranddirektion wäre eine Wendeanlage wünschenswert, ist aber keine Pflicht solange alle Gebäude an einer öffentlichen Straße liegen.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft entlang der Bahnhofstraße (Kreisstraße LL13) an allen Straßeneinmündungen Festsetzungen für den Bereich von Sichtdreiecken gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Zukünftig werden die Sichtdreiecke korrekt als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan geführt.

Das südlichste Sichtdreieck, an der Einmündung der Waldstraße, wird an der neuen Geltungsbereichsgrenze gekappt. Die Verkehrssicherheit in diesem Bereich wird im angrenzenden Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ berücksichtigt, der sich derzeit ebenfalls in Aufstellung befindet (Stand Juni 2024).

4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war der Gehölzbestand in umfangreichem Maße zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden mittels einer Begehung des Plangebietes überprüft, schützenswerte Einzelgehölze neu bestimmt und entsprechend ihres aus dem Luftbild ersichtlichen Kronenumfangs in die Planzeichnung übernommen.

Zum Erhalt festgesetzt wurden überwiegend nur noch Laubgehölze mit großem Stammumfang. Diese erfüllen eine Vielzahl wichtiger Funktionen. So sind sie im Sommer natürliche Schattenspende und sorgen, auch durch Verdunstung, für ein günstiges Kleinklima, während sie in der dunklen Jahreszeit durch den Abwurf ihrer Blätter Licht durchlassen. Laubbäume sind Lebensraum und Nahrung für viele Tierarten und leisten ihren Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Sie binden CO₂ und fördern den Klimaschutz. Darüber hinaus verhindern sie, insbesondere in Hanglagen, den Bodenabtrag und fördern die Versickerung durch verzögerte Abgabe des Wassers an den Boden und damit ins Grundwasser.

Auf Vorgaben zu konkreten Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken wird zukünftig verzichtet, da sich dies mit der Mindestbaumanzahl pro Grundstück überschneidet. Letztere wird weiterhin geregelt, jedoch von bisher einem Baum je 200 m² auf einen Baum je 300 m² vollendeter Grundstücksfläche herabgesetzt. Das wird als ausreichend für die Durchgrünung erachtet.

Ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen diese Festsetzungen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Entlang von Erschließungsstraßen und zur freien Landschaft sind als Gehölzpflanzungen nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig. So werden „immergrüne Mauern“ verhindert, die durch monotone Nadel-, Zier- und Formgehölzen (wie z.B. Scheinzypressen-, Fichten- und Thujahecken) entstehen. Im Gegensatz zu diesen haben Hecken aus heimischen Laubgehölzen eine Vielzahl positiver Funktionen. Sie sind Lebensraum für verschiedenste Vögel und bieten diesen Nahrung, sie sorgen für ein günstiges Kleinklima und Windschutz und filtern Staub und Abgase.

4.8.2 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, 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 betroffen sein können.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Wohngebiet mit intensiv genutzten Gärten und eingewachsenen Gehölzstrukturen. Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Die Gärten im Plangebiet werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Da der vorliegende Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung nur moderat erhöht und die vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten werden, geht die Gemeinde davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, da das Baurecht auf Grund der Eigentumsverhältnisse erst nach und nach ausgeschöpft wird. Demnach werden die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein. So können von einem Bauvorhaben betroffene Arten auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen.

Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren

Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – durch den Erhalt der Bepflanzung der Privatgärten, weiterhin erfüllt werden.

Besonders wertvolle Gehölze sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Weiterhin gibt die Möglichkeit, bestehende Gehölze auf das Pflanzgebot anzurechnen, einen Anreiz, möglichst wenige Gehölze zu fällen.

Auf folgende Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf Vogelarten und Fledermäuse wird hingewiesen:

Die Entfernung von Gehölzen hat in der brutfreien Zeit (von 1. Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen und diese sind vor der Fällung/ Rodung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen.

Sollen (Neben)Gebäude abgebrochen werden, so hat dies gegebenenfalls in Zeiten zu erfolgen, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch auf Fledermäuse untersucht werden.

Baumhöhlen und -spalten sind vor der Rodung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Der Teil des Baumes mit einem Quartier ist zu erhalten und in einen störungsarmen Bereich des Gartens zu versetzen. Entlastungsschnitte und Abschneiden des Baumes über der Höhle oder Spalte sind zulässig. Als Ersatzquartiere sind zudem pro Spaltenquartier zwei Fledermausflachkästen und pro Höhlenquartier fünf Fledermausrundkästen in störungsarmen Bereichen des Baugrundstückes anzubringen.

Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte ergeben.

Flurnummern 1622/21 und 1624/7

Anders ist es bei den Flurnummern 1622/21 und 1624/7. Beide liegen an der Westgrenze des Plangebietes und grenzen unmittelbar an Waldflächen an. Sie sind unbebaut und dicht mit Sträuchern und Jungbäumen bestanden.

Wird dort eine Bebauung errichtet, muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden, bevor die Gehölze gerodet werden.

4.8.3 Beschleunigtes Verfahren und Ausgleichsbedarf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet mit rund 14,2 Hektar beinhaltet Bauflächen von rund 12,1 Hektar. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 (teilweise 0,30) ergibt sich daraus eine Grundfläche von rund 30.000 m². Daher greift § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, nach dem eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Die Vorprüfung wird **Anlage 1** zum Bebauungsplan.

Die Vorprüfung kam zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden könnten, werden (im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung) an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB abgesehen werden.

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Pflanzvorschriften
- wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung auf den Grundstücken

4.9 Wasserwirtschaft

Informationen zu den Bodenbedingungen und der Versickerung finden sich unter den Ziffern 2.7 und 2.8 der Begründung.

Die Gemeinde Geltendorf setzt sich für einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in Form einer natur- und ortsnahe Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung ein. Beim Neubau eines Hauptgebäudes ist daher auf dem entsprechenden Grundstück eine Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser zu errichten. Dies kann sowohl eine Zisterne als auch eine Anlage im Gebäude sein. Der Rückhalt soll der Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung dienen, aber auch eine Brauchwassernutzung für die Toilettenspülung ist denkbar.

Zisternen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden. Die Anlage von Zufahrten oder sonstigen befestigten Flächen ist zulässig. Grundsätzlich muss die Zugänglichkeit, insbesondere der Schachtabdeckungen gewährleistet sein. Die Anlagen sind regelmäßig zu warten und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Begründet wird die Festsetzung zur Wasserwirtschaft zum einen mit dem allgemeinen Klimaschutz und der notwendigen Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB). Zum anderen dient der Rückhalt in den Zisternen als Maßnahme gegen Starkregenereignisse. Darüber hinaus fördert er die Grundwasserneubildung, versorgt die grüne Infrastruktur im Plangebiet und senkt den Verbrauch von Trinkwasser. Zudem wird § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gefolgt, nach dem Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden soll.

4.10 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Erhalt der Gehölze, Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und Abstellflächen; Pflicht zur Errichtung von Zisternen bei Neubauten - dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Pflicht zur Nutzung von Solarenergie bei Neubauten; Nachverdichtung im Nahbereich von Bushaltestellen und Erhalt des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen; Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen

4.11 Immissionsschutz

Gemäß der zuletzt durchgeführten Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2021, verfügbar im Bayerischen Straßeninformationssystem BAYSIS, wird die Kreisstraße LL13 täglich von durchschnittlich rund 3.200 Fahrzeugen befahren. Darunter sind rund 100 Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs. (LKW und Busse mit einem Gesamtgewicht von über 3,5 Tonnen). Die entsprechende Zählstelle Nr. 78329770 befindet sich südlich von Geltendorf und nördlich von Eresing, auf der Höhe von Sankt Ottilien.

Für den Schallschutz ist in diesem Fall die DIN 18005 zum „*Schallschutz im Städtebau*“ relevant. Deren Orientierungswerte betragen im allgemeinen Wohngebiet (WA) zu beiden Seiten der Kreisstraße tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat eine überschlägige Lärmprognose gemäß RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) getroffen. Demnach werden die Beurteilungspegel an den Wohngebäuden ab einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte eingehalten. Bis zu diesem Abstand ist es erforderlich, eine Festsetzung zum

Schallschutz zu treffen. Diese wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech mit Stellungnahme vom 28.06.2024 vorgegeben.

Die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandene Aufteilung in zwei Zonen a und b ist nicht notwendig und entfällt. Sie ist zudem uneindeutig formuliert, weil unklar bleibt, ob die Auflagen in Zone b zusätzlich oder anstelle der Zone a gelten.

5. Alternativen

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen. Sofern möglich, beabsichtigt die Gemeinde eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Baugebietes. Unter dieser Maßgabe ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans sinnvoll.

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung vom 25.07.2024

Gemeinde Geltendorf, den

.....
Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr