

- Teil C -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Walleshäuser - Gröbelanger“, Verz. Nr. 2.20
3. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 17.11.2022

Fassung vom:
09.02.2023 (Satzungsbeschluss)

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 in der Fassung vom 09.02.2023 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 (rechtsverbindlich seit 04.02.2016) hat die Gemeinde Geltendorf bereits im Jahr 2015 Planungsrecht für eine gemischte und wohnbauliche Entwicklung auf Flächen im Nordwesten der Ortslage Walleshausen geschaffen. Im Rahmen der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung (Stand 16.12.2021) dieses Bebauungsplanes wurden die Bauflächen und überbaubaren Grundstücksflächen etc. von der Gemeinde zwischenzeitlich auch nochmals im Hinblick auf potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten (kleinere Grundstücke etc.) planerisch nachjustiert.

Basierend auf den Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 und der ebenfalls rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu, wurden in diesem Bereich in den letzten Jahren zwischenzeitlich bereits die gesamten Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal, Wasser etc.) realisiert sowie verschiedenste Wohn- und sonstige Bauvorhaben umgesetzt.

Insbesondere in dem zentralen, für Doppelhausbebauung vorgesehenen Bereich des neuen Wohngebietes (Baufeld 10 bis 13 im WA, 2. Änderung) haben sich hierbei teilweise unterschiedliche Auffassungen bei der Interpretation der Abstandsflächenregelungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben. Um hier für die Zukunft eine klare und eindeutige Regelung zu haben, möchte die Gemeinde Geltendorf die textlichen Festsetzungen zu den Abstandsflächen daher nun im Rahmen eines erneuten Bebauungsplanänderungsverfahrens (3. Änderung) nochmals redaktionell entsprechend anpassen und klarstellen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Geltendorf die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 beschlossen.

B) Abstandsflächen

Bei der im Rahmen der bereits rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 vorgenommenen Neuaufteilung der Grundstücke (kleinere Grundstücke etc.) wurde von Beginn an davon ausgegangen, dass eine Bebauung, insbesondere im Bereich der neuen schmalen Doppelhausgrundstücke (Baufeld 10 bis 13), nur funktioniert, wenn die neuen Abstandsflächenvorgaben der BayBO (0,4 H) herangezogen werden können. Aus diesem Grund wurde in Kapitel 7 der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 auch nur auf Art. 6 der BayBO Bezug genommen und dieses Kapitel wie folgt formuliert:

„7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.“

Auf die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Geltendorf“ wurde in der Bebauungsplansatzung hingegen nicht explizit verwiesen, da nach den Erfahrungen des Planverfassers aus zahlreichen anderen Bauleitplanverfahren in verschiedensten Landkreisen, eine gemeindliche Satzung mit der vorgenommenen Textfestsetzung regelmäßig nicht herangezogen werden muss. Nachdem diese Auffassung im vorliegenden Fall aber u.a. seitens der Genehmigungsbehörde nicht geteilt wird, soll die textliche Festsetzung zu den Abstandsflächen nochmals dahingehend redaktionell klargestellt werden, dass die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bemessen ist und die gemeindliche Satzung zu abweichenden Abstandsflächentiefen im Plangebiet nicht anzuwenden ist. Nur mit dieser redaktionellen Klarstellung kann die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes angestrebte Neuaufteilung der Grundstücke (Nachverdichtung) sinnvoll realisiert werden.

Mit der Geltung der Vorgaben des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen kann den gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung im erforderlichen Umfang innerhalb des Baugebietes in Walleshausen auch weiterhin Rechnung getragen werden.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante 3. Änderung die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 und der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu nicht berührt, wird das Verfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 nach § 13 BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 einschließlich der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu (maßgebende Fassung vom 16.12.2021, 2. Änderung). Das ca. 2,1 ha große Änderungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Walleshausen.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

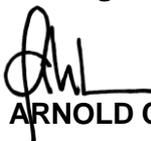
Mit Ausnahme der textlichen Klarstellung zu „Abstandsflächen“ bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 einschließlich der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu (vgl. auch Ausschnitt Planzeichnung als Anlage zur Begründung, Stand: 2. Änderung vom 16.12.2021) unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 einschließlich der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung hierzu gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 09.02.2023



ARNOLD CONSULT AG

Anlage: Ausschnitt Planzeichnung rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 (Fassung vom 16.12.2021)

Anlage: Ausschnitt Planzeichnung rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 (Fassung vom 16.12.2021)

