

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Geltendorf Süd, südlicher 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 2-89

Plandatum

28.04.2026
05.03.2026 (Entwurf)
11.12.2025 (Entwurf)
07.11.2024 (Entwurf)
24.10.2022 (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	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	11
2.6	Emissionen.....	11
2.7	Flora/ Fauna.....	12
2.8	Boden.....	13
2.9	Wasser.....	14
2.10	Sonstiges	15
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	16
3.2	Regionalplan München	16
3.3	Flächennutzungsplan	17
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	18
3.5	Auslegungsfrist.....	19
4.	Planinhalte	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen	24
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	27
4.5	Bauliche Gestaltung	28
4.6	Solarenergie.....	30
4.7	Verkehrliche Erschließung.....	31
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	32
4.9	Wasserwirtschaft.....	35
4.10	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	36
4.11	Immissionsschutz	37
5.	Alternativen	38
	Anlagen	38
	Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls	38

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ gaben die immer wieder durchgeführten Planänderungen zum Zwecke der Nachverdichtung. In den Änderungen wurden häufig die Baugrenzen erweitert, die Grundflächenzahl erhöht und/ oder größere Gebäudehöhen zugelassen.

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 120.800 m².



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

Das Plangebiet umfasst den südlichsten Bereich des Altorts Geltendorf. Betroffen sind Birkenweg, Bergstraße, Blumenweg, Wiesenstraße sowie die südliche Bebauung der Waldstraße und ein Teil der Alpenstraße, Bahnhofstraße (Kreisstraße LL13)

und der Straße Am Bahnhof. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Geltendorf.

Im Plangebiet ist das stark bewegte Gelände im Bereich der Straße „Am Bahnhof“ am niedrigsten und liegt dort bei 596,0 m ü. NHN im Südwesten bzw. 598,0 m ü. NHN im Südosten. Nach Norden steigt das Gelände an und liegt im Bereich des gehölzbewachsenen Biotops bzw. im Bereich der Mündung der Alpenstraße in die Bergstraße mit 616,0 m ü. NHN am höchsten. Von dort fällt das Gelände wieder ab auf 609,0 m ü. NHN im Nordwesten und 602,0 m ü. NHN im Nordosten des Geltungsbereichs.

Das Gebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung
- Im Osten teilweise durch Waldflächen und teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch die Bahnhofsgebäude und die südlich davon verlaufenden Gleise der Bahnstrecke München - Buchloe
- Im Westen durch Waldflächen



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

Auf der Geländeerhebung mitten im Plangebiet befindet sich ein Gehölzbiotop (Nr. 7832-0043-001). Im Westen liegt ein weiteres Gehölzbiotop (Nr. 7832-0042-002) teilweise im Plangebiet. Im Osten befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. D-1-7832-0084).

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

Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Wohnnutzung und ist durch locker stehende Einzel- und Doppelhäuser auf meist großen Grundstücken charakterisiert.

Im Nordwesten ist eine Hausgruppe und im Südosten sind sechs aneinandergebaute Reihenhäuser (vgl. Abb. 4) vorhanden. Es gibt viele Einzelhäuser mit 1-2 und viele Doppelhaushälften mit einer Wohnung. Darüber hinaus gibt es 12 Einzel-/Doppelhäuser mit 5 bis 16 Wohnungen, viele davon in der Bahnhofstraße und Am Bahnhof (vgl. Abb. 3). Diese Struktur setzt sich nördlich des Plangebietes fort.

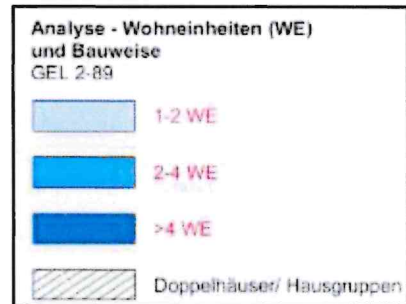


Abb. 3 Analyse der Wohneinheiten (WE) im Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 2020



Abb. 4 6 Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit in der Bergstraße 14a bis 14f; Quelle: PV; Aufgenommen am 29.07.2020



Abb. 5 *Bahnhofstraße 136, dreigeschossiges mischgenutztes Haus mit 16 Wohnungen sowie Edeka, Ihle Bäckerei und ärztlichen Praxen; große Zwerchgiebel und Dachgauben; Quelle: PV; Aufgenommen am 29.07.2020*



Abb. 6 *neues 6-Familienhaus (Birkenweg 2c) mit Satteldach neben eingeschossigem Einfamilienhaus (Bahnhofstraße 127) mit Walmdach; Quelle: PV; Aufgenommen am 30.07.2020*

2.2.2 *Bauliche Gestaltung*

Ein Fünftel der Gebäude ist eingeschossig und die meisten Gebäude zweigeschossig. In Bahnhofsnähe gibt es sechs dreigeschossige Gebäude (vgl. Abb. 7). Auf allen Grundstücken mit eingeschossigen Gebäuden, existiert bereits Baurecht für zweigeschossige Gebäude.

Es sind überwiegend Satteldächer, aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden (vgl. Abb. 6). Im Birkenweg 12 wurde im Jahr 2021 auch ein Gebäude mit Pultdach zugelassen. 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 Schleppegauben ausgebaut. Dacheinschnitte sind nur bei einem Gebäude (Bahnhofstraße 132a, Fl.Nr. 1599/7, vgl. Abb. 21) vorhanden.

Die Dachfarben variieren von Rot über Braun bis Anthrazitfarben. Auf der Fl.Nr. 1603/5 (Birkenweg 12) wurde im Rahmen der 9. Bebauungsplanänderung ein Pultdach mit Blechdacheindeckung zugelassen. Es sind mehrere Solar-/ Photovoltaikanlagen vorhanden; keine davon aufgeständert.

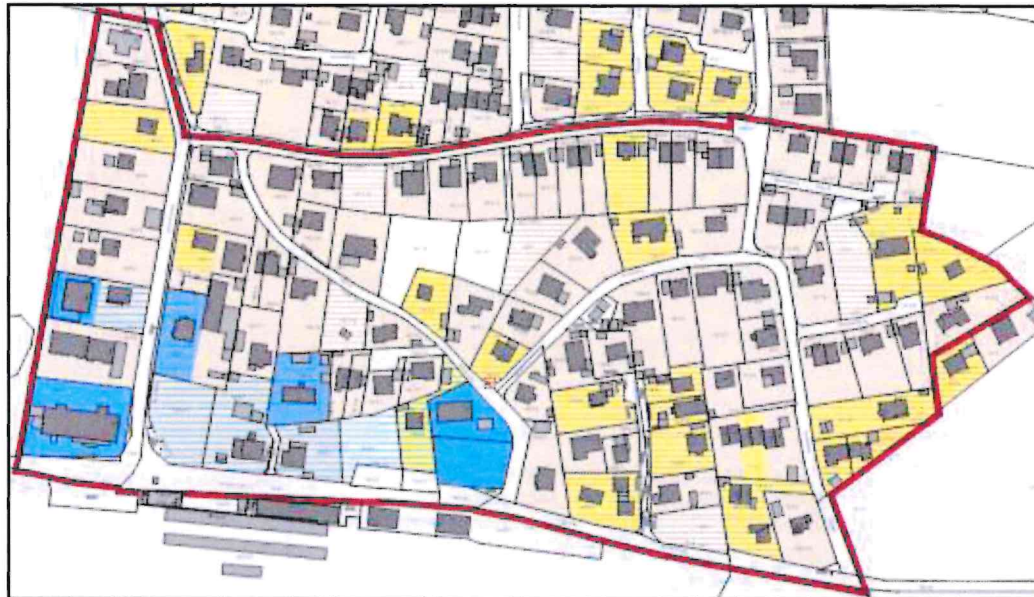







Abb. 7 Analyse der Geschossigkeit im Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 2020

Analyse - Geschossigkeit GEL 2-89	
	1 Geschoss (I / I+D)
	2 Geschosse (II)
	3 Geschosse (III)
	2 Geschosse zulässig (I+D/ II)
	3 Geschosse zulässig (III)

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.

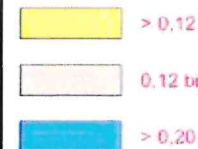
Gemäß der Rechtsprechung ist dabei keine quadratmetergenaue Ermittlung des Baurechts nach § 34 BauGB notwendig. Dies erscheint auch in der Praxis nicht umsetzbar. So wurden bei der Analyse die Grundflächen der Hauptgebäude aus der Digitalen Flurkarte verwendet. Die auch zur Grundfläche zählenden weiteren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

Die Baudichte im Plangebiet ist sehr heterogen. Die in der digitalen Flurkarte abzulesenden Grundflächen variieren stark und liegen bei den Wohngebäuden zwischen 76 m² und 492 m². Von den bebauten Grundstücken hat ein Viertel eine GRZ unter 0,12 und ein Sechstel eine GRZ über 0,20. Die übrigen knapp zwei Drittel der Grundstücke liegen in der Spanne dazwischen. Damit bleibt festzuhalten, dass die bisher zulässigen Grundflächen in weiten Teilen nicht ausgeschöpft wurden (vgl. Abb. 8).



Abb. 8 *Überschlägige Analyse der Baudichte der Hauptgebäude im Plangebiet, ohne Maßstab;
Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung;
Stand DFK: 2020*

Analyse - GRZ der Hauptgebäude
GEL 2-89



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)

Festgestellt werden kann, dass entlang der Bahnhofstraße (Kreisstraße LL13) und Am Bahnhof mehr dreigeschossige Gebäude und Mehrfamilienhäuser bestehen als im übrigen Plangebiet (vgl. Abb. 3, 5, 6, 7 und 9). Auch weil dieser Bereich durch die Buslinie und die Bahnhofsnahe besser angebunden ist, ist es Ziel der Gemeinde Geltendorf, dort eine höhere Nachverdichtung zuzulassen. Vorgesehen sind u.A. höhere zulässige Grundflächen, eine Dreigeschossigkeit und eine freiere Dachgestaltung.



Abb. 9 *im Jahr 2022 errichtetes 10-Familienhaus (Birkenweg 12) mit blechgedecktem Pultdach vor Mehrfamilienhaus (Birkenweg 10) mit Satteldach und Solaranlage; Quelle: PV; Aufgenommen am 28.07.2022*

Dabei ist die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung durch die geltenden Abstandsflächenregelungen gesichert. In zweiter Reihe zur Bahnhofstraße sind die Gebäude des Quartiers 2 vom Quartier 1 zudem entweder durch eine Straße getrennt oder die Baufenster/ Gebäude liegen südöstlich der Baufenster/ Gebäude des Quartiers 1. Am Bahnhof liegen die Gebäude des Quartiers 1 zwar im Süden, jedoch überwiegend deutlich tiefer am Hang oder/ und mit großzügigem Abstand zwischen den Baufenstern.

Quartier 2

Das Quartier 2 ist durch die Geländeerhebung in der Mitte und das darauf befindliche Biotop mit zahlreichen großen Bäumen gekennzeichnet. Hier befindet sich mitten im Wohngebiet ein Stück Natur, das Vögeln und Kleintieren als Lebensraum dient und kleinklimatisch an Sommertagen ausgleichend wirkt. Durch seine exponierte Lage ist der bewachsene Hügel gut sichtbar und es ergeben sich zwischen den Häusern viele Blickbeziehungen zu den Bäumen. Das Gelände fällt rund um das Biotop ab und ist vor allem in den zusammenhängenden Gartenbereichen (Gartenzone) der Häuser entlang der Waldstraße sehr steil. Auch aus diesem Grund sind dort bisher kaum bauliche Nebenanlagen entstanden. Ergänzend befinden sich nördlich der Bergstraße zahlreiche erhaltenswerte große Laubbäume.

Eine Nachverdichtung hat in diesem Bereich noch nicht stattgefunden. Ziel der Gemeinde ist es, die hier lockere Bebauung mit fast ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern (vgl. Abb. 11), den quartiersprägenden großzügigen Gärten (vgl. grüne Schraffur in Abb. 10) und qualitätsvollen Gehölzstrukturen (vgl. Abb. 12 - 14) als „grüne Lunge“ des Plangebietes zu bewahren. Dies soll v.a. über die Größe und Positionierung der Baufenster sowie über die Grünordnung und die Gartenzone gesteuert werden.

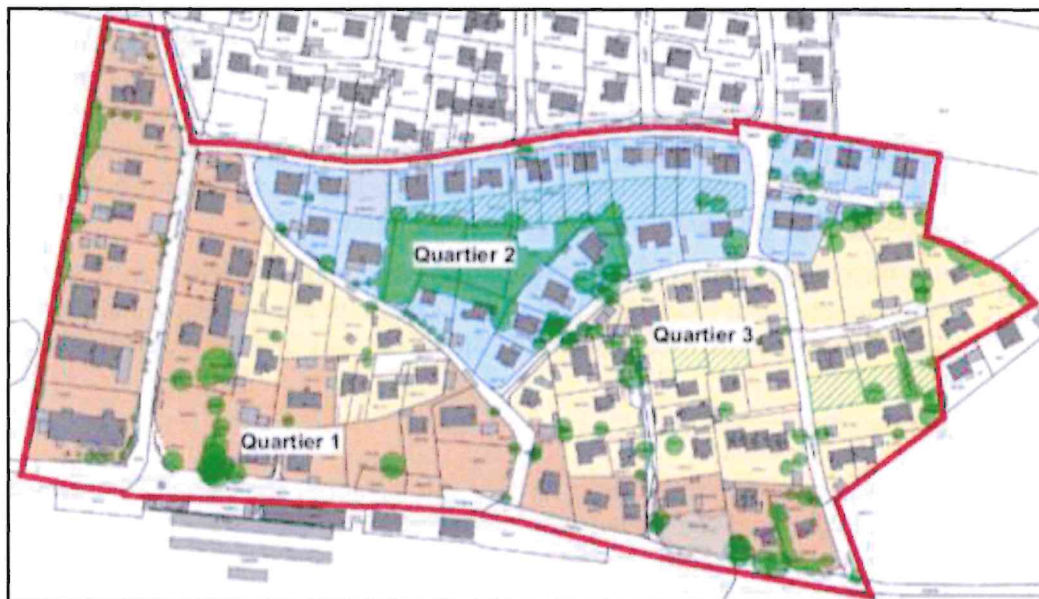


Abb. 10 Ausweisung von Quartier 1 (braun), Quartier 2 (blau) und Quartier 3 (gelb) im Plangebiet; Darstellung der erhaltenswerten (grün) und zu entfernenden (grau) Gehölze; Darstellung der Gartenzone (grün schraffiert); ohne Maßstab; Quelle DFK: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand DFK: 04/2022



Abb. 11 Waldstraße-Ecke-Alpenstraße mit Blick auf die Doppelhäuser im Quartier 2; Gartenzone in den rückwärtigen Gärten, straßenbegleitender Wiesenstreifen in der Waldstraße;
Quelle: PV; Aufgenommen am 30.07.2020

Quartier 3

Im Quartier 3 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 3 eine moderat dichtere Bebauung, jedoch keine Dreigeschossigkeit ermöglicht werden. Dies wird vor allem über die Größe und Positionierung der Baufenster gesteuert.

Grundstücke im Guggenbergweg

Die beiden Flurnummern 1612 und 1612/3 werden nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Hier stellt sich die Frage der verkehrlichen Erschließung. Technisch (Kanalrohre, Leitungen etc.) erschlossen sind die Grundstücke über einen schmalen Wiesenstreifen in Richtung Bergstraße, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist. Verkehrlich erschlossen sind sie mittels Geh- und Fahrrechten über eine geschotterte Zufahrt zum privaten Guggenbergweg, der wiederum zur Straße Am Bahnhof führt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die gesamte Flurnummer 1996/21 zu erwerben und als Neubaugebiet mit Wohnnutzung auszuweisen. Im Zuge dessen soll die verkehrliche Erschließungsfrage für die beiden Grundstücke abschließend geklärt werden.

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. Nach Angaben

der Stadtwerke Fürstenfeldbruck (Stellungnahme vom 07.03.2019) verläuft im Bereich der Straße am Bahnhof ein 20kV-Mittelspannungskabel.

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 2.8 „Boden“ und 2.9 „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 Flurnummern 1590/37 (nördlich der Straße Am Bahnhof) und 1609/11 (Am Bahnhof 33a). Alle weiteren Grundstücke sind in Privateigentum.

Die beiden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen kleinen Flurnummern 1628/6 und 1604/9 befinden sich in Privatbesitz. Dort befindet sich derzeit eine Grünfläche. Die baurechtlich ausgewiesene Verkehrsfläche wird zurückgenommen und die beiden Flurnummern stattdessen der Baugrundstücksfläche auf der Flurnummer 1604/13 (Bahnhofstraße 131, Eckgrundstück) hinzugefügt. Wie an den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern zu erkennen, ist die Einsehbarkeit beim Auffahren auf die Staatsstraße weiterhin gegeben.

Die Gemeinde Geltendorf hat die Fl.Nrn. 1996/30 und 1609/11 erworben, die vormalig der Deutschen Bahn gehörten. Eine Vermessung der notwendigen Schutzabstände zur auf der Fl.Nr. 1996/30 bestehenden DB-Oberleitung sowie zu einem betriebsnotwendigen Kabelkanal wurden durchgeführt.

Im Plangebiet gibt keine Grundstücke mehr, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Es gab es jedoch rund ein Dutzend *bahngewidmete* Grundstücke, die überwiegend im Nahbereich oder auf der Straße Am Bahnhof lagen. Nach einem Antrag der Gemeinde Geltendorf wurden diese fast alle von Bahnbetriebszwecken freigestellt (Bescheid des Eisenbahn-Bundesamts vom 16.12.2025, Aktenzeichen Az. 651pf/009-2023#026).

Einzig die Flurnummer 1996/32, Gemarkung Geltendorf, verbleibt als planfestgestellte Bahnanlage weiterhin dem Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA). Hintergrund sind Schutzabstände der Bahn-Oberleitung und ein betriebsnotwendiger Kabelkanal auf dem Grundstück. Das Flurstück wird entsprechend in der Farbe Lila gekennzeichnet. Unabhängig davon ist die Fläche asphaltiert und wird bisher und weiterhin als Verkehrsfläche genutzt.

2.6 Emissionen

Das Gebiet wird beeinträchtigt durch die Verkehrslärmemissionen der Bahnlinie München – Buchloe. Der Umgang damit wird unter Ziffer 5.9 erläutert.

2.7 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. Wo notwendig, wurde eine Vermessung der Bäume vorgenommen. Vermessen wurden die Baumkronen im Durchmesser, die Kronenhöhe, der Kronenansatz und die Stammdicke.

Das Baugebiet grenzt im Osten und Westen an Waldflächen an. 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 umstürzender Bäume, weshalb Dachstühle im Abstand von 35 m zum Waldrand baulich zu verstärken sind. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es wird geraten, sich bei Sturm nicht im Garten aufzuhalten.

Nach Auskunft des AELF Fürstenfeldbruck handelt es sich bei den Bäumen des inmitten des Plangebiets liegenden Gehölzbiotops auf den Flurnummern 1601/27, 1602/33 und 1602/0 nicht (mehr) um geschützten Wald. Bereits der bisherige Bebauungsplan wies dort eine öffentliche Grünfläche aus. Bei der Flurnummer 1609/11 (Am Bahnhof 33a) handelt es sich ebenfalls nicht um Wald.



Abb. 12 erhaltenswerte Bäume Am Bahnhof 19;
Quelle: PV; Aufgenommen am
19.08.2020



Abb. 13 erhaltenswerte Bäume im Blumenweg
Nr. 3 und Nr. 5; Quelle: PV;
Aufgenommen am 29.07.2020

Am 15. Juni 2022 fand eine Begehung der beiden im Plangebiet liegenden Gehölzbiotope (vgl. Planzeichnung) durch die Gemeinde und die Untere Naturschutzbehörde (UNB), Landkreis Landsberg am Lech statt. Hintergrund war die Bewertung der Qualität der Biotope sowie die Begutachtung ihrer Grenzen, da sich dort teilweise Gebäude befinden. Sowohl bei dem Gebäude in der Birkenweg 5a (Genehmigungsfreistellung, Bescheid von 1999) als auch bei dem Gebäude in der Bahnhofstraße 136 (Bauantrag 1995/ 1996) und dem durch die Deutsche Bahn errichteten Parkplatz hatten die Biotope keine Beachtung gefunden.

Beide Biotope werden mittelfristig neu kartiert und die Grenzen entsprechend dem tatsächlichen Umfang angepasst. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird bis dahin der derzeitige Biotopumgriff dargestellt.



Abb. 14 Stichweg zum Biotop von der Waldstraße aus, Quelle: PV, Aufgenommen am 30.07.2020



Abb. 15 Häuser nördl. Birkenweg (Quartier 2), Sandbirke an der Straße, Biotop hinter den Häusern auf steilem Gelände; Quelle: PV; Aufgenommen am 30.07.2020

Es ist davon auszugehen, dass nach der Neukartierung auch die gesamte Flurnummer 1602 im Biotop zu liegen kommt. Dort ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit ein kleines Baufenster für ein niedriges zweigeschossiges Gebäude (I+D) ausgewiesen. Das Baufenster schneidet die bereits aktuell bestehenden Biotopflächen geringfügig. Die ebenfalls ausgewiesene Garagenfläche liegt gänzlich im Biotop. Das Baurecht wurde bisher nicht in Anspruch genommen. Die Gemeinde würde das Grundstück gerne erwerben und anschließend das Baurecht zurücknehmen, um das Biotop zu schützen. Dafür spricht auch die enge und vor allem steile Zufahrt von der Waldstraße aus, deren Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden kann. Eine Bebauung an dieser Stelle wird grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht als ungeeignet und problematisch erachtet. Bisher konnte jedoch keine Einigung mit den Grundstückseigentümer:innen erzielt werden. Das Baurecht wird deshalb unverändert erhalten. Vor einer Bebauung ist zunächst eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vorzunehmen. Ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.

Die Gehölzstrukturen auf den gemeindeeigenen Grundstücken mitten im Plangebiet werden auf ihre Verkehrssicherheit überprüft und ggf. zurückgeschnitten. Vorgesehen ist außerdem, den Zugang des Stichwegs von Norden zu verschließen, um weitere Störungen des Biotops zu vermeiden und Abstürze im steilen, ungesicherten Gelände zu verhindern.

2.8 Boden

2.8.1 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, im BayernAtlas kommen im Plangebiet zwei verschiedene Bodentypen vor. Diese lassen sich auf Grund des kleinen Kartenmaßstabs nur ungefähr abgrenzen.

Westlich des Birkenwegs bis zum Bahnhof im Süden und beidseits der Bahnhofstraße bis nach Norden ist der Bodentyp 30a zu erwarten. 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.

Im übrigen Plangebiet ist der Bodentyp 28b zu erwarten. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus überwiegend flach- bis mittelgründigem, lehmigem Kiesverwitterungsboden auf Rücken und Kuppen der Jungmoränenlandschaft. Dieser Bodentyp weist gemäß standortkundlicher Bodenkarte 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) 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.

2.8.2 Bodendenkmal

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal „*Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung*“ (Aktenummer D-1-7832-0084, siehe Planzeichnung). Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Bodendenkmals sind weitere Funde innerhalb des Geltungsbereichs nicht auszuschließen. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in diesem Bereich einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Weitere archäologische Fundstellen im Plangebiet sind möglich. Auf die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt wird hingewiesen.

2.9 Wasser

2.9.1 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) durchgeführt. Bei den Bohrarbeiten bis in 5 m Tiefe wurde kein Grundwasser erbohrt. Dieses ist, auf Grund der Hanglage und der südlich der Gleisanlagen vorhandenen Bodenverhältnisse, erst in Tiefen von mehr als 5 m unter der Geländeoberkante zu erwarten. Rund 120 m südlich der Geltungsbereichsgrenze befinden sich wassersensible Bereiche und Gley- bzw. Anmoorböden.

Weitere Untersuchungen durch Geomechnig im Gleisbereich des Geltendorfer Bahnhofs aus dem Jahr 2009 zeigten, dass 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.

2.9.2 *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.

2.10 **Sonstiges**

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. 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.*

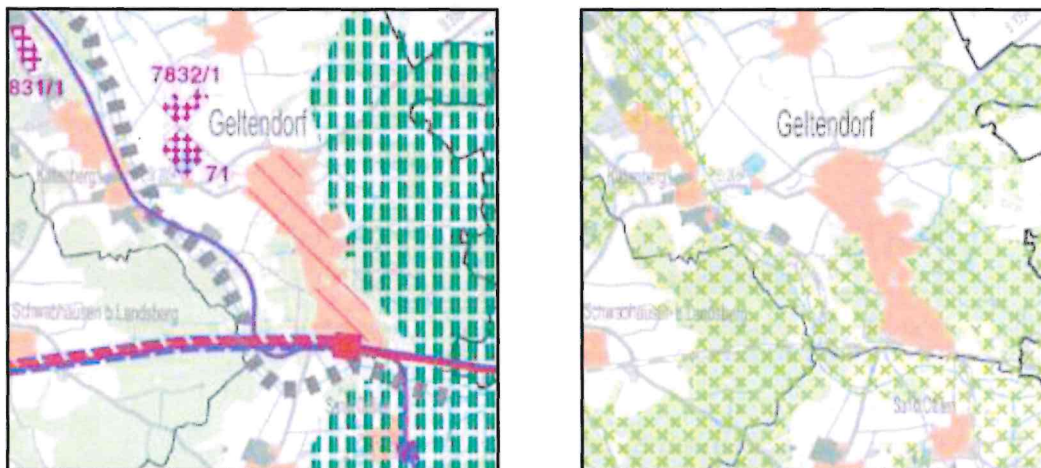


Abb. 16+17 Ausschnitte aus der Karte 2 (links) „Siedlung und Versorgung“ und der Karte 3 (rechts) „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans München

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 Bahnhofsnahe 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 überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt und in größere Wohngebietsbereiche eingebettet. Im Südwesten befinden sich gemischte Bauflächen. Südlich des Geltungsbereichs liegt das Sondergebiet „Fläche für Bahnanlage“ mit einem Bahnhofpunkt. Das Sondergebiet ragt geringfügig in das Plangebiet hinein.

Im FNP sind einige vorhandene Gehölzstrukturen zum Erhalt vorgesehen. Das Bodendenkmal ist größer dargestellt als im BayernAtlas.

Der gegenständliche Bebauungsplan nimmt gemischte Bauflächen zurück und weist diese als Wohnbauflächen aus. Diese Änderung wird im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.



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

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Im Plangebiet gilt bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, der am 05.11.1993 bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten war. Seither hat der Plan elf Änderungen erfahren, wobei mit der 3. Änderung, in Kraft getreten/ bekannt gemacht am 06.10.2000, der Gesamtplan geändert wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, einschließlich seiner 1. bis 11. Änderung, wodurch dieser in den überplanten Bereichen außer Kraft tritt.

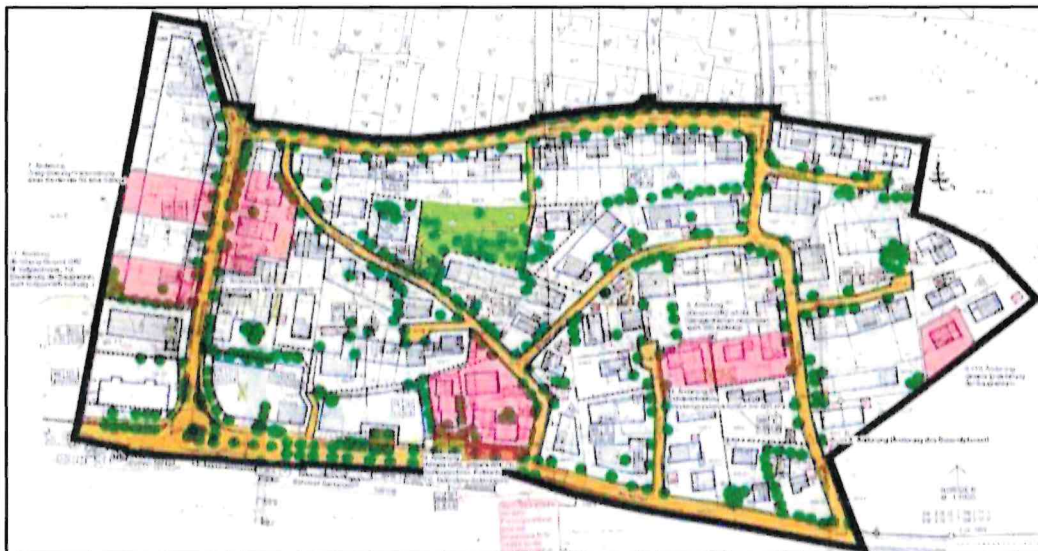


Abb. 19 rechtsverbindliche 3. Änderung des Gesamtplans, Bereiche der 4. bis 11. Planänderung rot hinterlegt, ohne Maßstab

Die an der Nordgrenze liegende Waldstraße lag zunächst vollständig im Geltungsbereich des 1993 aufgestellten Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“. Im Jahr 1998 wurde sie vollständig durch den Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ überplant, der sich im Norden anschließt, 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, nördlicher Teil“ überplant.

Im Plangebiet gelten zudem u.A. die *Stellplatzsatzung* („Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge“), die *Abstandsflächensatzung* („Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Geltendorf“) und die *Einfriedungssatzung* („Satzung über Einfriedungen“) 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, öffentlich ausgelegt.

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 umfangreichen 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

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte im Südosten ein Mischgebiet (MI) fest. Da sich jedoch auf den Flurnummern 1599/8 (Bahnhofstraße 134 und 134a), 1604/2 (Am Bahnhof 19), 1604/5 (Am Bahnhof 25) und 1604/6 (Am Bahnhof 27) nur Wohnnutzung befindet, wird das Mischgebiet durch den gegenständlichen Bebauungsplan dort zurückgenommen. Ebenso auf der noch unbebauten Fl.Nr. 1590/2, da diese von Wohnbebauung umgeben ist und ein Gewerbebetrieb dort als nicht verträglich eingestuft wird. Auf den Fl.Nrn. 1590/2 (Privateigentum) und 1590/37 (Eigentum der Gemeinde) ist vorgesehen, Kfz-Stellplätze für Carsharing auszuweisen.

Auf der Fl.Nr. 1599/2 (Bahnhofstraße 136) befindet sich neben Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung durch Filialen von Edeka und Ihle Bäckerei sowie ärztlichen Praxen. Auf der Fl.Nr. 1604/13 (Bahnhofstr. 131) befindet sich ein temporär errichtetes Asylbewerberheim, das noch bis 2023 begünstigt gemäß § 246 Abs. 9 BauGB (Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte) ist. Für diese Grundstücke soll weiterhin eine Mischnutzung ermöglicht werden. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle im Mischgebiet ausgeschlossen. In gewerblich geprägten Bereichen im Gemeindegebiet sind geeignetere Standorte für diese Nutzungsarten vorhanden.

Darüber hinaus wies der bisherige Bebauungsplan für die Grundstücke beidseits der Bahnhofstraße sowie teilweise am Bahnhof ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, in dem jedoch fast alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig waren. Im übrigen Plangebiet wies der bisherige Bebauungsplan ein reines Wohngebiet (WR) aus, wobei ebenfalls die 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, wobei Schank- und Speisewirtschaften im WA2 und WA3, bzw. in den Quartieren 2 und 3, unzulässig bleiben (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, die Pflicht zu Tiefgarage bei mehr als sechs Parkplätzen 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.

Die GRZ, die als Grundlage dient, beträgt für das Mischgebiet bisher und weiterhin 0,40. Im Wohngebiet war bisher fast ausschließlich eine GRZ von 0,25 festgesetzt.

Für das WA2 wird das Beibehalten dieses Maßes der baulichen Nutzung als ausreichend erachtet, da durch die großen Grundstücke viel Spielraum besteht, der bisher nicht genutzt wurde bzw. auf Grund anderer Beschränkungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen etc.) nicht genutzt werden konnte.

Im WA1 werden die Grundflächen 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. 1604/4 (Birkenweg 10a), 1610/3 (Bergstr. 18a und 18b), 1608/10 (Blumenweg 1), 1609/6 (Bergstraße 6), 1610/7 (Bergstraße 8) und 1610/15 (Bergstraße 12a) 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
1603/5	Birkenweg 12	0,33	Grundstück Am Bahnhof Ecke Birkenweg, westlich des Birkenwegs, Quartier 1
1608/10	Blumenweg 1	0,28	Hinterliegergrundstück südwestlich des Wendehammers, Quartier 2
1609/12	Blumenweg 6	0,31	schmales Grundstück südöstlich des Wendehammers, Quartier 2

Auf fünf Grundstücken werden je zwei Baufenster und je zwei getrennte Grundflächen ausgewiesen, da dort bereits mehrere Gebäude vorhanden sind (Am Bahnhof 31, 31a und 31b) oder es Potential für weitere Gebäude (Birkenweg 4, Bergstraße 4, 6 und 8) gibt. Auf der Bergstraße 8 (Fl.Nr. 1610/7) werden die beiden Grundflächen so ausgewiesen, dass die Flurnummer insgesamt die GRZ von 0,25 einhält und das Bestandsgebäude im Norden baurechtlich gesichert wird.

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.

Für das MI wird eine Gesamt-GRZ von 0,80 festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet und dem bisher zulässigen Maximalwert.

4.2.3 *Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen*

Bisher sind im Bereich des Mischgebietes maximal drei, sonst maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auf zwei Grundstücken im Wohngebiet muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Zukünftig sollen einheitlich im WA2 (Quartier 2+3) maximal zwei, sowie im WA1 und MI (beides Quartier 1) maximal drei Vollgeschosse zulässig sein. Dies ermöglicht eine stärkere Nachverdichtung beidseits der Bahnhofstraße sowie am Bahnhof. Zudem bestehen auf den Flurnummern 1599/2 (Bahnhofstraße 136), 1599/8 (Bahnhofstraße 134 und 134a) und 1599/7 (Bahnhofstraße 132a) bereits dreigeschossige Gebäude. Letzteres wurde im Rahmen der zuletzt durchgeführten 11. Bebauungsplanänderung ermöglicht.

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 6,30 m begrenzt. Zukünftig soll sie bei zwei Vollgeschossen (im WA2) 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.

Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen (im WA1 und MI) sollen die Wandhöhe bei 9,50 m und die Gesamthöhe bei 12,00 m liegen. Die Werte ermöglichen – im Sinne des Flächensparens – die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschoss. Gleichzeitig gewährleisten sie eine verträgliche Einbindung in das bewegte Gelände.

Im WA3 werden die bisher zulässigen Höhen und die Geschossigkeit beibehalten. Das zweite Vollgeschoss muss hier weiterhin im Dachgeschoss liegen. Auf Grund der Lage im Biotop bzw. innerhalb einer Gehölzfläche kann kein zusätzliches Baurecht

ausgewiesen werden. Weitere Ausführungen dazu finden sich unter Ziffer 2.7 der Begründung.

Die bergseitigen Wand-/ Gesamthöhen werden im WA1/ Mi durch einen Meter höhere und im WA2/ WA3 durch zwei Meter höhere talseitige Wand-/ Gesamthöhen ergänzt.

Nur etwa ein Drittel der neu ausgewiesenen Baufelder weist innerhalb des Baufelds einen Höhenunterschied von über zwei Metern auf. Davon wurden 12 Bestandsgebäude tatsächlich so im Gelände errichtet, dass die einen Höhenunterschied von mindestens zwei Metern überwinden. Die betroffenen Gebäude liegen alle im WA2 und wurden in Augenschein genommen. Dabei stellte sich heraus, dass acht der Gebäude die neuen maximalen Wand-/ Gesamthöhen deutlich unterschreiten. Bei den übrigen vier Gebäuden wurden die Bauakten überprüft. Dies betrifft die Gebäude auf den Flurnummern 1601 (Birkenweg 5a), 1608/5 (Bergstraße 2), 1610/7 (Bergstraße 8) und 1610/5 (Bergstraße 12).

Zwei davon halten die neuen maximalen Wand-/ Gebäudehöhen ein. Die anderen beiden werden aus Ausreißer definiert werden. Diese Gebäude sind 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

Fl.Nr.	Adresse	zusätzliche Lagebeschreibung
1601	Birkenweg 5a	Mehrfamilienhaus westlich angrenzend an das biotopgeschützte Gehölz bzw. innerhalb des Biotops
1608/5	Bergstraße 2	Gebäude zwischen der Bergstraße und dem Wendehammer des Blumenwegs, das über eine Stichstraße vom Wendehammer erschlossen wird

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 (entspricht dem WA1) sind drei Geschosse mit Pult-/ Flachdächern möglich. Hier wird für die Gesamthöhe, bzw. die höhere Pultdachseite, die Wandhöhe angenommen, da sonst viergeschossige Gebäude entstünden. Weil die Wandhöhe angenommen wird, ist allerdings über dem dritten Vollgeschoss kein nutzbares Dachgeschoss möglich, wie es bei Sattel- oder Walmdächern der Fall ist. Damit Pult-/ Flachdächer als Dachformen dennoch attraktiv bleiben, wird daher ein Staffelgeschoss ermöglicht. Dieses Dachgeschoss muss rundum vom dritten Geschoss zurückversetzt und in der Grundfläche kleiner sein, damit eben nicht nach Außen eine viergeschossige Wirkung entsteht (vgl. Abb. 20).

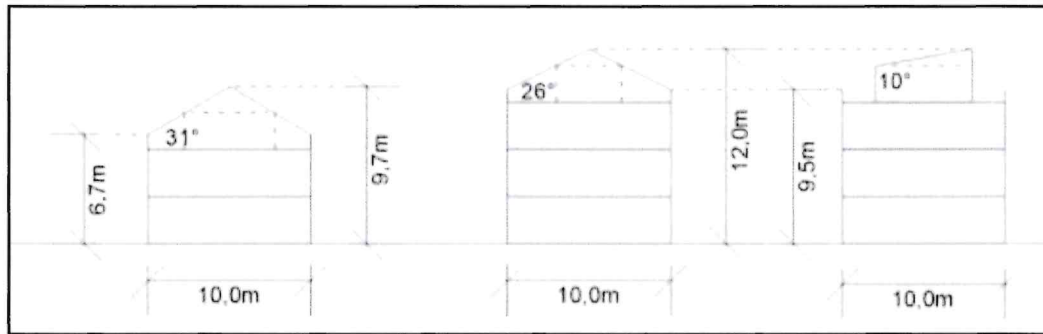


Abb. 20 zulässige maximale Gebäudehöhen mit beispielhaften Dachformen im WA2 (links) sowie im WA1/ MI (Quartier 1) mit Satteldach (Mitte) und Pultdach mit Staffelgeschoss (rechts); nutzbare Raumhöhe im Dachgeschoss abgetragen; ohne Maßstab

Geländeänderungen sollen aus Gründen des Bodenschutzes nur eingeschränkt zulässig sein. Bisher sind Abgrabungen 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.

Auf Grund einzelner Grundstücke mit bereits größeren Geländeänderungen wird zudem eine Ausnahmeregelung (Genehmigung durch den Gemeinderat notwendig) für Geländeänderungen und Stützmauern bis max. 3,4 m aufgenommen. Stützmauern dieser Höhe sind allerdings nur zulässig, wenn sie zur Umsetzung einer TG benötigt werden oder technisch notwendig sind. 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 Errichtung von längeren Hausreihen wird in den Quartieren 2 und 3 über die Baugrenzen verhindert. Im Quartier 1 werden diese im Sinne einer stärkeren Nachverdichtung über dort etwas größere Baufenster zugelassen.

Bisher wurde eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser sowie 400 m² für Doppelhäuser und Hausgruppen vorgegeben. Dies galt zunächst auch für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“. Im Rahmen der 2. Planänderung wurde die Mindestgrundstücksgröße dort dann auf 500 m² für Einzelhäuser herabgesetzt. 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 bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) liegen überwiegend nah an den Bestandsgebäuden. Grund dafür ist vor allem das bewegte Gelände. Es wurden bisher Einzelbaufenster oder schmale, grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen. Westlich der Bahnhofstraße besteht auch ein größeres grundstücksübergreifendes Baufenster.

Zum Erhalt der im Plangebiet lockeren Struktur und einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung, werden auf den Grundstücken zukünftig überwiegend Einzelbaufenster ausgewiesen. Insbesondere im Quartier 2 dient dies auch zum Erhalt der Sichtbeziehungen auf die Bäume des Biotops. Bei der Umwandlung von grundstücksübergreifenden Baufenstern in Einzelbaufenster entfallen grenznahe Bereiche, die auf Grund einzuhaltender Abstandsflächen ohnehin nicht bebaubar sind. Das Baufenster wird zum Ausgleich an anderer Stelle vergrößert.

Wo mehrere nur gering bebaute Grundstücke nebeneinander liegen und das Gelände relativ eben ist, werden zur flexibleren Nachverdichtung weiterhin grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen. So auch weiterhin westlich der Bahnhofsstraße. Auf Grundstücken, auf denen Doppelhäuser/ Hausgruppen errichtet wurden (Birkenweg 2/ 2a/ 2b, Birkenweg 8c/ 8d, Bergstraße 15/ 17, Alpenstraße 2/ 4, Alpenstraße 4a/ 4b und 4c/ 4d, Waldstraße 14/ 16, 18/ 20 und 26/ 28), werden ebenfalls grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen.

Darüber hinaus werden alle Baufenster moderat vergrößert. Auf diese Weise wird auch der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser sowie von Anbauten oder zusätzlichen Gebäuden ermöglicht. Teilweise werden die Baufenster an - aus städtebaulicher Sicht - sinnvollere Positionen verschoben. Dies passiert in den Fällen, in denen nahestehende Gebäude, erhaltenswerter Laubbaumbestand, Gartenzonen oder steile Hanglagen für eine Bewahrung der Bestandssituation sprechen.

Bahnhofsstraße 125 + 127 und Birkenstraße 2c

Die Flurnummern 1600/0, 1600/4 und 1600/8 gehören denselben Eigentümer*innen, die dort inzwischen drei Mehrfamilienhäuser errichtet haben.

Auf der Flurnummer 1600/8 wird das Baufenster zu Gunsten der kürzlich umgesetzten Neubebauung mit einem dritten Mehrfamilienhaus auf der Fl.Nr. 1600/4 zurückgenommen. Das Mehrfamilienhaus muss die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllen und entsprechende Stellplätze nachweisen. Der Nachweis der Stellplätze ist bisher, nach Abriss des landwirtschaftlichen Nebengebäudes, auf der Fl.Nr. 1600/8 vorgesehen. Derzeit wurden für die drei Mehrfamilienhäuser insgesamt Stellplätze zu wenig errichtet. Für Alternativlösungen, wie den Bau einer Tiefgarage, ist die Gemeinde offen.

Zudem wurde die Gesamt-GRZ überschritten – sowohl auf den Einzelgrundstücken, als auch in Summe. Die unzulässige Versiegelung ist rückzubauen, was ebenfalls durch den Abriss des landwirtschaftlichen Nebengebäudes erreicht werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auf den § 42 Abs. 3 BauGB verwiesen. Die ausgeübte Nutzung auf dem Flurstück 1600/8 dient derzeit keiner Wohnnutzung, sondern es handelt sich um ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude. Nach Überschreitung der Siebenjahresfrist kann bei Entschädigungsforderungen lediglich die bestehende Nutzung als Vergleich für die geplante Nutzung herangezogen werden. Das Gebäude ist

jedoch in seiner bisherigen Funktion auch ohne Baugrenzen weiterhin nutzbar. Entschädigungsansprüche entstehen nicht, da nur Planungsrecht und kein bestehendes Baurecht entzogen wird.

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. Bei einzelnen Bäumen war auch aus diesem Grund eine Baumvermessung notwendig. Die Vermessungsdaten wurden eingearbeitet.

Die Überschneidung einzelner Baumkronen mit Baufeldern wurde auf den Flurnummern 1608/7 (Blumenweg 5), 1602/1 (Birkenweg 9) und 1602/2 (Alpenstr. 1) bewusst zugelassen. Da es sich in diesen 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. Sollten ein Baum und ein gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliches Bauvorhaben sich dennoch nicht vereinbaren lassen, so hat das Bauvorhaben Vorrang. Es wird jedoch darum gebeten, die Baumaßnahmen möglichst baumschonend durchzuführen. Für den Entfall des Baumes ist ein Ersatz in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen.

Auf einigen Grundstücken wurden die Baufenster auf Grund von schützenswerten Laubbäumen stärker verändert. 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.

Auf einigen Grundstücken werden von der Erschließungsstraße weiter entfernte Bereiche – wie bisher – als Freifläche bewahrt. Hier wäre eine zusätzliche Bebauung nur durch flächenintensive rückwärtige Erschließungen und starke Geländeveränderungen umsetzbar. Dies gilt u.A. auch für die Gartenzonen im Quartier 2 und 3.

Das Baurecht auf der Fl.Nr. 1602 (WA3) wird unverändert aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Weitere Ausführungen dazu finden sich unter Ziffer 2.7 der Begründung.

Abstände zum Wald

Im Osten und Westen grenzt Wald an den Geltungsbereich an. Die Abstände der Baufelder zum Wald werden angepasst, jedoch kein einheitlicher Abstand gewählt – auf Grund unterschiedlicher Ausprägungen des Baubestands, der Grundstückszuschnitte und der Baumkronen.

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 geringfügig. 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 Abstandsflächensatzung 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.

Ausnahmsweise (Genehmigung durch den Gemeinderat notwendig) darf auf den Flurnummern 1628/41 und 1603/5 (beides Birkenweg 12) sowie auf der Fl.Nr. 1599/7 (Bahnhofstr. 132+132a) ein Grenzanbau umgesetzt werden. Auf diesen Grundstücken bestanden zum Zeitpunkt der Gesamtüberarbeitung dieses Bebauungsplans bereits Tiefgaragen mit geringem/ keinem Grenzabstand. Dies wird jedoch als Fehlentwicklung betrachtet und soll zukünftig vermieden werden.

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 ist die Dachgestaltung sehr strikt geregelt: Zulässig sind bisher nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Jedoch sind im Gebiet auch Walm- und Krüppelwalmdächer vorhanden. Diese Dachformen sowie versetzte Pultdächer sind im WA2 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
1608/8	Blumenweg 3	15°	Grundstück westlich des Blumenwegs, am Wendehammer, Quartier 3 (Bauakten vorhanden)
1609/12	Blumenweg 6	15°	Grundstück östlich des Blumenwegs, am Wendehammer, Quartier 3 (Dachneigung geschätzt, keine Bauakten vorhanden)
1599/4	Bahnhofstr. 126	54°	Grundstück westlich der Bahnhofstraße, in der Nähe der Einmündung der Waldstraße (Dachneigung aus Bauakten herausgemessen)
1600/5	Bahnhofstr. 129	50°	Grundstück östlich der Bahnhofstraße, in Bahnhofsnähe, Quartier 1 (Dachneigung geschätzt, keine Bauakten vorhanden)

Entsprechend dem Bestand werden die zulässigen Farben der Dachsteine und Dachziegel um anthrazite Töne ergänzt. 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 und MI (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 bereits vereinzelt umgesetzt und sollen daher zukünftig im gesamten Plangebiet zulässig sein.

Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn das Gebäude höchstens zwei Vollgeschosse hat. Hintergrund ist, dass sich die Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels notwendigerweise um einen weiteren Meter erhöht, was bei drei Geschossen als zu massiv erachtet wird.

Zukünftig werden keine Vorgaben zu Hauptfirstrichtung, Kniestock, Gebäudesockel 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.



Abb. 21 2019 durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichtes Mehrfamilienhaus westlich der Bahnhofstraße (WA1) mit städtebaulich verträglich umgesetzten Dacheinschnitten; Quelle: PV; Aufgenommen am 30.07.2020

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 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 (Ostnordost 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 12,3 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 unverändert festgesetzt. Nur im Bereich des Biotops wird der dort ausgewiesene Fuß- und Radweg zurückgenommen, da er nicht umgesetzt werden kann.

Das Straßenverkehrsgrün wird nicht mehr dargestellt. Es wurde in den Straßen teilweise gemäß Bebauungsplan hergestellt, teilweise auch nicht oder schmaler dimensioniert. Es ist regelmäßig durchbrochen von Zufahrten und stellt sich an manchen

Stellen nur als Kiesfläche dar, wenn es von parkenden Autos besetzt wird. Die tatsächliche Straßengestaltung kann die Gemeinde nach ihren Bedürfnissen verändern.

Die verkehrliche Erschließung von in zweiter Reihe liegenden Flurnummern ist aktuell bauplanungsrechtlich nicht gesichert. Teilweise bestehen Geh-/ Fahrrechte. Zukünftig wird, jeweils in den Bereichen bestehender oder geplanter Zufahrten, eine private Verkehrsfläche mit Geh-/ Fahr-/ Leitungsrechten ausgewiesen. Die Breite der Zufahrten liegt zwischen 3,5 m und 4 m. Sie orientiert sich am Bestand. Die Hinterlieger-Erschließung betrifft folgende Grundstücke:

Vorderlieger		Hinterlieger	
Bestand			
Fl.Nr. 1601/9	Am Bahnhof 23	Fl.Nr. 1600/2	Am Bahnhof 21
Fl.Nr. 1611/2	Bergstraße 15	Fl.Nr. 1611/3	Bergstraße 17
Planung			
Fl.Nr. 1609/2	Blumenweg 2	<i>in Planung</i>	
Fl.Nr. 1609/6	Bergstraße 6	<i>in Planung</i>	
Fl.Nr. 1610/7	Bergstraße 8	<i>in Planung</i>	

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Fl.Nrn. 1604/13, 1604/2, 1604/5, 1604/6, 1590/2 etc. (Grundstücke direkt nördlich der Straße Am Bahnhof) werden nicht mehr benötigt und daher zurückgenommen.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft an der Einmündung der Waldstraße in die Bahnhofstraße (Kreisstraße LL13) Festsetzungen für den Bereich von Sichtdreiecken. Da diese hier auf Grund der Straßenbiegung vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird zukünftig auf eine Darstellung der Sichtdreiecke verzichtet. Dasselbe gilt für die Einmündung der Straße Am Bahnhof in die Bahnhofstraße.

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 Schattenspender 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 Formgehölze (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. Abweichend dürfen Eiben verwendet werden.

Darüber hinaus werden einzelne Gartenzonen (vgl. Abb. 10 und Ziffer 2.2.4 der Begründung) zum Erhalt festgesetzt. Südlich der Waldstraße besteht eine sich über 11 Grundstücke erstreckende Gartenzone. Auf den tiefen Grundstücken wurden die Hauptgebäude und Garagen/ Carports/ Stellplätze entlang der Straße errichtet, während in den überwiegend steil ansteigenden, rückwärtigen Gartenbereichen kaum bauliche Anlagen bestehen. Selbiges gilt für die steil abfallenden Gärten südlich der Wiesenstraße 2, 2a, 4 und 4a (Fl.Nrn. 1611/11, 1611/6 und 1611/7) sowie südlich der Bergstraße 6 und 8 (Fl.Nrn. 1609/6 und 1610/7). Über die vorliegende Planung hinaus werden dort weitere Hinterlieger-Baufenster aus Gründen der damit einhergehenden starken Versiegelung und deutlichen Geländeänderungen sowie den Schwierigkeiten durch benötigte steile oder lange Zufahrten abgelehnt.

Stattdessen soll der derzeitige Zustand bewahrt werden, in dem in den Gartenzonen nur kleine Gartenhäuser mit begrünten Dächern, Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen und Tiefgaragen mit einer höheren Mindestüberdeckung zugelassen werden.

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 Artenschutzes (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.

4.8.3 *Beschleunigtes Verfahren und Ausgleichsbedarf*

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da in ihm eine Grundfläche von insgesamt rund 26.000 m² festgesetzt wird, 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, wurden (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
- Ausweisung von Gartenzonen

4.9 **Wasserwirtschaft**

Informationen zu den Bodenbedingungen und der Versickerung finden sich unter Ziffer 2.9 der Begründung.

Die Gemeinde Geltendorf setzt sich für einen klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser in Form einer natur- und ortsnahen 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 ortsnahe versickert werden soll.

Darüber hinaus wird für die Flurnummern 1609/4, 1609/6 und 1610/7 (Bergstraße 4, 6 und 8) jeweils festgesetzt, dass Art und Umfang der Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen sind. Dies trägt dem dort steilen Gelände und der dann stärkeren Versiegelung Rechnung. Die Gemeinde hat nach sorgfältiger Abwägung entschieden, auf diesen drei Grundstücken weitere Gebäude zuzulassen - zu Gunsten einer flächensparenden Nachverdichtung. Im Gegenzug sollen Entwässerungskonzepte insbesondere die bereits bebauten, tiefer liegenden Grundstücke vor Schäden durch hangabwärts abfließendes Niederschlagswasser bewahren.

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
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>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</p>
<p>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)</p>	<p>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</p>

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen; Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

4.11 Immissionsschutz

Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ aus dem Jahr 1993 sind mittlerweile überholt.

Unter anderem wurde die geltende DIN 4109-5 zum Schallschutz im Hochbau, Ausgabe August 2020, zur Ermittlung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes (R'_w, ges) im Jahr 2018 geändert. Daher entsprechen die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan zum Immissionsschutz getroffenen Festsetzungen nicht mehr dem Stand der Technik und müssen erneuert werden.

Die DIN-Norm stellt Anforderungen an den Schallschutz, um sicherzustellen, dass die Bewohner der Gebäude keinen Schaden an Leben und Gesundheit erleiden und vor unzumutbaren Belästigungen geschützt sind. Außerdem regelt sie die verschiedenen Nachweisverfahren für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren. Zukünftig werden die Lärmimmissionen gemäß aktueller Bestimmungen geregelt.

4.11.1 Bahnlinie

Aufgrund geänderter Vorschriften wie die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit dem damit verbundenen Wegfall des Bahnbonus und eines erhöhten Zugaufkommens durch die Elektrifizierung ergeben sich höhere Lärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anhand von Schalldaten aus dem Lärmschutzgutachten der Fa. Möhler+Partner vom Juli 2015 ergaben sich für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ an der Südfassade des dort damals geplanten Neubaus in ca. 60 m Entfernung zur Mitte der Bahnlinie Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 59 dB(A).

Daraus wiederum ergaben sich Bau-Schalldämm-Maße (R'_w, ges) sämtlicher Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und der Dachhaut), die bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngebäude in bestimmten Abständen zur Bahnlinie eingehalten werden müssen. Ebenfalls notwendig sind Schallschutzfenster mit eingebauter Lüftungseinheit oder alternativ Lüftungsanlagen in allen Schlafräumen und Kinderzimmern. Der Schallschutz kann über Wintergärten oder verglaste Loggien umgesetzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Bau-Schalldämm-Maß auch dort eingehalten werden.

Die Festsetzungen wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech mit Stellungnahme vom 26.03.2019 (Aktenzeichen 1711.4/93-19/41.5) vorgegeben und am 03.08.2022 durch diese erneut per E-Mail in ihrer Gültigkeit bestätigt.

4.11.2 Kreisstraße

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 28.04.2026

Gemeinde



Geltendorf, den 13.05.2026

Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr