

Gemeinde

**Geltendorf**

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

**Geltendorf Süd, südlicher Teil**

Prüfung

**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

Datum

**28.04.2026**

11.12.2025 (Entwurf)

07.11.2024 (Entwurf)

24.10.2022 (Vorentwurf)

**Vorprüfung des Einzelfalls**

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Anlass und Vorgehensweise .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>Merkmale des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
3.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete .....</b>	<b>5</b>
4.	<b>Zusammenfassende Bewertung .....</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass und Vorgehensweise

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

## 2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt.</p> <p><i>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</i></p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung:</b> Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ der Gemeinde Geltendorf ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet neu zu ordnen. Hierfür wird das Baurecht gemäß aktuellen rechtlichen Vorgaben und Zielformulierungen übergeordneter Pläne und Programme geändert. Im Wesentlichen geht es um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan existiert.</p> <p>Das bestehende Baurecht wird teilweise erweitert und geändert unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes. Maßgebliche neue Anforderungen ergeben sich aus der sog. Bodenschutzklausel (§1a Abs.2 BauGB) und dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zur vorrangigen Innenentwicklung von Siedlungsgebieten.</p> <p>Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen, indem Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden.</p>
<p>1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung:</b> Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ der Gemeinde Geltendorf vor. Dieser hat bereits 11. Änderungen erfahren. Mit der gegenständlichen Neuaufstellung wird ein neues Gesamtkonzept vorgelegt. Hierdurch ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren.</p>

<p><b>1.3</b> Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></p> <p><b>Begründung:</b> Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen. Statt der Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich wird im Bestand und mit hin im voll erschlossenen Gebiet nachverdichtet. Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung und eine Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung insbesondere folgender umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung einer höheren bauliche Dichte in den gut angebundenen Bereichen Am Bahnhof und beidseits der Bahnhofstraße</li> <li>- Sicherung der lockeren Bebauung im übrigen Plangebiet bei moderater Erweiterung der Baugrenzen um Nachverdichtung zuzulassen</li> <li>- Verkehrserschließung unverändert und keine wesentliche Erhöhung des Verkehrs erwartet</li> <li>- Belastungen und Vorteile durch die südlich verlaufende Bahntrasse und die Bahnhofstraße unverändert, ebenso wie die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen</li> <li>- Sicherung erhaltenswerter Baumbestände und zusammenhängender Gartenbereiche über eine begleitende Grünordnungsplanung</li> <li>- Sicherung des Zugangs zu den direkt angrenzenden Wäldern mit Eignung für Naherholung</li> <li>- Aufnahme einer Solar- und Zisternenpflicht</li> </ul> <p>Durch die Regelungen wird der grüne Charakter des Plangebiets bewahrt und weiterentwickelt. Es wird den Ansprüchen an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen.</p>
<p><b>1.4</b> für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></p> <p><b>Begründung:</b> Vom Bebauungsplan gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit aus. Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen werden eingehalten.</p>

1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf nationale und europäische Umweltvorschriften. Schutzgebiete sind nicht betroffen.
--	---

### 3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtswirksam ist.  Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden Bereiche mit bestehendem Baurecht einer Neubewertung unterzogen. Dabei spielen auch die Belange der beiden betroffenen Biotope sowie der Erhalt der Gehölze und der Gartenzonen eine Rolle. Die angestrebte Nachverdichtung verhindert das Ausweisen von neuen Bauflächen „auf der grünen Wiese“. Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist aus Sicht des Umweltschutzes nicht wünschenswert.
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Es handelt sich nicht um einen vorbelasteten Bereich.  Der Bebauungsplan grenzt südlich an den Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ an, der zeitnah nach ähnlichen Kriterien neu aufgestellt werden soll. Die Neuaufstellung beider Bebauungsplans steht anstelle weiterer, immer häufigerer Einzeländerungen und Befreiungen und ist somit langfristig ein nachhaltigerer Ansatz.
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Durch die Beibehaltung des überwiegend verkehrsberuhigten, geschwindigkeitsreduzierten Verkehrs- und Wegenetzes werden Unfallrisiken im Straßenverkehr nicht vergrößert. Weder in der näheren Umgebung des Plangebietes noch im Plangebiet befinden sich Störfallbetriebe bzw. sind dort zulässig.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die maßvolle Nachverdichtung induziert nur eine geringe Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm oder andere Emissionen sind daher nicht zu erwarten.
2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. Besondere natürliche Merkmale sind der größere, biotopgeschützte Gehölzbestand im Norden des Plangebietes. Er bleibt vollständig erhalten. Zum umgebenden Wald wird mit der Bebauung weiterhin ein ausreichender Abstand gewahrt. Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.
2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022)
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022)
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022)
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022)
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> 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 (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022). In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die derzeitigen Biotopumgriffe in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch werden beide

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>Biotope mittelfristig neu kartiert und die Grenzen dann an den tatsächlichen Umfang angepasst.</p> <p>Auf der teilweise gehölzbestandenen Flurnummer 1602 befindet sich bisher Baurecht, das auch in die Biotopfläche hineinragt. Die Gemeinde möchte die Flurnummer erwerben und das Baurecht zurücknehmen. Jedoch konnte bisher keine Einigung mit den Eigentümer:innen erzielt werden. Deshalb muss das Baurecht unverändert beibehalten werden. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird dabei kein neues/ zusätzliches Baurecht ausgewiesen. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, dass vor einer Bebauung eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durchzuführen ist. Gegebenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.</p>
<p><b>2.6.6</b> Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022)</p>
<p><b>2.6.7</b> Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung:</b> nicht vorhanden, nicht bekannt</p>
<p><b>2.6.8</b> Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung:</b> Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020 ist Geltendorf nicht als Zentraler Ort bestimmt.</p>
<p><b>2.6.9</b> in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung:</b> nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 29.10.2022). Das nächste Bodendenkmal (D-1-7832-0084) befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes.</p>

#### 4. Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird ein neues Gesamtkonzept vorgelegt. Die Gemeinde ergreift die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne, immer häufiger für das Gebiet gestellte Bauanträge zu reagieren.

Es geht um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht existiert. Das bestehende Baurecht wird teilweise erweitert und geändert unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes. Ziel des Bebauungsplans ist dabei der Erhalt des Gebietscharakters sowie der Erhalt der vorhandenen großen Laubbäume, der biotopgeschützten Gehölzstruktur im Norden und der zusammenhängenden Gartenbereiche.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemeinde



Geltendorf, den

13.05.2026

Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr