GEMEINDE PLIENING
LANDKREIS EBERSBERG

BEBAUUNGSPLAN

GELTING
NÖRDLICH DER STRASSE „AM TANZFLECKL“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

2. Änderung nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 08.10.2026

VERFASSER:

MICHAEL HAAS
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Griesstraße 12
D-85567 Grafing b. München
Tel. 08092 / 84601
Mobil 0160 / 99359779
mhaas@t-online.de

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Sitzung am 29.08.2024 erfolgte im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Gelting – nördlich der Straße „Am Tanzfleckl". Damals war geplant, für die beiden Grundstücke mit den Flur-Nr. 854/19 und 854/20 durch Änderungen der Festsetzung den Bau von jeweils zwei Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 854/19 ist nun nicht mehr Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Das Grundstück mit der Flur-Nr. 854/20 ist in der Zwischenzeit in gleicher Größe real geteilt worden in die Flur-Nr. 854/20 und 854/26. Für diese beiden Grundstücke soll nachwievor die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern durch Änderung der Festsetzungen ermöglicht werden. Zusätzlich wird nun das Grundstück 854/17 in den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgenommen. Hier soll durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Osten und die Erhöhung der zulässigen Grundfläche zukünftig der Bau einer zweiten Wohneinheit in Form eines Anbaus an das bestehende Gebäude ermöglicht werden.

2. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Pliening hat am 08.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans (2. Änderung) nach dem **„beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 a BauGB** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss vom 29.08.2024 wurde aufgehoben, da er nicht mehr aktuelle Angaben zu Baugrundstücken und Planungsinhalten enthielt.

Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB findet hier Anwendung, da die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vorbereitet. Das Gesetz selbst differenziert in § 13 a (1) BauGB drei unterschiedliche Formen von Innenentwicklungen:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine zulässige **„Nachverdichtung“**. Die Baugrenzen und die zulässigen Grundflächen werden vergrößert und zum Teil neu geordnet.

Die Bebauungsplanänderung darf außerdem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die mögliche Grundfläche von Gebäuden im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Fläche von weniger 20.000 m2 hat.

Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da

- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen

In Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Gelting – nördlich der Straße „Am Tanzfleckl", rechtskräftig seit 11.06.2015.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Gelting:

Baugrundstücke: 854/17, 854/20 und 854/26 (Gesamtfläche 1.955 m2)
Straßengrundstück: Teilbereich 854/15 (Fläche 464 m2)

Gesamtfläche Plangebiet: 2.419 m2

4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen (Landesentwicklungsplanung, Regionalplanung) sind von der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Diesem Ziel entspricht die Planung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nördliche Parzelle mit der Flur-Nr. 854/17 erhält eine nach Osten erweiterte Baugrenze, die parallel zur östlichen Grundstücksgrenze im Abstand von 3 m verläuft. Der schräge Verlauf der Baugrenze ist notwendig, um ausreichend Bauraum für eine zweite Wohnung im Anschluss an das bestehende Gebäude zu schaffen. Hierfür gibt es bereits konkrete Planüberlegungen. Die bestehende Garage und das Gartengebäude werden mit einer Linie für Nebenanlagen umgeben, die exakt den Bestand umfasst. Die Grundfläche wird von 330 m2 auf 430 m2 erhöht, um die erweiterte Baugrenze auch ausnutzen zu können.

Die beiden südlichen Parzellen mit den Flur-Nr. 854/20 und 854/26 sind bereits real geteilt. Ursprünglich war hier der Bau eines großen Einfamilienhauses oder Doppelhauses geplant. Die Aufteilung auf zwei Grundstücke mit je einem Einfamilienhaus erscheint für die Realisierung der Bauvorhaben einfacher zu sein, da die Grundstücke baulich und zeitlich unabhängig voneinander bebaut werden können. Ähnliche Grundstückszuschnitte und Gebäudegrößen wurden bereits in der Nachbarschaft südwestlich realisiert (Flur-Nr. 855/1, 855/8 – 855/11). Die Grundfläche für das ursprüngliche große Gebäude war mit 340 m2 festgesetzt. Das wäre bei einer Teilung auf zwei Grundstücke jeweils 170 m2 Grundfläche. Da dies für ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen knapp ist, wird die zulässige Grundfläche auf moderate 180 m2 leicht erhöht.

Für das Plangebiet werden durch Baugrenzen und Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen die Bauräume definiert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch folgende Vorgaben definiert:

- Grundfläche inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Anzahl Vollgeschosse
- Wandhöhe
- Dachform und Dachneigung
- Bauweise (offene Bauweise)

Die Grundflächen einschließlich der Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen, Zufahrten, Wege etc.) sind so dimensioniert, dass auf den Baugrundstücken großzügige Grün- und Freiflächen entstehen. Die Höhe und Dichte der Gebäude fügen sich in die Umgebungsbebauung ein.

Berechnung der Grundflächenzahl GRZ II:

Grundstück Flur-Nr. 854/17	Fläche in m2
Grundfläche festgesetzt	430,0
Grundstücksfläche	1059,0
GRZ II	**0,406**

Grundstücke Flur-Nr. 854/20 und 854/26	Fläche in m2
Grundfläche festgesetzt	180,0
Grundstücksflächen	448,0
GRZ II	**0,402**

Die GRZ II von unwesentlich über 0,40 für alle drei Bauparzellen bedeutet eine für den Ort angemessene lockere Bebauung.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Straße „Hofanger“ erschlossen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Baugrundstücke sind bereits an die kommunale Abwasserversorgung angeschlossen werden.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Baugrundstücke sind bereits an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung wird über örtliche Hydranten sichergestellt.

6.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden.

6.5 Energie- / Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist durch den Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sicher gestellt.

6.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist über den örtlichen Betreiber sicher gestellt.

7. Denkmalschutz

Nach Kartenwerken des bay. Landesamts für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

8. Immissionsschutz

Zum Thema Schallschutz wurde bereits für den Ur-Bebauungsplan eine Untersuchung durchgeführt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse wird hier aus der Begründung zum Ur-Bebauungsplan zitiert:

„Das Plangebiet liegt ca. 50 m westlich der Markt Schwabener Straße (St 2332). Von dort wirken Immissionen auf die geplante Bebauung ein. Lt. Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Germering, vom 14.08.2014 werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an fünf berechneten Immissionsorte in der Nacht zwischen 1 dB(A) und 3 dB(A) überschritten. Dabei handelt es sich um die Ostfassaden der beiden südlichen Bauräume sowie die Südfassade des südlichen Bauraums.“

Anmerkung: Der südlichste Bauraum ist nicht Teil dieses Bebauungsplans. Es sind lediglich die Ostfassaden der beiden Einzelhäuser betroffen.

„Aktive Schallschutzmaßnahmen, die letztlich am sinnvollsten unmittelbar an der Lärmquelle wären, werden von der Gemeinde als städtebaulich äußerst problematisch beurteilt. Es handelt sich bei der Markt Schwabener Straße um eine Ortsdurchgangsstraße. An dieser Straße stehen weder ausreichend Flächen für die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung, noch wären diese städtebaulich vertretbar.

Es kann nicht städtebauliches Ziel sein, Ortsdurchgangsstraßen durch Lärmschutzwände „einzumauern", da hierdurch eine erhebliche negative Auswirkung auf das Ortsbild entsteht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Süden und Osten des geplanten Baugebiets werden als städtebaulich nicht für sinnvoll erachtet. Das Baugebiet soll sich organisch an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließen, was nicht möglich wäre, wenn es durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle o. ä.) vom bisherigen Siedlungsgebiet abgetrennt würde.

Zusammenfassend erachtet die Gemeinde Schallschutzmaßnahmen gegen Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte von max. 3 dB(A) für nicht erforderlich, da die Mischgebietswerte, die ohne weiteres ein gesundes Wohnen sicherstellen, eingehalten werden.“

9. Grünordnung

Die Grünordnung ist durch Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Vorschläge für Baumstandorte in die Planung integriert. Im Plangebiet ist kein besonders schützenswerter Baum- oder Gehölzbestand vorhanden.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von Bauwerken von weniger als 20.000 m2 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da diese bereits im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans nachgewiesen wurden.

11. Prüfung auf UVP-Pflicht

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (siehe hierzu § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Jedoch schreibt das UVP-Gesetz in seiner Anlage 1 unter Punkt 18 (Bauvorhaben) für diverse Objekte eine UVP-Pflicht oder die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung vor. Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht jedoch keinem der unter Punkt 18 aufgeführten Bauvorhaben, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht besteht.

Es ist somit weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung notwendig.

12. Änderungen aufgrund der eingegangen Stellungnahmen

Die Abwägung der eingegangen Stellungnahmen führt zu einigen Änderungen der Planzeichnung, den Festsetzungen, den Hinweisen und der Begründung, die hier kurz zusammengefasst werden:

Die Festsetzung B.2.3 wird wie folgt geändert:
„Dachüberstände dürfen die Baugrenzen auf ganzer Länge um maximal 1,0 m überschreiten.“
Somit stimmen die Festsetzungen B.4.1.5 und B.2.3 im Maß 1,0 m überein.

In Festsetzung B.2.2 wird der Begriff „Bauraum“ durch „Baugrundstück“ ersetzt.

In der Begründung wird in Kapitel 5. „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Begriff „GRZ“ durch „GRZ II“ ersetzt, da es sich bei der Berechnung um die Grundfläche + die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO handelt.

Zu festgesetzter Grundfläche A.5.:
Da eine Überschreitung der angegebenen Grundflächen nicht gewünscht ist, wird Festsetzung A.5. wie folgt ergänzt: „Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche GR sind nicht zulässig.“

Festsetzung 3.4 „Doppelhäuser und Garagen sind höhen- und profilgleich aneinander zu bauen.“ entfällt.

Die Pflanzenlisten werden wie von der UNB vorgeschlagen überarbeitet.

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden wie vorgeschlagen überarbeitet.

Ein Hinweis zum Bodenschutz wird ergänzt.

Der Schmutzwasserkanal wurde nach Planangaben der VEMO exakt in den Bebauungsplan eingezeichnet und ein entsprechender Bereich für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Satzung eingetragen. Die Baugrenzen wurden so angepasst, dass ein Mindestabstand von 1 Meter zum Kanal eingehalten wird.

Pliening, den ……

……
Anton Holzner
1. Bürgermeister