

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Kita Hainbuchenstraße

im Bereich der Fl. Nr. 673 (Teilfläche)
Gemarkung Hausen b. Geltendorf

Entwurf

Degle Degle Architekten
Alpenstrasse 17a
86343 Königsbrunn

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

Kneucker, Briceño

Aktenzeichen

GEL 2-96

Plandatum

28.04.2026 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	4
2.5	Emissionen	4
2.6	Flora/ Fauna	4
2.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse	5
2.8	Denkmäler	6
2.9	Wasser	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
5.	Planinhalte	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, dass die Gemeinde Geltendorf einen Anteil des Grundstücks Nr. 673 im Gemeindegebiet von Geltendorf erworben hat und zusammen mit den weiteren Eigentümern beabsichtigt, diese Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen und der Möglichkeit einer Erweiterung um zwei weitere Gruppen sowie für den Bau von Wohnungen zu nutzen.

In der Gemeinde fehlen Kinderbetreuungsplätze. Hinter der Kindertagesstätte ist der Bau von Ein- oder Mehrfamilienhäusern geplant.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Grundstück liegt südlich der Hainbuchenstraße und nordöstlich der Türkenfelder Straße im Hauptort Geltendorf. Es schließt an die Wohnbebauung an der Hainbuchenstraße an. Die Kindertagesstätte soll über die Hainbuchenstraße erschlossen werden. Es umfasst das Flurstück Nr. 673/1 Gemarkung Geltendorf und hat die Größe von ca. 6.182 qm.

Das Gelände des Plangebiets weist eine erhebliche Neigung auf. Es fällt von der Türkenfelder Straße etwa 2 Meter bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs ab.

Die Feuerwehr Geltendorf befindet sich ca. 150 m südöstlich an der Türkenfelder Straße.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.09.2025

2.2 Nutzungen

Derzeit ist das Plangebiet unbebaut. Entlang der Türkenfelder Straße und der Hainbuchenstraße überwiegt die Wohnnutzung. Es handelt sich größtenteils um Einfamilienhäuser der Kategorie I+D und II+D. Im östlichen und südöstlichen Bereich gibt es ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet zu 50 % im Eigentum der Gemeinde und zu 50 % in Privatbesitz.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und technisch über die Türkenfelder Straße und die Hainbuchenstraße sowie den südlich verlaufenden Feldweg, welcher ggf. ausgebaut werden muss, erschlossen. Der S-Bahnhof befindet sich etwa 1,6 km südlich vom Plangebiet entfernt. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Bushaltestelle Geltendorf, im Eichenfeld, die weniger als 200 m von Plangebiet entfernt liegt.

2.5 Emissionen

Derzeit gehen keine Emissionen vom Plangebiet aus. Zukünftige Emissionen sind von der geplanten Kindertageseinrichtung zu erwarten. Die Lautäußerungen von Kindern sind auch in Wohngebieten als sozialadäquat hinzunehmen. Die Emissionen des Verkehrs sind ggf. zu untersuchen. Mit Immissionen durch die sachgerechte Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen muss gerechnet werden.

2.6 Flora/ Fauna



Abb. 2 Ökoflächen (Grün) und Biotopkartierung (Pink) außerhalb des Plangebiets (Blau markiert), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 09.2025

Die Flächen, die naturschutzrechtlichen Einschränkungen unterliegen, liegen nicht im Geltungsbereich des Plans. Die nächstgelegenen betroffenen Flächen befinden sich unmittelbar an den Randbereichen des Metzengrasgrabens sowie des Gebietes „Lebensraum Blühfläche“.

2.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

2.7.1 Bodenaufbau

Die Firma Crystal Geotechnik GmbH wurde 2021 damit beauftragt, ein Baugrundgutachten für das geplante Baugebiet „Akazienstraße“ zu erstellen. Insgesamt liegen sehr inhomogene Bodenverhältnisse vor, die sich räumlich nicht größeren Bereichen zuordnen lassen, sondern stark verteilt über das Planungsgebiet variieren.

Unter einem dünnen Oberboden wurden teils kiesärmere und teils organische Decklagen bis maximal 2,20 m unter Geländeoberkante gefunden. Darunter lagern unterschiedliche Moräneablagerungen, bestehend aus schluffigen, kiesigen und bindigen Schichten wie sandig-kiesigen Schluffen und kiesigen Tonen. Das Grundwasser wurde in unterschiedlichen Tiefen festgestellt. In einigen Bereichen war der Abstand zum Grundwasser sehr gering, in anderen wurde kein Grundwasser angetroffen. Daher ist eher von lokalen Schichtwasserständen als von einem konstanten Grundwasserspiegel auszugehen.

Der Aufbau des Oberbodens wurde bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m unter der Geländeoberkante untersucht. Dieser besteht aus schwach humosen bis humosen, teils schwach tonigen bis tonigen, teils schwach kiesigen bis kiesigen und schwach sandigen bis sandigen Schluffen. Die Schluffe sind vor Ort weich bis steif. Zusätzlich wurden vereinzelt Wurzelreste oder Ziegelreste gefunden.

In den Bohrungen SDB 2 und SDB 4 sowie in den Schürfen SCH 6, SCH 7 und SCH 10 wurden unterhalb des Oberbodens Decklagen bis maximal 2,2 m Tiefe gefunden. Diese Decklagen bestehen aus schwach organischen, schwach bis stark sandigen, meist schwach bis stark kiesigen Schluffen und teils schwach organischen, schwach sandigen, schluffigen Tonen. Die Konsistenz der Schluffe und Tone ist vor Ort und im Labor als weich bis steif beschrieben worden.

2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Im Plangebiet gibt es sehr unterschiedliche Böden mit fließenden Übergängen, so dass nicht genau gesagt werden kann, in welchen Bereichen eine Versickerung möglich ist. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser ist gemäß den Versuchen nur in geringem Maße möglich. Der empfohlene Wert für die Versickerung (k_f -Wert) nach DWA-A 138 von maximal $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s wird nicht erreicht. Zudem ist der nötige Abstand von mindestens 1,0 m zwischen Versickerungsanlagen und dem Grundwasserspiegel in vielen Bereichen kaum oder gar nicht einzuhalten. Aufgrund der starken Schwankungen der Moränenablagerungen und des voraussichtlich nicht zusammenhängenden Aquifers empfiehlt die Firma Crystal Geotechnik GmbH keine Versickerung.

Diese Einschätzung wird auch durch das bestehende Drainagesystem unterstützt, das Niederschlagswasser von den landwirtschaftlichen Flächen ableitet.

2.7.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Jedoch wurden bei den Bodenuntersuchungen vereinzelt Wurzelreste oder Ziegelreste gefunden.

2.8 Denkmäler

Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Ein Bodendenkmal befindet sich jedoch etwa 100 m entfernt, westlich des Planungsgebiets (D-1-7832-0083 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)).

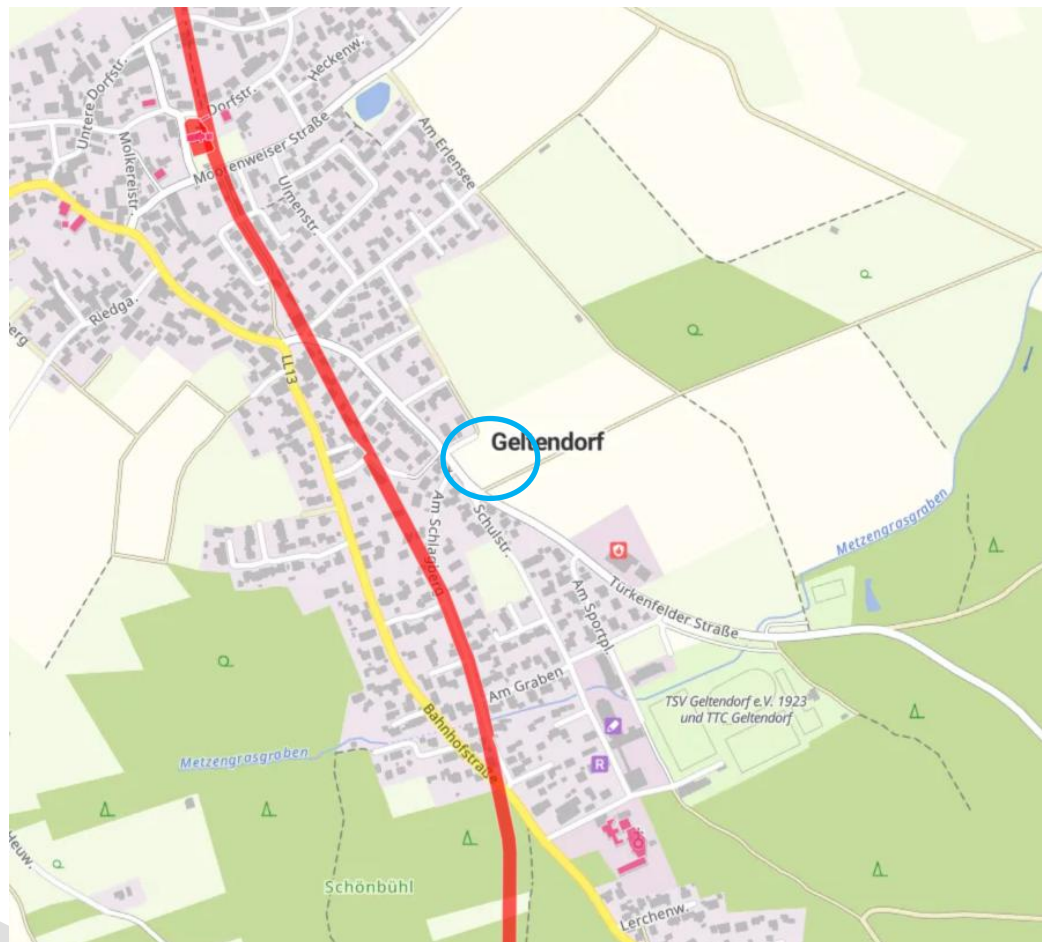


Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09.2025, Plangebiet gelb markiert

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. In solchen Gebieten kann der Grundwasserspiegel höher stehen. Die Untersuchungen der Firma Crystal Geotechnik haben unterschiedliche Grundwasserniveaus festgestellt, die zwischen 0,75 m und 4,3 m unter der Geländeoberkante liegen. Das Baugrundgutachten geht von Schichtenwasser aus.



Abb. 5 Wassersensible Bereiche (Hellbraun), Plangebiet blau markiert, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung. Stand 09.2025

2.9.2 Niederschlagswasser

Das Ingenieurbüro Glatz & Kraus Ingenieure wurde mit der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes beauftrag. Mit Stand vom 09.04.2026 liegt ein erstes Grobkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vor.

An das bestehende Gebiet grenzen die Türkenfelder Straße, Akazienstraße und Hainbuchenstraße an. Das dort anfallende Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen und privaten Grundstücken wird über Straßeneinläufe bzw. Hausanschlüsse in öffentliche Regenwasserkanäle abgeleitet. Die vorhandenen Regenwasserkanäle in diesen Straßen und der Ableitungskanal in den Metzengrasgraben sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt rechnerisch teils stark überlastet. Daher ist ein Anschluss des geplanten Baugebietes nicht ohne weiteres möglich.

Das Niederschlagswasser soll über einen nach Osten verlaufenden Regenwasserkanal abgeleitet und gedrosselt in den östlich verlaufenden Metzengrasgraben eingeleitet werden. Die erforderliche Rückhaltung für die gedrosselte Einleitung nach DWA A117 erfolgt über ein im Osten des Flurstücks 673 gelegenes offenes Rückhaltebecken. Das Becken wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 673 angeordnet. Die offene Rückhaltung begünstigt die lokale Verdunstung.

Eine Vorentlastung des Beckens und des Regenwasserkanals wird in den privaten Hausanschlüssen mit Hilfe von Zisternen mit Rückhaltespeicher hergestellt.

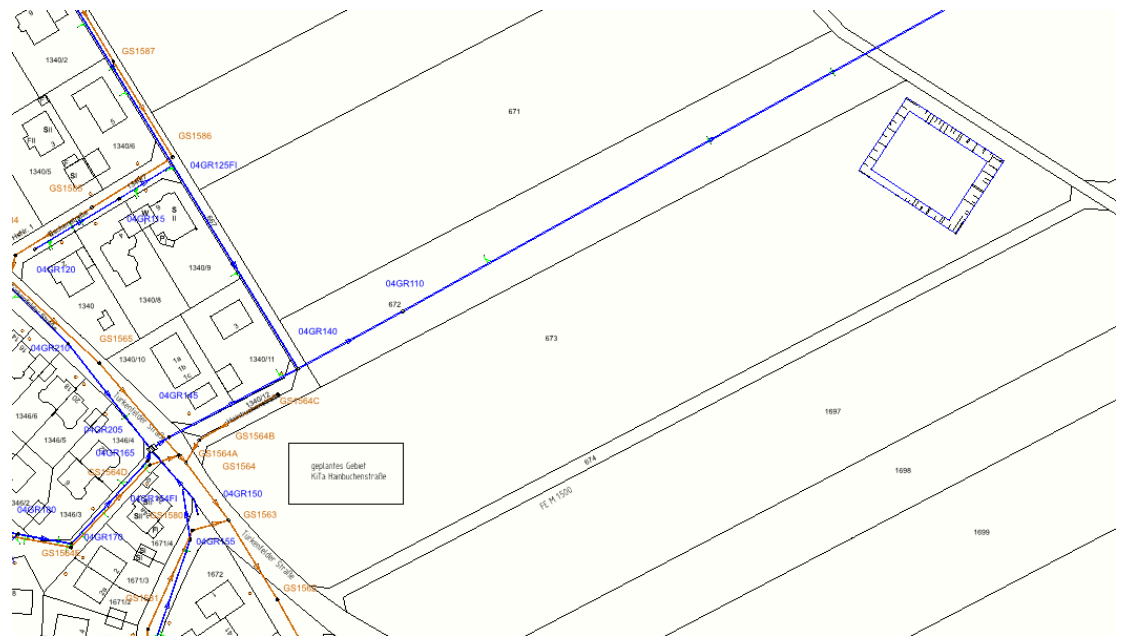


Abb. 6 schematische Darstellung der Lage des Rückhaltebeckens, ohne Maßstab, Quelle: Glatz & Kraus Ingenieure, Stand 09.04.2026

2.9.3 Hochwasserschutz

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

2.9.4 Oberflächenabfluss und Sturzflut



Abb. 7 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 09.2025, Plangebiet blau markiert

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt bestätigt zudem, dass sowohl im Norden als auch im Süden des Projektgebiets mögliche Fließwege bei Starkregen auftreten können, die auch einen starken Abfluss in Richtung des Gebiets „Lebensraum Blühfläche“ (Ostseite des Plangebiet) zur Folge haben können.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP Fassung 10.09.2015, Plangebiet Blau markiert, ohne Maßstab.

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung 10.09.2015 - ebenso wie die nördlich und westlich angrenzende Fläche - als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche im Osten des Plangebiets werden als Flächen für die Landwirtschaft und im Süden als Grünfläche-Sportplatz/Freisport dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

5. Planinhalte

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Gemeinde

Geltendorf, den

Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister