Gemeinde Geltendorf

Landkreis Landsberg am Lech

Niederschrift Bürgerversammlungen 2026

Protokoll Bürgerfragen zu Rahmenplanung Zaunfabrik

Tag: **Dienstag**
Datum: 27.10.2026
Ort: TTC Vereinsheim, Kaltenberg

Bürgerfragen nach der Präsentation der Rahmenplanung durch Goergens Miklautz Partner GmbB

Name	Text
[redacted]	Zunächst positive Rückmeldung zur gesamten Planung - inkl. Beachtung der Tierhabitate - nur eine Anmerkung: süd- / südöstliche Ausrichtung der Häuser / Dächer sind bekannt für Hitzestau bei hohen Temperaturen im Sommer. Wie viele Bäume werden angepflanzt wegen Beschattung?
Herr Christian Weigl / Planungsbüro	Die Dachgeschosse sind nicht als Wohn- oder Aufenthaltsräume ausgebaut. Im Dachraum befinden sich lediglich die Dämmung sowie die erforderliche technische Konstruktion. Aufgrund der vorgesehenen Dämmung wird nicht davon ausgegangen, dass in den oberen Wohnungen außergewöhnlich hohe Temperaturen entstehen. Zudem werden im Quartier mehrere hundert Bäume mit festgelegter Mindestpflanzgröße gepflanzt, wodurch ein hoher Grünanteil und eine deutliche Beschattung erreicht werden.
[redacted]	Wird es ein Einheimischenmodell für die Häuserbauplätze geben?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Der Gemeinderat hat sich dagegen entschieden, einen Anteil des Grundstücks zu erwerben und selbst zu vermarkten. Allerdings kann die Vergabe bestimmter Wohnungen / Häuser z.B. an Normalverdiener zu günstigeren Konditionen oder gar Vergabe eines Anteils der Wohnungen durch die Gemeinde durch entsprechende Verträge seitens der Gemeinde sichergestellt werden. Damit wird sich der Gemeinderat im weiteren Verlauf der Planung befassen. Dass Wohnungen und Häuser gerade den Gemeindebürgerinnen und -bürgern zugutekommen, muss das Ziel der Gemeinde sein.
[redacted]	Seniorenwohnungen - ist das Thema bei den Planungen?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Sofern der Gemeinderat dies wünscht, kann in den weiteren Planungen auch seniorengerechtes Wohnen berücksichtigt werden. Ein entsprechendes Projekt ist bislang in der Gemeinde zwar noch nicht konkret vorgesehen, wird jedoch als zukünftiger Bedarf gesehen und bei den Planungen mitbedacht.
Herr Naumann / Geschäftsstellenleitung	Ein großer Teil der geplanten Wohnungen soll barrierefrei sowie für altersgerechtes Wohnen geeignet ausgeführt werden.
[redacted]	Sind jetzt Altlasten vorhanden oder nicht?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Das Grundstück ist inzwischen nachweislich frei von Altlasten.
Herr Naumann / Geschäftsstellenleitung	In den Bereichen, in denen Bodenbelastungen festgestellt wurden, hat ein vollständiger Bodenaustausch mit entsprechender Beprobung stattgefunden. Das Baufeld ist jetzt entsprechend nachgewiesen unbelastet.
[redacted]	Drei Fragen: Liegt ein Bauzeitenplan inkl. Bauverkehrslogistik vor? Der Verkehr erhöht sich nachweislich - was ist geplant? Wie sieht es mit dem Ausbau von der allgemeinen Infrastruktur (z.B. Glasfaserausbau, Internet) aus?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Die Erschließung des Baugebiets wird selbstverständlich mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Hinsichtlich des Verkehrs ist derzeit lediglich der Schulbusverkehr vorgesehen, wie bereits von Herrn Weigl vorgestellt wurde.

Herr Naumann / Geschäftsstellenleitung	Ein konkreter Bauzeitenplan liegt derzeit noch nicht vor, da sich das Projekt noch ganz am Anfang des Planungsverfahrens befindet. Es wird sich noch einige Jahren hinziehen.
[redacted]	Wie sieht es mit Fernwärme bzw. Kommunale Wärmeplanung aus?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Die Art der umweltfreundlichen Beheizung soll in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer festgelegt werden. Auch hierzu stehen die Planungen noch am Beginn.
[redacted]	Wohngebiet bedeutet mehr Folgekosten für die Gemeinde - sind diese alle (Wasserleitungen, Schule, Kindergarten, etc.) berücksichtigt worden?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Der Gemeinde wird es möglich sein, die Auswirkungen des Vorhabens durch entsprechende Gutachten untersuchen und bewerten zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten können dem Grundstückseigentümer beziehungsweise Vorhabenträger auferlegt werden.
[redacted]	An der Walleshauser Str. wäre es schön ein Ärztehaus miteinzuplanen.
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Der Grundstückseigentümer wird die Anregung prüfen und in die weiteren Überlegungen aufnehmen.
[redacted]	Verkehrssicherheit - wie sollen bei Ausfahrtstraßen Sichtbeeinträchtigungen vermieden werden?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich Dürnaststraße / Schwabhauser Straße wird die Aufstellung eines Verkehrsspiegels als mögliche Lösung betrachtet. Im Baugebiet des ehemaligen Zaunfabrikgeländes müssen entsprechende Sichtdreiecke schon aufgrund gesetzlicher Vorgabe mitberücksichtigt werden.
[redacted]	Da keine Bürgersteige an der Kreisstraße vorhanden sind, ist die geplante Entwicklung auch noch mit einer Kindertageseinrichtung mit ca. 100 Kindern gefährlich.
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Für die Walleshauser Straße wird weiterhin die Schaffung eines Gehwegs, möglichst jedoch eines kombinierten Geh- und Radwegs, angestrebt. Die Gemeinde bemüht sich um eine geeignete Lösung benötigt hierfür aber entsprechenden Grundbesitz.
Herr Naumann / Geschäftsstellenleitung	Im Plangebiet werden bereits Gehwege mit vorgesehen. In der möglichen Kita werden sicher keine 100 Kinder sein, eher 60 – 70.
Fachplanerin Verkehr	Die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde bereits im Verkehrsgutachten berücksichtigt und bewertet.
Herr Naumann / Geschäftsstellenleitung	Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Nach den bisherigen Untersuchungen bewegt sich dieser jedoch noch in einem absolut vertretbaren und leistungsfähigen Rahmen.
[redacted]	Wer pflegt die Bäume auf den Grünflächen?
Herr Christian Weigl / Planungsbüro	Die vorgesehenen zusätzlichen Baumpflanzungen dienen unter anderem der Schaffung von Ersatz- und Lebensräumen für die Zauneidechse. Diese Maßnahmen ergeben sich aus den naturschutzrechtlichen Vorgaben. Die spätere Pflege der Flächen wird die Gemeinde gemeinsam mit dem Vorhabenträger abstimmen.
[redacted]	Welche Zeit dauert das, bis alles bewohnt sein wird? Konkreter Zeitplan?
Herr Bürgermeister Sedlmayr	Das Baugebiet wird voraussichtlich abschnittsweise erschlossen und bebaut. Die Vermarktung der Grundstücke beziehungsweise Wohneinheiten soll dabei schrittweise entsprechend der Nachfrage erfolgen.
Herr Naumann / Geschäftsstellenleitung	Einen verbindlichen Zeit- und Rahmenplan gibt es derzeit noch nicht. Der weitere Ablauf hängt maßgeblich von den Beteiligungsverfahren, den Stellungnahmen der Fachbehörden sowie den Rückmeldungen der Öffentlichkeit ab.