

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Kaltenberg-Ost
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-39      Bearb.: Wi/Ja/Na
Plandatum	04.09.2003

## Begründung

### 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern bzw. deren Teilen in den Gemarkungen Kaltenberg und Geltendorf 1036, 1036/1, 1037, 1037/1, 1037/2, 1037/3, 1038, 1038/3, 1044, 1184, 1181/3, 1412 und 1427.

### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geltendorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 01.04.1982, genehmigt mit Bescheid 420-610 1 LL 97 der Regierung von Oberbayern.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist im Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans vom 27.07.2002 enthalten. Der nördliche Teil des Gewerbegebiets ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kaltenberg" Verz. Nr. 3.01 in der Fassung vom 15.02.1984.

Die im Norden des Plangebiets festgesetzte Staatsstraße »2054-neu« ist noch nicht planfestgestellt, sie wurde durch die Festsetzung wie im vorherigen Bebauungsplan als Fläche für eine höhenfreie Bahnquerung gesichert.

Für die Renaturierung des Weihergrabens liegt ein Bescheid des Landratsamts Landsberg a. Lech vom 31.08.1994 (Az.: 641-34.3) vor. Die Grünordnung dazu wurde sinngemäß in diesen Bauplan übernommen. Das westlich anschließende Gewerbegebiet mit Baurecht ist noch nicht ausgefüllt und teilweise durch Altlasten blockiert.

Der Gemeinderat hatte am 12.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2000 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde in dieser Fassung genehmigt und wirksam. Nachdem sich wegen derzeit allgemein großen Angebots an gewerblichen Grundstücken eine Umsetzung des Bebauungsplans verzögert hatte, beschloss der Gemeinderat eine Änderung der Parzellierbarkeit im Bereich freier Grundstücke durchzuführen, um Angebote für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu schaffen. Diese Planung liegt nun mit Beschluss vom 04.09.2003 vor. Wegen der Gesamtproblematik des Bebauungsplans und zum Zweck seiner besseren Handhabung ist der gesamte Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplans dargestellt.

### 3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Geltendorf möchte gewerbliches Baurecht schaffen, um für ihre Bürger wohnortnahe Arbeitsplätze anbieten zu können. Bisher unbebaute Grundstücke mit Baurecht im Geltungsbereich des westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kaltenberg-Süd“ sind teilweise hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit auf Grund der Altlasten-Problematik nur eingeschränkt verwertbar, teilweise sind sie - vom Eigentümer ausgehend - auch nicht verfügbar. Die Gemeinde Geltendorf kann derzeit bei einem Einwohnerstand von 5.400 Einwohnern nur etwa 450 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze bei einem Saldo von ca. 1.300 Auspendlern anbieten und möchte deshalb weitere Gewerbebetriebe ansiedeln und kleineren einheimischen Gewerbebetrieben Parzellen anbieten. Es sollen auch für potentielle Bewerber Flächen mit Baurecht in Vorrat bereitgehalten werden. Etwa 2/3 des überplanten Gewerbegebiets waren bereits Bestandteil des vorherigen Bebauungsplans. Zusätzlich sind die Fl. Nr. 1038 und der zur Erzielung von mehr Baurecht an den Rand verlegte Weihergraben Bestandteil dieses Bebauungsplans geworden.

Die südöstliche Abgrenzung des Gewerbegebiets soll auf Dauer Abschluss und Ortsrand bleiben. Der daran anschließende Talraum weist beachtliche landschaftliche Qualität auf.

Im Gebiet sind auch Flächen enthalten, welche die Gemeinde für ihren eigenen Bedarf nutzen möchte (Bauhof, Feuerwehr). Diese Grundstücke sollen durch eine eigene schlaufenförmige Erschließungsstraße (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anfahrbar sein.

### 4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gewerbegebiets

Das Gebiet liegt südlich von Dürnast (Gemarkung Kaltenberg) und ist etwa 400 m von der Einfahrt in die bestehende Staatsstraße 2054 entfernt. Nach Geltendorf beträgt die Entfernung etwa 2 km, nach Walleshausen 4 km.

Das Gebiet weist im Durchschnitt etwa 100 m Breite auf 350 Länge auf. Das Gelände ist schwach nach Osten geneigt. Die im Westen gelegene Erschließungsstraße und der Feldweg (Fl. Nr. 1412) liegen etwa 1 m über dem anschließenden Gelände.

Die Fl. Nrn. 1038, 1038/3, 1044 und 1181/3 sind derzeit (September 2003) unbebaut. Für die Fl. Nr. 1038/3 liegt eine Bauanfrage vor.

Vorläufige Flächenbilanz:

Gesamtgebiet	ca. 3,50 ha
Nettobauland	ca. 2,37 ha
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	ca. 0,34 ha
Fläche für die Ortsumgehung	ca. 0,32 ha
Fläche für die Rekultivierung des Weihergrabens	ca. 0,47 ha

Die Bodenbeschaffenheit darf nicht von vornherein als unproblematisch angesehen werden (Talgrund des Weihergrabens). Mit Gemengelage oder moorigem Boden, der als Baugrund nicht ohne weiteres geeignet ist, muss gerechnet werden wie mit tonigem oder lehmigem Untergrund.

Hinsichtlich möglicher hoher Grundwasserstände sind baulich geeignete Konstruktionen und Baustoffe zu wählen.

Die so genannten potentiell natürlichen Vegetationseinheiten definieren das Gebiet als Eschen-Ulmen-Auenwald (Talraum Weihergraben).

Wegen der Nähe zum Wasserlauf des Weihergrabens,, zu den südlich angrenzenden Waldflächen und dem Damm der Bahnlinie sind in geringem Umfang Kaltluftstau und Nebelbildung nicht auszuschließen (siehe Flächennutzungsplan). Der Weihergraben wird am Feldweg einen Durchlass mit 1 cbm/sec und an der Bahnlinie von 2,5 cbm/sec. erhalten. Eine gelegentliche Vernässung an den Graben angrenzender Flächen bei starken Niederschlägen ist nicht auszuschließen.

Auf der benachbarten Fl. Nr. 1063 ist Wald vorhanden. Östlich des Feldwegs mit der Fl. Nr. 1412 befindet sich eine dichtgewachsene Hecke, die teilweise erhalten werden kann. Am Weihergraben ist ein solitärer größerer Laubbaum vorhanden.

5 Grundzüge der Planung

Das Gewerbegebiet soll über eine Stichstraße vom Schönauer Ring aus erschlossen werden. Das geplante Baugebiet auf der Fl. Nr. 1038 wird über eine Schleife erschlossen, die zugleich eine Wendemöglichkeit anbietet. Für die geplante Bebauung ist die Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse (7,5 m) beschränkt. Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonen sind nur im beschränkten Umfang zulässig. Aus landschaftlichen Gründen soll eine Fernwirkung von Bauten oder Werbeanlagen nach Süden und Osten vermieden werden.

Die Baudichte wurde dem vorhandenen Gewerbegebiet angeglichen und zum Ortsrand hin abgestuft.

Eine zukünftige Teilung der Fl. Nr. 1181/3 mit 1044 und der Fl. Nr. 1038 ist möglich und durch den Bebauungsplan indirekt festgesetzt.

Der Aushub des Weihergrabens darf zu einer gleichmäßig aufsteigenden Anfüllung der Flur Nr. 1038 zur neu geplanten Wendeschleife der Erschließungsstraße verwendet werden. Auch dürfen die an diese Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke eine flache gleichmäßige Anrampung des Geländes zur Straßengrenze hin vornehmen, um das Höhengefälle von Straße zu Grundstücken gleichmäßig auszugleichen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Wald auf der Flur Nr. 1063 (Eigentum Gemeinde) durch Windwurf von Bäumen, wurden einerseits Baugrenzen nach Osten verlegt, andererseits sollen im Zug des Straßenbaus die ersten Reihen des Fichtenbestands als Wirtschaftsmaßnahme fallen und durch einen Waldsaum aus niedrigeren Gehölzen ersetzt werden.

Entlang der Bahnlinie wurde darauf geachtet, dass dort nur solche Gehölze gepflanzt werden sollen, die den Bahnbetrieb nicht durch Windwurf beeinträchtigen.

## 6 Erschließung und Versorgung

Das Gewerbegebiet ist an Wasser- und Abwassernetz anschließbar. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Betriebe mit schwer zu reinigendem und hohem Abwasseraufkommen sollen nicht angesiedelt werden.

Ebenso sollen stark emitierende Betriebe gemäß der 4. VO des BIMSCHG und Betriebe, die radioaktive Stoffe in nennenswertem Umfang verarbeiten, nicht aufgenommen werden.

Für die angrenzenden Altdeponien außerhalb des Geltungsbereichs auf Flur Nr. 1175 und 1176 einerseits und Flur Nr. 1063/1 ff. andererseits bestehen verschiedene abfallrechtliche Zuständigkeiten. Für beide Deponien sind zukünftig fachlich qualifizierte Oberflächenabdeckungen zu erstellen.

Zur Kontrolle hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch wandernde Deponiegase sollen zu den vorhandenen Langzeitmessstellen 3 weitere Langzeitmessstellen mit halbjährlicher Beprobung eingerichtet werden. Sie sind im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt (s. auch Festsetzung A 11 und Hinweis B 6).

Hinsichtlich der höhenfreien Querung der ST 2054 - neu (Umgehungsstraße für Kaltenberg-Dürnast) bestehen derzeit kontroverse Planungsziele. Während das Straßenbauamt Weilheim eine Überführung für die richtige Lösung erachtet, hat sich der Gemeinderat Geltendorf für eine Unterführung ausgesprochen. Um einerseits diesen notwendigen Bebauungsplan nicht daran scheitern zu lassen und andererseits beide Optionen offen zu halten, wurde die Fläche neutral als Fläche für eine jedenfalls höhenfreie Bahnquerung festgesetzt (Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche).

## 7 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde erwartet entsprechend bisheriger Erfahrungen eine langsame Bebauung des Gewerbegebiets. Sie hält es grundsätzlich (s. o.) für erforderlich, freie Baugrundstücke für gewerbliche Nutzung anbieten zu können. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Grünordnung und Aufwertung des Weihergrabens gemildert werden.

Ein Nachweis für Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen wurde nicht für notwendig erachtet, da hier lediglich eine Änderung des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplans vom 24.08.2000 vorliegt.

8 Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf hat die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend der gemeindlichen Vorgaben in vorliegendem Konzept auszuarbeiten.

Geltendorf, den 04.09.2003

  
Lehmann  
1. Bürgermeister