

Gemeinde	Geltendorf Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Bebauungsplan Gewerbegebiet Kaltenberg-Ost
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-39 Bearb.: Wi/Ku/Na
Plandatum	24.08.2000

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 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten, welche demnächst (Mai 2000) das Bauleitplanverfahren durchlaufen soll. 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 ist noch nicht ausgefüllt und teilweise durch Altlasten blockiert.

Der Gemeinderat hat am 12.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und den vorliegenden Entwurf mit Beschlüssen vom 06.05.1999, 24.06.1999, 14.10.1999 und 13.01.2000 gebilligt.

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 rechtskräftigen Bebauungsplans 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 5.200 Einwohnern nur 420 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze anbieten und möchte deshalb weitere Gewerbebetriebe ansiedeln. Es sollen 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 des Bebauungsplans geworden.

Die südöstliche Abgrenzung des Gewerbegebiets soll 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 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 (April 1999) unbebaut. Für die Fl. Nr. 1038/3 liegt eine Bauanfrage vor.

Vorläufige Flächenbilanz:

Gesamtgebiet	ca. 3,50 ha
Nettobauland	ca. 2,46 ha
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	ca. 0,25 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.

Die sogenannten 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 angrenzender Flächen bei Hochwasser 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. Die Wendeschleife wurde entsprechend der EAE (Wendeanlagentyp 7) dimensioniert. 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, aber durch den Bebauungsplan nicht zwingend 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.

Die Ausbaustandards der Erschließungsstraße (Breite und Wendeanlage) entsprechen der EAE.

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.

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 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.

8 Planfertiger

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