

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“, Verz.-Nr. 3.05
4. Änderung

B E G R Ü N D U N G

vom 26.10.2023

Fassung vom:
18.07.2024 (Satzungsbeschluss)

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“, Verz.-Nr. 3.05 in der Fassung vom 18.07.2024 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“, Verz.-Nr. 3.05 (1. Änderung rechtsverbindlich seit 20.02.2004) hat die Gemeinde Geltendorf bereits Anfang der 2000er Jahre Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung auf Flächen am südöstlichen Rand der Ortslage Kaltenberg geschaffen. Basierend auf den Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (inkl. Änderungen hierzu) wurden in den letzten Jahrzehnten auch bereits zahlreiche gewerblich genutzte Gebäude und die zugehörigen Erschließungs- und Grünstrukturen in diesem Bereich von Kaltenberg realisiert.

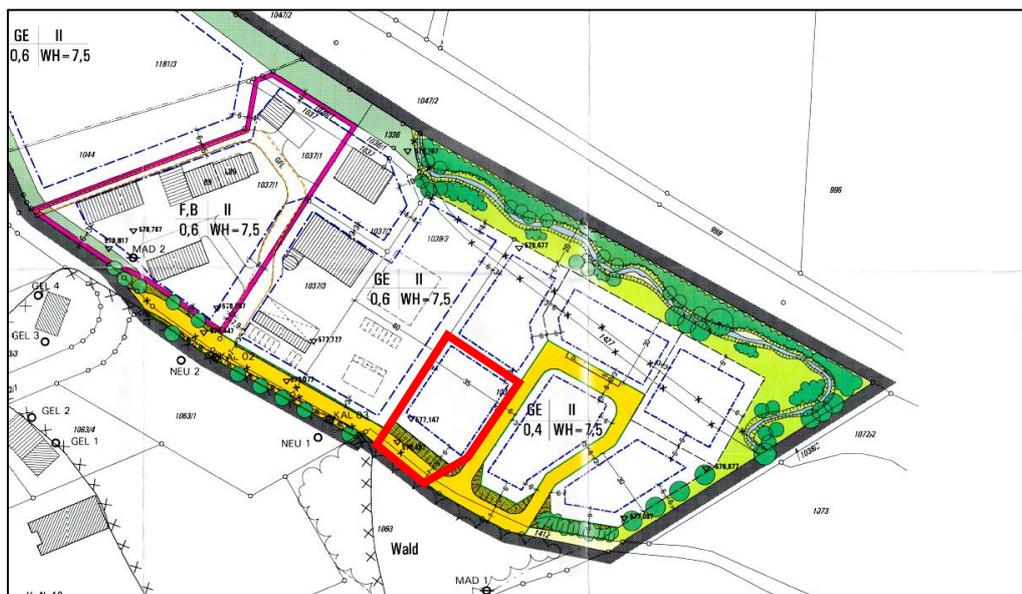


Abb. 1: Auszug rechtsverbindlicher BP „Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“ mit Änderungsbereich

Der Gewerbetreibende auf dem Grundstück Flur Nr. 1038/11, Gemarkung Geltendorf, nördlich des Schönauer Ringes beabsichtigt die Errichtung einer Überdachung einer Freilagerfläche. Diese Vorstellungen des Gewerbetreibenden sind jedoch derzeit nicht vollumfänglich aus den Vorgaben und Inhalten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 (inkl. Änderungen hierzu) entwickelbar. Zur planungsrechtlichen Sicherung die-

ser Planungsabsichten soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 1038/11, Gemarkung Geltendorf, entsprechend geändert werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Kaltenberg durch diese gewerbliche Nachverdichtung nicht beeinträchtigt wird, hat der Gemeinderat Geltendorf diesen Planungen zugestimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Nachverdichtung müssen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 (inkl. Änderungen hierzu) für das Grundstück Flur Nr. 1038/11, Gemarkung Geltendorf, geändert werden (4. Änderung). Die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können hingegen fast unverändert beibehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Geltendorf die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 beschlossen.

B) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 weiterhin durch Baugrenzen abgegrenzt. Um die angestrebte gewerbliche Nachverdichtung bzw. die Errichtung einer Überdachung einer Freilagerfläche ermöglichen zu können, werden diese im südlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1038/11, Gemarkung Geltendorf, etwas erweitert und bis zu einem Abstand von 4,5 m an den Schönauer Ring herangerückt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Westen, Osten und Norden orientiert sich hingegen auch weiterhin an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze).

Mit der vorgenommenen Erweiterung des Baufeldes kann die im südlichen Teil des überplanten Grundstückes vorgesehene gewerbliche Erweiterung bzw. Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (inkl. Änderungen hierzu) zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Anzahl Vollgeschosse, Wandhöhe) bleiben von der vorliegenden 4. Änderung unberührt.

C) Dachgestaltung

Die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen im Zuge der vorliegenden 4. Änderung geringfügig angepasst werden. Zum einen kann mit der Anpassung der Dachneigung und der Zulässigkeit von Sheddächern den aktuellen Planungen Rechnung getragen werden. Zum anderen werden die zulässigen Dachformen und -neigungen aus den rechtsverbindlichen Änderungen zum vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und in der 4. Änderung zusammengeführt. Dadurch kann den Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Dachgestaltung eingeräumt werden.

Zur rechtssicheren Zuordnung der Höhenentwicklung wird die maximale Firsthöhe bzw. maximale Oberkante von Dachaufbauten auf 9,5 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt (bisher 11 m über Gelände). Dadurch kann im Vollzug der Bauleitplanung eine eindeutige Zuordnung des unteren und oberen Bezugspunktes von Gebäuden erfolgen.

D) Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Innerortsgrundstückes handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auch künftig deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine gewerbliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 (inkl. Änderungen hierzu) auch bislang schon möglich war und auch entsprechend umgesetzt wurde.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“, Verz.-Nr. 3.05, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 26.10.2023, wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 26.10.2023 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 21. Mai 2024 bis einschließlich 21. Juni 2024 durch Offenlage der Entwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Geltendorf und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 16.05.2024 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB an der Planung beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Infolge der wenigen in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden keine inhaltlichen Änderungen oder Anpassungen an den Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“, Verz.-Nr. 3.05 erforderlich, so dass dieses mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden kann.

E) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 umfasst das Grundstück Flur Nr. 1038/11, Gemarkung Geltendorf, unmittelbar nördlich bzw. westlich des Schönauer Rings (teilweise innerhalb des Änderungsbereiches). Das knapp 0,2 ha große Änderungsgebiet liegt im Südosten der Ortslage Kaltenberg innerhalb des Gewerbegebietes „Kaltenberg - Ost“.

Das Grundstück wurde in den vergangenen Jahren bereits durch Gewerbegebäude inklusive Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche überbaut. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes wird wie bisher über den unmittelbar anliegenden Schönauer Ring sichergestellt. Hier liegt auch bereits die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für die gewerbliche Nutzung an.

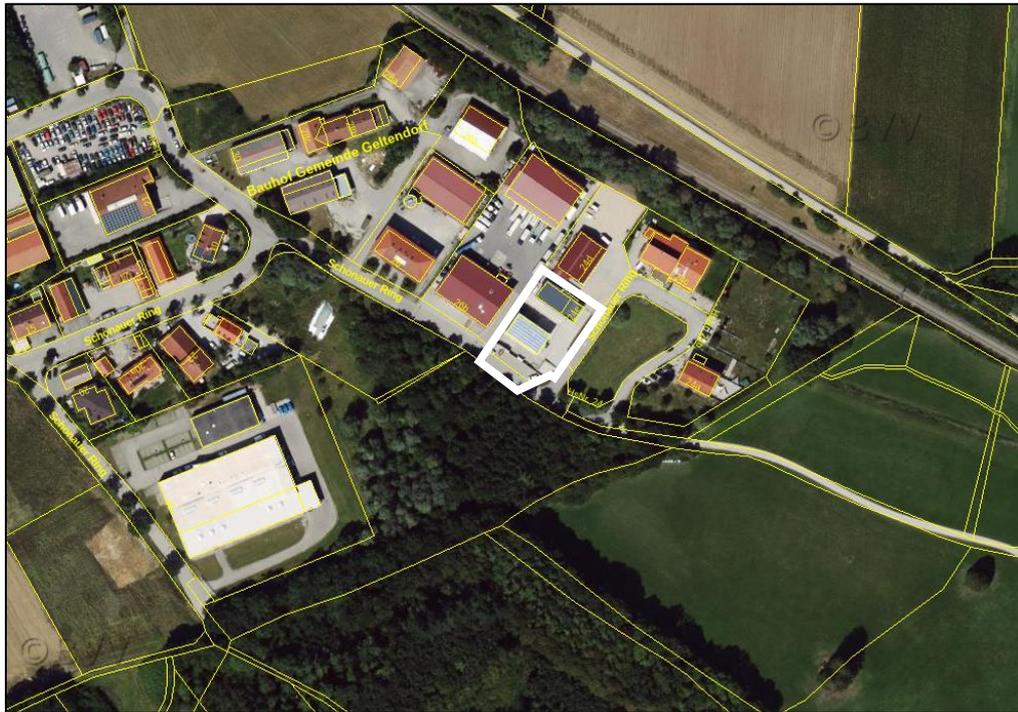


Abb. 2: Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der textlichen Änderung zur Dachgestaltung bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 (inkl. Änderungen hierzu) für den Änderungsbereich unverändert gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 (inkl. Änderungen hierzu) gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

F) Inkrafttreten

Die 4. Änderung des „Gewerbegebiet Ost“, Verz.-Nr. 3.05 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 18.07.2024

ARNOLD CONSULT AG