



### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Zusammenfassende Erklärung** **nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die wesentlichen, für die Entscheidung maßgeblichen Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Geltendorf berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Anlass und Ziele der Änderungsplanung**

In der Gemeinde Geltendorf sind in letzter Zeit verstärkt Anfragen von einheimischen Unternehmen und Existenzgründern unterschiedlichster Größenordnung eingegangen, die eine Ansiedlung im Gemeindegebiet Geltendorf anstreben. Nachdem in den bereits bestehenden Gewerbegebieten jedoch keine geeigneten Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden sind und auch keine adäquaten innerörtlichen Potenzialflächen (Baulücken, Leerstände etc.) für eine derartige Ansiedlung existieren, sieht sich die Gemeinde Geltendorf vor die Aufgabe gestellt, neue gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen von insbesondere einheimischen Firmen, Existenzgründern und kleineren Handwerksbetrieben auszuweisen. Um den vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen in angemessenem Umfang Rechnung tragen zu können, werden bislang noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzflächen Gewerbegebiet - Süd im Ortsteil Kaltenberg für eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung planungsrechtlich gesichert.

Nachdem die für eine Entwicklung vorgesehenen Flächen aktuell noch im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf und im Parallelverfahren hierzu auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 durchgeführt.

Ergänzend ist die Freiwillige Feuerwehr in der Ortslage Hausen auf der Suche nach einem neuen Standort mit einer größeren Flächenverfügbarkeit für ein neues Feuerwehrgerätehaus. Nach den hierzu bereits erfolgten Voruntersuchungen sollen die derzeit als Spielplatz genutzten Grünflächen am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen für diese Entwicklung teilweise herangezogen werden. Der Spielplatz soll in diesem Zusammenhang etwas nach Westen verschoben werden. Nachdem auch diese Flächen im Ortsteil Hausen bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Umsetzung des neuen Feuerwehrgerätehauses ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auch im Rahmen der 3. Änderung bewältigt werden soll. Auch zu diesem Vorhaben wurde weitestgehend parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Änderungsplanung betroffene Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, geprüft und in die Abwägung zur 3. Änderung des FNP eingestellt. Hierzu wird auf die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Ergebnisses im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, verwiesen. Nach der Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB kann die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde insbesondere bei Detailprüfungen wie den natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung sowie dem Immissionsschutz (Lärm etc.) Gebrauch gemacht.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter (Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter) werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“ bzw. Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“) ermittelt und in diesen entsprechend festgelegt.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 09.09.2024 bis einschließlich 11.10.2024 zum Vorentwurf der 3. Änderung des FNP und während der öffentlichen Auslegung vom 03.03.2025 bis einschließlich 04.04.2025 sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des FNP eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung eingeflossen, sofern sie FNP-relevant waren. Sie betrafen folgende wesentlichen Themenblöcke / Umweltbelange:

### **Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Belange, insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmauswirkungen durch gewerbliche Nutzungen sowie den geplanten Feuerwehrstandort, wurden bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die hierzu

vorgebrachten Anmerkungen der zuständigen Fachbehörde (untere Immissionsschutzbehörde) wurden in die Abwägung eingestellt. Die seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd“ vorgebrachten Anregungen (Stellungnahme vom 06.09.2024) wurden im Rahmen dieses Verfahrens behandelt und gewürdigt. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung der neuen gewerblichen Bauflächen von einem anerkannten, unabhängigen Gutachterbüro durchgeführt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der künftigen Lärmemissionen (Fahrverkehr, Feuerwehrübungen etc.) des in Hausen neu geplanten Feuerwehrgerätehauses wurde im Rahmen des hierzu parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durch ein entsprechendes Fachgutachterbüro durchgeführt. Um auch nach Umsetzung der Änderungsplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des neuen Feuerwehrgerätehauses sicherstellen zu können, werden im nachfolgenden Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand etc.) festgelegt.

Mögliche Emissionen (Lärm, Gerüche, Staub etc.) aus der üblichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen / Hofstellen sind von den künftigen Nutzern in beiden Änderungsbereichen zu dulden.

Die jeweilige Immissionssituation im Änderungsbereich Kaltenberg und im Änderungsbereich Hausen wurde in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert und entsprechend dargelegt.

### **Natur- und Artenschutz, Ein- und Durchgrünung**

Die in den Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vorgebrachten Anmerkungen zu den im Änderungsbereich Hausen vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotop- und Gehölzstrukturen (u. a. amtlich kartiertes Biotop „Hecken westlich von Hausen“ sowie weitere Gehölzbestände nach Art. 16 BayNatSchG) wurden inhaltlich aufgegriffen. Die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ wurden diesbezüglich redaktionell präzisiert und klarstellend konkretisiert.

Die hervorgehobene Bedeutung artenschutzrechtlicher Anforderungen sowie die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Vollzugsfähigkeit der Planung wurden ebenfalls berücksichtigt. Für beide Änderungsbereiche wurde im Rahmen des jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch ein qualifiziertes Fachbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde veranlasst. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im jeweiligen Bebauungsplanverfahren dargelegt und in deren Festsetzungen bzw. bei den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung entsprechend berücksichtigt.

Eine detaillierte, objektbezogene Auseinandersetzung mit den benannten Strukturen erfolgt damit sachgerecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für die vorgesehenen Planungen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse erkennbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten geschützten Strukturen ist bei Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung in Kaltenberg

bzw. der Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses in Hausen auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für beide Änderungsbereiche im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (BP „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, BP „Feuerwehrgerätehaus Hausen“) durchgeführt und konkretisiert. Mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung von externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet Geltendorf und deren verbindlicher, planungsrechtlicher Zuordnung zum jeweiligen Bebauungsplan können die bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgenden Eingriffe in Flora und Fauna umfassend kompensiert werden.

Die arten- und naturschutzfachlichen Belange der beiden Änderungsbereiche wurden in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP erläutert und entsprechend dargelegt.

### **Boden und Wasser, Niederschlagswasser und Starkregenereignisse**

Die Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zur benachbarten, im Altlastenkataster geführten Altablagerung (ABuDIS-Nr. 1810088) sowie zum daraus abgeleiteten 70-m-Sicherheitsradius wurden im Verfahren für den Änderungsbereich in Kaltenberg entsprechend berücksichtigt. Die Behörde verweist auf frühere Boden- und Bodenluftuntersuchungen, durch die im Bereich des angrenzenden Flurstücks Nr. 1175 eine Beeinflussung der Bodenluft durch Deponiegase nachgewiesen wurde. Die fachlichen Aussagen hierzu wurden geprüft und bei der planerischen Beurteilung einbezogen. Für den im Sicherheitsradius gelegenen nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs Kaltenberg wurden die erforderlichen Schutzanforderungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch sowie Maßnahmen der Deponiegassicherung im parallel laufenden Verfahren zum Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“ in Abstimmung mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde konkretisiert. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange im Rahmen der geplanten gewerblichen Entwicklung des Änderungsbereichs vollständig und fachgerecht berücksichtigt werden können.

Für beide Änderungsbereiche wurden Baugrundgutachten / Baugrunderkundungen durch qualifizierte Fachbüros / Fachgutachter durchgeführt. Für die überplanten Flächen haben sich hierbei keine Erkenntnisse ergeben, die auf Altlasten oder besonders auffällige Bodenbelastungen hinweisen.

Oberflächengewässer werden in beiden Änderungsbereichen nicht tangiert. Die Änderungsbereiche in Kaltenberg und in Hausen sind auch nicht Bestandteil eines Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>), zudem besteht auch keine Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>). Bei Starkregenereignissen kann eine Gefahr von wild abfließendem Wasser aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Konkretisierung der geplanten baulichen Nutzungen (Gewerbe, Feuerwehrgerätehaus etc.) wird in den jeweiligen Bebauungsplänen demzufolge so gesteuert und ausgelegt, dass sich bei Umsetzung der Änderungsplanung keine neuen Betroffenheiten etc. ergeben.

Der Untergrund im Änderungsbereich Kaltenberg weist grundsätzlich eine gute Versickerungseignung auf, so dass das auf den künftigen gewerblichen Nutzflächen etc.

anfallende Niederschlagswasser über geeignete Sickeranlagen auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden kann. Im Änderungsbereich Hausen lässt der Untergrund keine Versickerung zu, so dass dieses auf dem überplanten Areal durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden muss, bevor es gedrosselt einem benachbarten Vorfluter (Hauserbach) zugeleitet werden kann. Der konkrete Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird für beide Änderungsbereiche in den nachfolgenden Bebauungsplänen erläutert und dargelegt sowie die hierfür erforderlichen Vorgaben (Vorgabe zur Rückhalteeinrichtungen etc.) entsprechend festgelegt.

Die Altlasten- und Untergrundsituation der beiden Änderungsbereiche sowie der jeweilige Umgang mit vor Ort anfallendem Niederschlagswasser und möglichen Gefahren durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregenereignissen etc. wurden, soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant, in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP erläutert und dargelegt.

### **Landschaft und Erholung**

Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden für beide Änderungsbereiche in der Begründung und im Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP dargelegt und bewertet. Durch die Anordnung der jeweils geplanten Nutzungen im funktionalen Zusammenhang mit den in Kaltenberg bzw. in Hausen bereits bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion wurden nicht festgestellt.

Zudem werden die Vorgaben zur künftigen Ausprägung und Gestaltung der in den beiden Änderungsbereichen neu geplanten Gebäude- und sonstigen Strukturen in den nachfolgenden Bebauungsplänen (BP „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, BP „Feuerwegergerätehaus Hausen“) so festgelegt, dass eine verträgliche Einbindung dieser in die bereits umliegenden Siedlungsstrukturen und den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden kann.

### **Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung von Planungsalternativen**

#### **Standortwahl - Kaltenberg**

In den Ortsteilen der Gemeinde Geltendorf werden ehemals landwirtschaftlich geprägte Hofstellen zunehmend zu Wohnzwecken umgenutzt. Dadurch ergibt sich ein erhöhtes Konfliktpotenzial zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen, was vermehrt zu Einschränkungen für bestehende, innerörtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe führt. Innenentwicklungspotenziale für Gewerbe stehen aufgrund von Nutzungsdruck, Eigentumsverhältnissen, kleinteiligen Grundstücken, topografischen Einschränkungen und unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung praktisch nicht zur Verfügung.

Bereits ausgewiesene Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Süd Kaltenberg, BP von 1984) sind weitgehend ausgeschöpft. Neue innerörtliche oder Alternativstandorte am Ortsrand scheiden aus immissionsschutzrechtlichen, strukturellen und topografischen Gründen aus. Der gewählte Bereich südlich von Kaltenberg ist dagegen geeignet, da:

- bereits eine gewerbliche Vorprägung besteht (Gewerbegebiet „Kaltenberg Süd“),

- bestehende Erschließungsstrukturen genutzt werden können,
- keine schutzbedürftigen Nutzungen angrenzen,
- die Fläche der Gemeinde tatsächlich zur Verfügung steht,
- die Entwicklung dem Prinzip des Flächensparens entspricht.

Aus den genannten Gründen wurde der Standort im unmittelbaren südlichen Anschluss an das bestehenden Siedlungsgebiet von Kaltenberg für eine Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen planungsrechtlich gesichert.

#### Standortwahl - Hausen

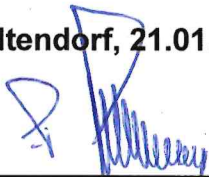
Die bestehenden baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Hausen entsprechen nicht mehr den aktuellen technischen Anforderungen, sodass ein Neubau erforderlich wurde. Innerhalb der Ortslage Hausen stehen jedoch keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Die noch vorhandenen Flächen sind überwiegend für Wohnnutzungen vorgesehen. Zudem hat die Gemeinde auf grundsätzlich geeignete private Grundstücke auch keinen Zugriff. Davon abgesehen sind die vorhandenen Baulücken für eine zeitgemäße Feuerwehrinfrastruktur flächenmäßig zu gering bemessen. Auch Randbereiche des Siedlungsgebietes Hausen scheiden aufgrund nicht vorhandener Erschließungsinfrastruktur aus.

Mangels anderer umsetzbarer Alternativen nutzt die Gemeinde daher das eigene Grundstück des bisherigen Kinderspielplatzes am westlichen Ortsrand von Hausen als neuen Standort für das Feuerwehrgerätehaus. Der hier bereits seit Jahren bestehende Spielplatz wird im Gegenzug in unmittelbarer Nähe etwas weiter nach Westen verlagert.

#### Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten Entwicklung des Änderungsbereiches in Kaltenberg und des Änderungsbereiches in Hausen sowie deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der für diese Bereiche jeweils parallel in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bebauungspläne „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“ und „Feuerwehrgerätehaus Hausen“.

**Geltendorf, 21.01.2026**



---

**Robert Sedlmayr**  
**Erster Bürgermeister**