

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Kaltenberg-Süd  
6. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-68      Bearb.: Wi/Koe/Fr

Plandatum

16.12.2010  
19.05.2011

## Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich und Planungsanlass
2	Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen
3	Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets
5	Geplante bauliche Nutzung
6	Umweltbelange
7	Auswirkungen und Umsetzung der Planung
8	Planfertiger

1 Geltungsbereich und Planungsanlass

Auf Antrag der Eigentümer/Nutzer der Fl.Nr. 1172/5 und -/6 beschloss der Gemeinderat am 16.12.2010, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans zu ändern. Die Änderung umfasst die Fl.Nr. 1172/5 und -/6. Aus Gründen des unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhangs wurde eine Teilfläche der Fl.Nr. 1172 nördlich der Fl.Nr. 1172/5 einbezogen.

2 Planungs- und baurechtliche Voraussetzungen

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan Geltendorf und im Entwurf seiner Neufassung als Gewerbegebiet mit Eingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kaltenberg-Süd“ liegt vor in der Fassung vom 22.02.1984 und sieht hier als zeichnerische Festsetzungen u.a. vor: Gewerbegebiet, höchstens zwei Vollgeschosse, GRZ max. 0,6, GFZ max. 1,2, Baugrenzen und Eingrünung.

3 Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Die Baugrenze soll im Westen bis auf 8 m an die Grundstücksgrenze gerückt werden (bisher 15 m). Die Ortsrandeingrünung soll durch eine dichte Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Je Grundstück sind zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie jeweils dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und dass sie ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.

Die GRZ soll max. auf 0,6 und die GFZ max. mit 1,2 festgesetzt werden.

Ein Grünstreifen von jeweils 2 m angemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß Festsetzung A 4.a des rechtskräftigen Bebauungsplans soll entfallen, wenn statt des Grünstreifens dort die Zufahrt für die beiden Grundstücke 1172/5 und 1172/6 erstellt wird.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Gebiet stellt die westliche Randlage des Gewerbegebiets Kaltenberg (Schöner Ring) westlich der Erschließungsstrasse dar.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,52 ha.

Das Gebiet ist eben. Die Fl.Nr. 1172/6 ist in Westen, Süden und Osten gemäß Bebauungsplan eingegrünt. Ansonsten liegt kein Gehölzbestand vor.

Das Gebiet ist nahezu eben. Der Baugrund besteht wahrscheinlich aus Kies ausreichender Tragfähigkeit. Das Grundwasser liegt voraussichtlich unter einer möglichen Kellersohle. Es sind nach Kenntnis der Gemeinde weder aufgefüllte Flächen (Altlasten) vorhanden, noch ist bisher mit bekannten Bodendenkmälern zu rechnen.

Das noch nicht bebaute Gelände ist landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Ansatzpunkt, zu vermuten, dass gefährdete Pflanzen- oder Tierarten durch die geplante bauliche Nutzung bedroht sind (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Auch sind hier weder FFH- noch Naturschutzgebiete, noch Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Naturbestandteile betroffen.

5 Geplante bauliche Nutzung

Vorgesehen ist gewerbliche Nutzung im beschriebenen Umfang. Eine grundsätzliche Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt in der Erweiterung der Baugrenze nach Westen vor.

6 Umweltbelange

Von besonderer Bedeutung sind Altdeponien auf den benachbarten Fl. Nrn. 1175 und 1176. Hier besteht die Gefahr der Deponiegasentwicklung.

In diversen diesbezüglichen von der Gemeinde Geltendorf in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachten sind dort z. B. Methangehalte in der Bodenluft bis zu 12 Vol-% dokumentiert. Weiterhin wurden in diversen Fachstellungen der Bodenschutzbehörde zu Bauvorhaben und Bebauungsplanänderungen bereits ausführlich, die durch migrierendes Deponiegas bedingten Risiken hinsichtlich einer peripheren Bebauung beschrieben und bewertet.

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde wurden als Teil eines Sicherungskonzepts Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Eine Freistellung von Baugesuchen ist deswegen nicht möglich.

7 Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die bauliche Nutzung des Gewerbegebiets Kaltenberg verläuft schleppend. Dies ist vor allem der Lage im Raum geschuldet. Durch die vorgesehenen Ausweitungen der Nutzung der Grundstücke erwartet die Gemeinde auch eine bessere Vermarktbarkeit der Flächen.

Es wird erwartet, dass die vorgesehene Nutzung der Flächen nach Vorlage von Baurecht kurzfristig erfolgt.

8 Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf hat die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung der Planunterlagen gemäß Gemeinderatsbeschlüssen und Vorgaben der Gemeindeverwaltung beauftragt. Geltendorf ist Mitglied des Verbands.