

Gemeinde Geltendorf

Landkreis Landsberg am Lech



Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 - ENTWURF

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in der Sitzung am 25.03.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 gefasst und das Verfahren hierzu eingeleitet. Dieser Bebauungsplan umfasst den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 1169, 1170/1 und 1171 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1164, 1169/1, 1173 und 1412/1, jeweils Gemarkung Kaltenberg, westlich des Schönauer Ringes im Südwesten der Ortslage Kaltenberg (siehe *Lageplan zu dieser Bekanntmachung*). Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz. Nr. 3.18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet - Süd im südlichen Teil der Ortslage Kaltenberg geschaffen werden, um den vorliegenden Anfragen, insbesondere einheimischer Betriebe bzw. Existenzgründern nach gewerblichen Bauflächen in angemessenem Umfang Rechnung tragen zu können. Mit den im Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen soll eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der am südlichen Ortsrand von Kaltenberg bereits bestehenden gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sichergestellt werden. Die Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen soll über den Schönauer Ring und eine neue Erschließungsstraße sichergestellt werden. Das gesamte überplante Areal umfasst eine Fläche von etwa 2,49 ha.

Der vom Gemeinderat Geltendorf in der öffentlichen Sitzung am 11.12.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 11.12.2025, liegt in der Gemeindeverwaltung Geltendorf, Schulstraße 13, in 82269 Geltendorf, in der Zeit

vom 22. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@geltendorf.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen. Die Planunterlagen können ebenfalls online auf der Homepage der Gemeinde Geltendorf unter <https://www.geltendorf.de/bekanntmachungen> eingesehen werden.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> (→ Gemeindenname: Geltendorf → laufende Bauleitplanverfahren) eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 nicht von Bedeutung ist.

Neben dem Umweltbericht mit Ausführungen unter anderem zu den Schutzgütern Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, zu Wechselwirkungen, zu baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen sowie kumulativen Effekten der Umweltauswirkungen (siehe Begründung vom 11.12.2025), liegen **folgende Arten umweltbezogener Informationen** vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 im Rathaus der Gemeinde Geltendorf eingesehen werden können:

Schutzbereiche Mensch / Bevölkerung:

- *Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde*; Schreiben vom 06.09.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung und entsprechender Festsetzungen zu geeigneten Emissionskontingenten, sowie zur Gliederung von Gewerbegebieten in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten.
- *Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde*; Schreiben vom 25.09.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zu benachbarter, gefahrenverdächtiger im Altlastenkataster erfasster Altablagerung (ABuDIS-Nr. 1810088) sowie zum Erfordernis vorsorgender Maßnahmen zur Deponiegassicherung bzw. alternativer Freihaltung betreffender Bereiche von jeglicher Bebauung.
- *Handwerkskammer für München und Oberbayern*; Schreiben vom 11.10.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen auf bestehende gewerbliche Nutzungen in Nachbarschaft und einer Vermeidung von immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen dieser durch Entwicklung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnnutzungen etc.).
- *Schalltechnische Untersuchung Nr. 2025 1859 vom November 2025, Büro em plan*; zur Geräuschkontingentierung der im künftigen Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissionskontingente und zugehörigen Festsetzungsvorschlägen.

Schutzbereiche Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde*; Schreiben vom 11.10.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung, zum Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung (u. a. zu Vorkommen bodenbrütender Vogelarten) sowie zu gebietsheimischen Gehölz- und Straucharten.
- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*; Stand 25.09.2025, ergänzt 27.10.2025, *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler*; mit Ausführungen zu den von der Planung potenziell betroffenen Artvorkommen (Fledermäuse, Vögel etc.) und Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen.

Schutzbereiche Fläche:

- *Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 08.10.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zur vorrangigen Entwicklung der Potenziale der Innenentwicklung, sowie zum Flächensparen und zum Erfordernis einer konkreten Bedarfsermittlung.

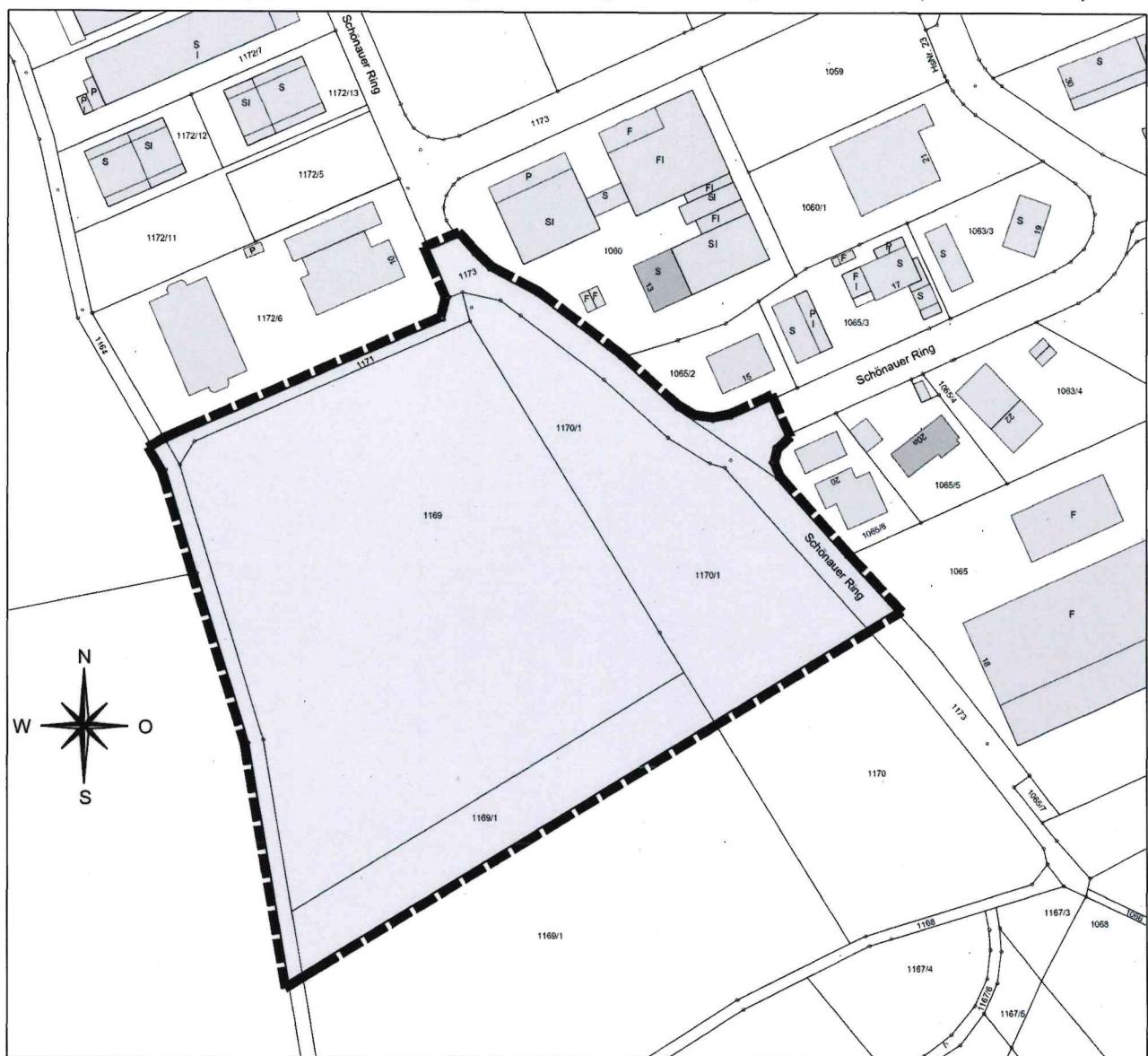
Schutzbereiche Boden und Wasser:

- *Baugrundgutachten Nr. B 211124 vom 23.09.2022, Crystal Geotechnik GmbH*; mit Ausführungen zu geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, zur Altlastensituation sowie mit Empfehlungen zur Bauausführung / Gründung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Umgriff des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 (ohne Maßstab)



Geltendorf, 17.12.2025

Robert Sedlmayr
Erster Bürgermeister

angeheftet: 18.12.2025

abgenommen: 04.02.2026