

**Bebauungsplan „Am Reiterweg“
der Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau**

B E G R Ü N D U N G :
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Die Gemeinde Altenstadt besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher 6 x im förmlichen Verfahren geändert.
2. Westlich der Gemeinde Altenstadt, an der Grenze zur Nachbargemeinde Schwabbruck, besteht eine Bebauung mit mehreren Gewerbebetrieben im Außenbereich. Angrenzend an dieses Gebiet wurde bereits zusammen mit der Gemeinde Schwabbruck ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet Freizeit und Erholung und Kompaktgolfanlage aufgestellt. Es ist nun geplant, die Erweiterung eines der Gewerbebetriebe im Außenbereich zu regeln, und den Bestand der anderen Betriebe festzuschreiben und Erweiterungen zuzulassen.

Um das Entwicklungsgebot zu beachten, wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert.

3. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, hat der Gemeinderat Altenstadt in seiner Sitzung vom 09.02.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde die Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Weilheim-Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt westlich des Ortskernes von Altenstadt an der Gemeindegrenze zu Schwabbruck. Der Geltungsbereich ist bereits mit mehreren Gewerbebetrieben mit zugehöriger Betriebswohnung und einem einzelstehenden Wohnhaus bebaut.

Im Norden grenzt ein Reitplatz an den Geltungsbereich. Im Osten und Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an den Geltungsbereich, abgegrenzt bzw. getrennt durch den Flußlauf der Schönach. Im Westen grenzt das Sondergebiet Freizeit und Erholung mit Kompaktgolfanlage an den Geltungsbereich. Das Gelände ist relativ eben und teilweise geprägt durch den Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet insgesamt eine Fläche von ca. 2,67 ha.

C) Begründung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes **(Planungserfordernis)**

Die bestehende Bebauung, bestehend aus einigen Gewerbebetrieben sowie Wohngebäuden, stellt eine Splittersiedlung im Außenbereich dar. Einer der Gewerbebetriebe soll nun umgestaltet und erweitert werden. Um die gesamte Bebauung im Geltungsbereich städtebaulich regeln und ordnen zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel dazu den Flächennutzungsplan zu ändern. Es sollte versucht werden, bestimmte Bereiche von Bebauung freizuhalten.

Der Baubestand soll dabei festgeschrieben und Erweiterungen in gewissen Grenzen ermöglicht werden.

Für neu geschaffenes Baurecht wird ein Ausgleich des Eingriffs aus naturschutzrechtlicher Sicht gestellt. Da die Gemeinde Altstadt die Eingriffsregelung des Baugesetzbuches nicht direkt anwendet, ist ein Ausgleich in „anderer Art und Weise“ vorgesehen. Dieser Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Desweiteren ist es erforderlich, einzelne Bereiche hinsichtlich der Immissionen zu beschränken. Aus diesem Grunde wird im Geltungsbereich ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgelegt und gleichzeitig eine Gliederung in Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet mit reduziertem Schalleistungspegel vorgenommen.

Durch Baugrenzen wird der zu bebauende Bereich eingegrenzt und damit die städtebaulichen Zielsetzungen erreicht. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Aus diesem Grunde, und weil auch die Erschließung des Baugebietes gesichert ist, ist es nicht erforderlich, für einen überwiegenden Teil einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung reicht damit ein sogenannter einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aus.

Für den übrigen Bereich ist die bauliche Entwicklung nicht abzusehen. Um eine zu starke Verdichtung durch die Zulassung eines größeren Bauraumes zu vermeiden, wird das Maß der Nutzung (zulässige Grundfläche, Wandhöhe) festgelegt. Dadurch entsteht für diesen Teilbereich ein qualifizierter Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan wird eine Anbindung der Brücke (Flst. 1486/9) über die Schönach zur Hauptzufahrt über das Flst. 1486/7 festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wird über den Bebauungsplan gesichert.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

D) Geplante bauliche Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Folgende Nutzungen sollen untergebracht werden:

Im Norden wird der Bestand des bestehenden Zimmereibetriebes festgeschrieben und gleichzeitig eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten gewährt. Für den südlich angrenzenden Teil wird ein großzügiger Bauraum vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Maßes der Nutzung wird die Dichte der Bebauung geregelt. Für das bestehende Wohnhaus mit den anschließenden Gewerberäumen und der bestehenden Lagerhalle mit Werkstatt entstehen dadurch Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten. Die jetzt bestehende Ausstellungsfläche des holzverarbeitenden Betriebes wird durch Baugrenzen in ihrem Bestand festgeschrieben. Im südlichen Bereich soll eine Erweiterung der gewerblichen Bauten durch die Festsetzung eines Baurahmens für ein Betriebsleiterwohngebäude vorgesehen werden. Der sonstige Bestand im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird durch relativ enge Baugrenzenziehung festgeschrieben. Erweiterungsmöglichkeiten sind hier wegen der bereits bestehenden großflächigen Bebauung nicht mehr vorgesehen.

Zulässige Grundflächen sowie Höhen oder die Zahl der Vollgeschosse werden nur im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes festgesetzt. Die übrige Bebauung soll sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 nach Erstellung des Bebauungsplanes regeln.

E) Flächenbilanz:

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 6.120 m ²	=	(22,92 %)
Gewerbegebiet	ca.14.590 m ²	=	(54,64 %)
Bachlauf und Uferstreifen	ca. 3.140 m ²	=	(11,76 %)
Verkehrsflächen	ca. 2.850 m ²	=	(10,68 %)
Geltungsbereich	ca. 26.700 m ²	=	(100 %)

F) Grünordnung:

Der bestehende Baumbestand soll nicht gesichert und bewehrt werden. Er wird lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Für Teilbereiche werden Flächen festgesetzt, die mit Großbäumen zu bepflanzen sind. Durch diese Bepflanzung soll ein Ausgleich für die durch den Bebauungsplan mögliche Baurechtsmehrerung geschaffen werden. Dabei sind die Abstände für Bepflanzungen nach dem AGBGB einzuhalten.

G) Immissionsschutz:

Wegen der bestehenden Wohnbebauung sowie der Nachbarschaft des Sondergebietes wird im gesamten Geltungsbereich ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Zusätzlich wird der Geltungsbereich in ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet gegliedert.

H) Ausgleichsmaßnahmen/Ökobilanz:

Bewertung der zu planenden Fläche:

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits mit Gewerbebetrieben und Wohnnutzung bebaut. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung bestehen bereits befestigte Freiflächen, die zu Lagerzwecken benutzt werden. Lediglich für die Erweiterung des Baubestandes ist ein Ausgleich vorzunehmen. Dieser Ausgleich soll durch die Anpflanzung neuer Großbäume erreicht werden. Gleichzeitig soll eine allzu dichte Bebauung durch die Festsetzung relativ enger Bauräume vermieden werden. Dies soll helfen, daß möglichst wenig Flächen im Geltungsbereich versiegelt werden.

Da der Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich erfolgen kann, hält es die Gemeinde Altstadt für nicht erforderlich, die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch anzuwenden. Der Ausgleich soll deshalb in „anderer Art und Weise“ erfolgen, und damit den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen.

Entlang der Schönach wird am Ufer ein Grünstreifen festgesetzt. Hier können im Uferbereich, falls dadurch Verbesserungen erreicht werden, Pflanzmaßnahmen vorgenommen werden.

Diese festgesetzten Maßnahmen reichen aus, um einen Ausgleich in „anderer Art und Weise“ für das zusätzlich eingeräumte Baurecht sicherzustellen. Damit wird den Belangen des Naturschutzes ausreichend Rechnung getragen.

I) Erschließung:

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes besteht bereits durch eine Verkehrsfläche (Reiterweg) mit direktem Anschluß an die Staatstraße 2014.

Abwasserbeseitigung:

Die Hausabwässer sind in Kleinkläranlagen mechanisch/biologisch auszureinigen und dann in geeigneter Weise dem Untergrund zuzuführen. Niederschlagswasser soll so weit möglich auf den Baugrundstücken versickert werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Altenstadt.

Anschluß an das Telefon- und Stromnetz:

Es bestehen bei den entsprechenden Unternehmen Anschlußmöglichkeiten.

Aufgestellt, Weilheim, 21.07.2000
Kreisplanungsstelle
i.A. Nadler



Altenstadt
Gemeinde Altenstadt

.....
(Thoma, 1. Bürgermeister)

geändert: 28.07.2000
geändert: 24.10.2000

