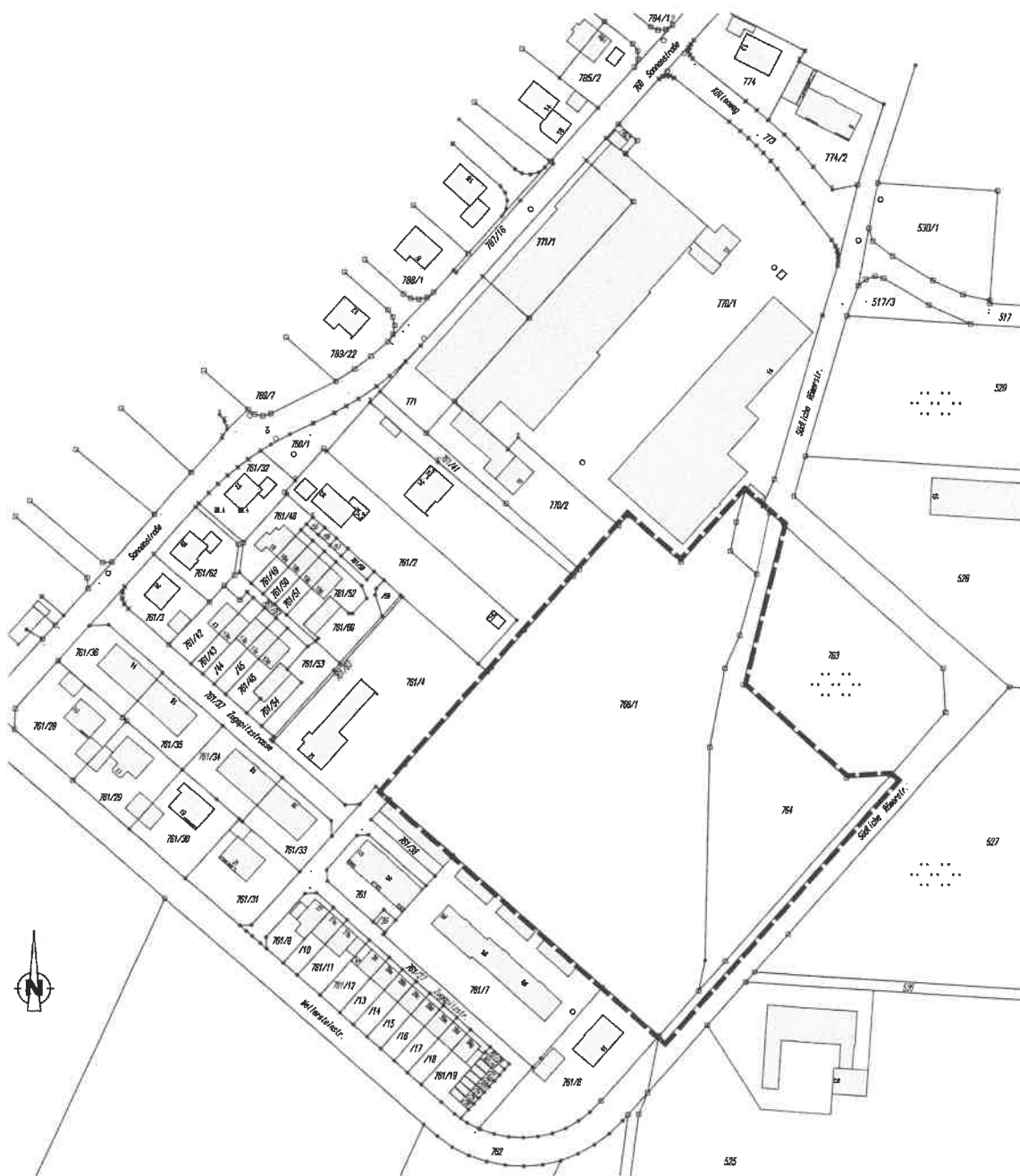


**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet an der Südlichen Römerstrasse“  
Gemeinde Altenstadt  
Landkreis Weilheim – Schongau**

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



**Vorhabensträger:**

~~Gemeinde Altenstadt~~  
~~Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt~~  
Marienplatz 2  
86972 Altenstadt  
Tel : 08861 / 2300-0, Fax : 08861 / 2300-10  
email: [gemeinde.altenstadt@altenstadt/wm.bayern.de](mailto:gemeinde.altenstadt@altenstadt/wm.bayern.de)

**Planverfasser:**

Bommersbach Architektur  
Amtgerichtstrasse 7/ 9  
86956 Schongau  
Tel: 08861 / 4154, Fax: 08861 / 71554  
email: [info@architekt-bommersbach.de](mailto:info@architekt-bommersbach.de)

**Projektbegleitung:**

Dipl.-Ing. Joseph Wurm  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Rathausplatz 10  
82362 Weilheim  
Tel: 0881 / 61234, Fax: 0881 / 4179441  
email: [office@joseph-wurm.de](mailto:office@joseph-wurm.de)

Tecum GmbH  
Heisinger Strasse 12  
87437 Kempten  
Tel: 0831/5758-196, Fax: 0831 / 5758-199  
email: [info@tecum-umwelt.de](mailto:info@tecum-umwelt.de)

**Bearbeitungsstand:**

Satzungsbeschluss 01.03.2005

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Altenstadt besitzt einen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, genehmigt von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 01.02.1991.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit Festsetzung des Geltungsbereichs ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Am 07.12.2004 hat der Gemeinderat Altenstadt die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es handelt sich um einen auf das Vorhaben abgestimmten Bebauungsplan.

Mit der Planausarbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Altenstadt das Architekturbüro Bommersbach in Schongau beauftragt. Der Grünordnungsplan wird vom Planungsbüro Wurm in Weilheim und die Schalltechnische Untersuchung von der Firma Tecum GmbH in Kempten erstellt.

## 2. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Altenstadt und befindet sich südwestlich und nordwestlich der Südlichen Römerstrasse, nordöstlich der Zugspitzstrasse und südöstlich der Sonnenstrasse.

Der Geltungsbereich ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung im Südwesten und Nordwesten und im Norden vom bestehenden Betriebsgelände der Firma Lechmotoren GmbH.

Die genaue Lage und Begrenzung des Plangebietes geht aus dem Übersichtslageplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 764 und 766/1, sowie teilweise das Flurstück Nr. 762 (Südliche Römerstrasse), Gemarkung Altenstadt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 19.500 m<sup>2</sup>.

## 3. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die im Plangebiet gelegenen Flächen liegen im Innenbereich und werden bereits gewerblich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich bauliche Anlagen der Firma Agfa- Gevaert AG Fototechnik. Diese werden jedoch abgebrochen, da der Betriebsstandort im Jahr 2004 von der Firma Agfa- Gevaert AG Fototechnik aufgegeben wurde.

Das Betriebsgelände ist zur Zeit gewerbliche Brachfläche.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist die Firma Lechmotoren GmbH angesiedelt. Diese beabsichtigt ihren bestehenden Betrieb zu erweitern, da die vorhandene Betriebsanlage den zukünftigen betriebswirtschaftlichen und technischen Anforderungen nicht mehr genügt. Es wird erforderlich, Teile der Produktion auszulagern, die jedoch aus betriebsorganisatorischen Gründen in direkter Anbindung an die bestehende Betriebsanlage ermöglicht werden muss. Um ihren Standort in Altenstadt zu sichern und sich flächenmäßig weiter entwickeln zu können, hat die Firma Lechmotoren GmbH die Ge-

werbefläche von der Firma Agfa- Gevaert AG Fototechnik erworben, um neue auf ihren Bedarf zugeschnittene Betriebshallen zu errichten.

Somit wird die momentane Brachfläche einer Wiedernutzung zugeführt. Eine Wiedernutzung kann jedoch nur durch eine deutlich intensivere bauliche Nutzung (Nachverdichtung) und somit Erhöhung der Grundflächenzahl erreicht werden.

Neugeplant ist die Errichtung von Betriebsgebäuden, bestehend aus drei zusammenhängenden Produktionshallen mit einem Kopfbau für Sozial- und Technikräume. Die Planung sieht eine U- förmige Anordnung der baulichen Anlagen vor, die zum Einen den erforderlichen ringförmigen Betriebsfluss und zum Anderen die Abschirmung der relevanten Immissionen gegenüber der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung ermöglicht.

Außerdem soll die Abschirmung insbesondere der Geräuschemissionen durch die Festsetzung einer Baulinie an den Gebäudeaussenkanten im nordwestlichen sowie südwestlichen Bereich des Plangebiets zur vorhandenen Wohnbebauung hin gewährleistet werden.

Die Anordnung und Flächenausdehnung der baulichen Anlagen resultiert aus den Abmessungen der herzustellenden Stromerzeugeranlagen, dem erforderlichen ringförmigen Betriebsfluss, den Rastermaßen der Produktionshallen und der Breite der Hoffläche.

Die Firma Lechmotoren GmbH produziert Stromerzeugeranlagen in Größen von bis zu ca. 15 x 2,50 x 5 m, für die eine Produktionslinie von ca. 22,50 m Breite, einschließlich der Bewegungsflächen, erforderlich ist.

Der Produktionsablauf erfordert einen durchgehenden ringförmigen Betriebsfluss. Dieser ringförmige Betriebsfluss folgt der U-Form der Gebäude, welcher durch Trennung der Betriebsgebäude in 2 Hallenbereiche ermöglicht wird. Somit ist eine Hallenbreite von 2 x ca. 22,50 m = ca. 45 m zwingend notwendig.

Die geplanten Rastermaße der Produktionshallen richten sich nach den Euronormen „Maßordnung im Hochbau“ bzw. „Modulordnung im Hochbau“, in denen ein Vielfaches von 60 cm für konfektionierte Bauteile bestimmt wird. Aus dem Vielfachen von 60 cm und unter Berücksichtigung der Schneelast ergibt sich ein wirtschaftliches Rastermaß, dessen Vielfaches die Länge der einzelnen Hallen bestimmt.

Die Breite der Innenhoffläche von nahezu 40 m wird bestimmt durch den größten Träger von Stromerzeugeranlagen, dessen Wenden reibungslos zu ermöglichen ist. Die Festsetzung von Baugrenzen an den übrigen Gebäudeaussenkanten gewährleisten auch die Ausbildung der Innenhoffläche, in der die immissionsrelevanten Nutzungen durchgeführt werden können.

Somit ergeben sich viele Zwänge für das Maß der baulichen Nutzung, die eine Flächenausnutzung des Planbereichs bis zu den Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen – unter Berücksichtigung der Feuerwehr-Umfahrung - erfordern.

Die geplante Hallenhöhe von ca. 13 m wird bestimmt durch die nutzungsgebundene Hakenhöhe der Krananlagen, um Teile über in der Fertigung befindlichen Stromerzeugeranlagen zu heben, die Höhe der 20 t- Krananlagen und die Höhe der für die Spannweiten der Gebäude erforderlichen Dachbinder sowie dem notwendigen Dachaufbau.

Zur städtebaulichen Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in den Ortsrandbereich ist entlang der Grundstücksgrenzen im Nordwesten, Südwesten und Südosten ein Pflanzstreifen von ca. 3 m vorgesehen, der mit Bäumen und Gebüsch bepflanzt werden soll. Außerdem soll ein Bezug von der Ortsrandbebauung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich hergestellt werden. Dafür wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einvernehmen mit der Gemeinde erweitert, um einen

breiteren Pflanzstreifen im Südosten unter teilweiser Einbeziehung der Südlichen Römerstrasse anzulegen.

Ziel ist es, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen und mögliche Konflikte zwischen gewerblichen Bauflächen und in der Nachbarschaft befindlicher Wohnbebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes zu bewältigen.

#### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO werden ausgeschlossen, weil die dort aufgeführten Nutzungen nicht dem Charakter des Ortsrandbereiches entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundstücksfläche (alternativ die Grundflächenzahl) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 wird eine überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude von 12.500 m<sup>2</sup> als Höchstgrenze festgeschrieben, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden soll. Dies entspräche einer GRZ von 0,64.

Für die zulässige Grundflächenzahl gestattet die Baunutzungsverordnung unter § 17 Abs. 1 eine GRZ von 0,8 als Höchstgrenze sowie unter § 19 Abs. 4 eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Unter Berücksichtigung der geplanten Hoffläche mit Zufahrt, die trotz Festsetzung als Teilversiegelung in Form von waserdurchlässigem Asphalt mitzurechnen ist, wird diese Höchstgrenze nicht überschritten.

Wegen der zuvor beschriebenen erforderlichen Hallenhöhe wird zur Begrenzung der Baukörper in der Höhe eine maximale Wandhöhe von 13 m festgelegt.

Für die Bebauung wird eine geschlossene Bauweise aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt.

Die Baulinien und Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung vom 30.09.2004 für die Firma Lechmotoren GmbH zu den Gebäuden und den privaten Grünflächen, die z. T. als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs herangezogen werden, angelegt.

#### **5. Immissionsschutz**

Die Firma Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten (Allgäu), erstellte im Auftrag der Gemeinde Altenstadt ein Gutachten zu den Fragen des Lärmschutzes. Der Bericht Nr. 04089.1/F vom 30.11.2004 ist Bestandteil dieser Begründung. Die Untersuchung befasst sich mit der Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln von tags/nachts 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> können die Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets auf das zulässige Maß beschränkt werden.

Der flächenbezogene Nacht- Schallpegel von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> bedeutet, dass bei nicht Vorhandensein von abschirmenden Hindernissen (z.B. Betriebsgebäude) nachts im Freien ohne besondere Schutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann (intensiver Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen) und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb von Gebäuden gewisse Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

Aufgrund der gewählten Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ist jedoch bei geeigneter Situierung geräuschrelevanter Anlagen und Anlagenteile innerhalb des Innenhofs der U- förmigen Bebauung gewährleistet, dass eine größtmögliche Abschirmung der Geräuschquellen durch die Baukörper erzielt wird. Gleiches gilt für den Werksverkehr innerhalb des Innenhofbereichs.

## 6. Erschließung

Die Hauptzufahrt (Ein- und Ausfahrt) zum erweiterten Betriebsgelände erfolgt im nördlichen Bereich des Grundstücks über das bestehende Betriebsgelände der Firma Lechmotoren GmbH. Die Feuerwehrezufahrt ist sowohl im nordöstlichen als auch im südöstlichen Bereich von der Südlichen Römerstrasse vorgesehen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind bereits auf dem bestehenden Betriebsgelände der Firma Lechmotoren GmbH in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Anzahl der Mitarbeiter hat sich in den letzten Jahren von 170 auf 130 verringert. Es sind derzeit keine Neueinstellungen geplant. Die vorhandenen Stellplätze sind für 200 Mitarbeiter ausgelegt.

Die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Erdgas für das Plangebiet erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes vom bestehenden Betriebsgelände der Fa. Lechmotoren GmbH aus bzw. auf dem Plangebiet selbst. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen dafür durch den Versorgungsträger sind bereits vorhanden. Versorgungsträger sind die Lechwerke AG bzw. die Erdgas Schwaben GmbH.

Die Versorgung für Telekommunikation ist in der Südlichen Römerstrasse vorhanden, der Anschluss an das bestehende Netz kann problemlos erfolgen.

Die Wasserversorgung ist bereits durch die Gemeinde Altenstadt sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebiets wird weiterhin an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

Das Baugebiet wird weiterhin an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Versorgungsleitungen wegen einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind diese Aufwendungen vom Verursacher (Bauantragsteller) zu tragen.

## 7. Grünordnung und Umweltbericht

Das Planungsbüro Wurm in Weilheim erstellte im Auftrag der Gemeinde Altenstadt den grünordnerischen Teil des Bebauungsplanes inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und stellt in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil dieser Begründung.

## 8. Altlasten

Das Plangebiet wurde durch eine von der Firma Agfa- Gevaert AG Fototechnik beauftragtes Spezialunternehmen auf Altlasten überprüft. Es sind keine Altlasten vorhanden.

## 9. Denkmalschutz

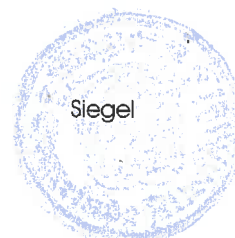
Im Geltungsbereich liegt die römische Fernverkehrsstrasse „Via Claudia“.  
Die weitere Vorgehensweise wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

## 10. Hinweis

Per Gemeinderatsbeschluss vom 01.03.2005 wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen werden.

Altenstadt, 07.12.2004  
Geändert: 04.01.2005  
01.03.2005

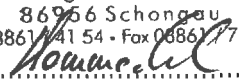
  
Albert Hadersbeck  
1. Bürgermeister



Aufgestellt:

### **BOMMERSBACH ARCHITEKTUR**

Entwurf – Planung – Bauleitung  
Amtsgerichtstrasse 7/9  
86956 Schongau  
Tel 08861 741 54 • Fax 08861 77 15 54

  
.....  
Siegfried Bommersbach  
Architekt