Gemeinde

Altenstadt

Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan

Nr. 44 Gewerbegebiet Köllenweg

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
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

Bearbeitung Kulosa, Breitenbach QS: Kri

Aktenzeichen ALS 2-1

Plandatum 01.07.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, -ziel und -verfahren 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage und Nutzungen 3
2.2 Eigentumsverhältnisse 4
2.3 Erschließung 4
2.4 Flora/ Fauna 4
2.5 Boden 5
2.6 Denkmäler 6
2.7 Wasser 6

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 7
3.1 Flächennutzungsplan 7
3.2 Bebauungspläne und Satzungen 7
3.3 Bodenschutz 8

4. Konzept 8

5. Planinhalte 10
5.1 Geltungsbereich 10
5.2 Art der baulichen Nutzung 10
5.3 Maß der baulichen Nutzung 11
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 11
5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 11
5.6 Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen 11
5.7 Verkehr und Erschließung 12
5.8 Grünordnung 13
5.9 Artenschutz 14
5.10 Immissionsschutz 14
5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung 15

6. Flächenbilanz 16

7. Alternativen 16

8. Verwirklichung der Planung 17

1. Planungsanlass, -ziel und -verfahren

Die Gemeinde Altenstadt beabsichtigt, die seit 28 Jahren im Flächennutzungsplan (3. FNP-Änderung, rechtswirksam seit 1997) als GE dargestellte Fläche baurechtlich verbindlich umzusetzen, um den örtlichen Bedarf an Flächen für Handwerks- und Gewerbebetrieben nachzukommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets sowie der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 1,36 ha die Grundstücke Fl. Nrn. 529, 517/3 und 529/4 Gemarkung Altenstadt. Das Gelände ist annähernd eben und weist nur ca. 35 cm Gefälle von Süd nach Nord auf.

Das als Ackerland genutzte West-Ost ausgerichtete Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des Hauptorts Altenstadt zwischen Köllenweg (Norden) und Südliche Römerstraße (Westen). Die Fläche schließt die Lücke zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Süden (Bebauungsplan Nr. 19) und dem geplanten Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 39) bzw. vorhandenem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 26) nördlich des Köllenwegs.

Im Kreuzungsbereich von Köllenweg und Südliche Römerstraße befindet sich eine kleine Grünfläche mit prägendem Baumbestand, die zur Bestandssicherung in den Geltungsbereich aufgenommen ist. Auf der gegenüberlegenden Seite der Südlichen Römerstraße grenzen gewerbliche Strukturen an. Wohnbebauung findet sich erst nordwestlich und somit nicht unmittelbar ans Plangebiet angrenzend.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.07.2024

Im Osten grenzen Fl.Nrn. 529/3 (Acker mit Trafostation) und 529/2 (Feldweg) an, ehe die Gemeindegrenze folgt. Auf Schongauer Flur verläuft in Nord-Süd-Richtung die tieferliegende B 17 samt Anbauverbotszone. Parallel der Bundesstraße sind in Altenstadt gewerblich genutzte Bauflächen angesiedelt. Auf Schongauer Seite befinden sich landwirtschaftliche Flächen und anschließend Wohngebiete, nach Nordosten gewerbliche Nutzungen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstück Fl.Nrn. 529 (1 ha) und 517/3 (394 m²) befinden sich im Besitz der Gemeinde. Fl.Nr. 529/4 (3.190 m²) ist in Privatbesitz.

Die östlich, außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende Fl. Nr. 529/3, auf der sich eine Trafostation befindet und die fast komplett von der Anbauverbotszone und den Nutzungsbeschränkungen entlang der B 17 erfasst wird, steht im Eigentum des Bundes.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über den Köllenweg und die Südliche Römerstraße. Im Köllenweg sind Gas- und Stromleitungen vorhanden, in der Südlichen Römerstraße sind zusätzlich Wasserversorgungsleitungen und Abwasserentsorgungskanäle (Schmutz- und Regenwasser) vorhanden. Auf dem östlich benachbarten Grundstück Fl. Nr. 529/3 befindet sich eine Trafo-Station.

2.4 Flora/ Fauna

Kartierte Biotope, Grünstrukturen oder Natur-/ Landschaftsschutzgebiete befinden sich gemäß BayernAtlas nicht im Plangebiet.

Aus Sicht des Artenschutzes ist die als intensiver Acker genutzte Fläche bereits vorbelastet (Verdichtung des Bodens, Eintrag von Dünger). Zudem erscheint das Plangebiet durch südlich und westlich vorhandenen großen Gebäudestrukturen mit Barrierewirkung, der Baustelle im Norden des Köllenwegs (Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes) sowie mit im Straßenraum parkenden Pkw/ Lkw eher nicht als Lebensraum für Wiesenbrüter geeignet. Mit der Bebauung des nördlichen angrenzenden MI und GE kommt dem Plangebiet höchstens eine Inselfunktion zu.

2.5 Boden

2.5.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Für den Geltungsbereich gibt die Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, BayernAtlas fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an. Der Boden hat eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit und entsprechend ein geringes Filtervermögen.

Nach der Digitalen Geologischen und der Ingenieurgeologischen Karte von Bayern handelt es sich um Schmelzwasserschotter mit nichtbindigen Lockergesteinen von mittlerer bis hoher Tragfähigkeit, lokal z. T. mäßig frostempfindlich.

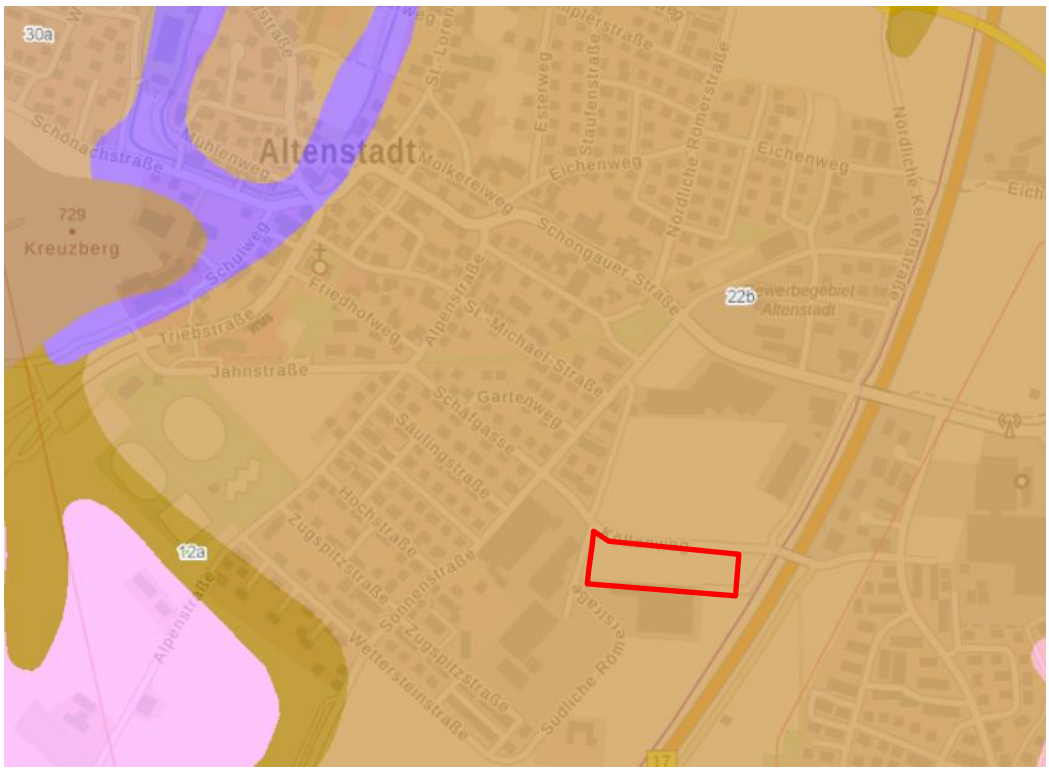

Abb. 2 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000 mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 22.07.2024

2.5.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Die

nächst gelegene bekannte Altlastenverdachtsfläche befindet sich südwestlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25.

2.6 Denkmäler

Am Rand des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind mehrere Boden- bzw. Baudenkmäler vorhanden. Das Bodendenkmal D-1-8131-0092 „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen) streift den westlichen Rand des Plangebiets, wird von der Planung aber nicht beeinträchtigt. Die heutige Südliche Römerstraße liegt in der Trasse des Bodendenkmals.

Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 22.07.2024

2.7 Wasser

2.7.1 Grundwasser

Aufgrund der Aussagen in umliegenden Bebauungsplänen kann von einem großen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

2.7.2 Wassersensibler Bereich, Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich, erst 400 m südwestlich befinden sich wassersensible Bereiche. Ca. 1 km nordwestlich vom Plangebiet beginnt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz der Schönach.
Der vorhandene Kiesboden nimmt nach Kenntnis der Gemeinde Regenwasser sehr gut auf. Überschwemmungen im Bereich des Plangebietes sind bisher nicht bekannt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altenstadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 24.07.1990, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 21.03.1991.
Seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet (und die Fläche östlich bis zur Gemeindegrenze) als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 3. Änderung ist seit dem 26.08.1997 wirksam.

Abb. 4 rechtswirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplans (1997), ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Folgende benachbarte rechtsverbindliche Bebauungspläne sind zu berücksichtigen:

- Bebauungsplan Nr. 19 „Zwischen Südlicher Römerstraße und B17“, in Kraft seit 27.08.1997,1,6 ha (GE, GI), Parallelverfahren mit FNP Änderung
- Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet an der Südlichen Keltenstraße“, in Kraft seit 24.04.2009: GE
- 2. Änd. Bebauungsplan 26, in Kraft seit 31.08.2022: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Bebauungsplan Nr. 25 „Gewerbegebiet an der Südlichen Römerstraße“, in Kraft seit 02.03.2005: GE
- Bebauungsplan Nr. 4 „Gänsebichl II“, in Kraft seit 30.09.1980: WA
- Bebauungsplan Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse“, in Kraft seit 03.11.1989: WA
- Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg“, in Kraft seit 25.11 2020: MI

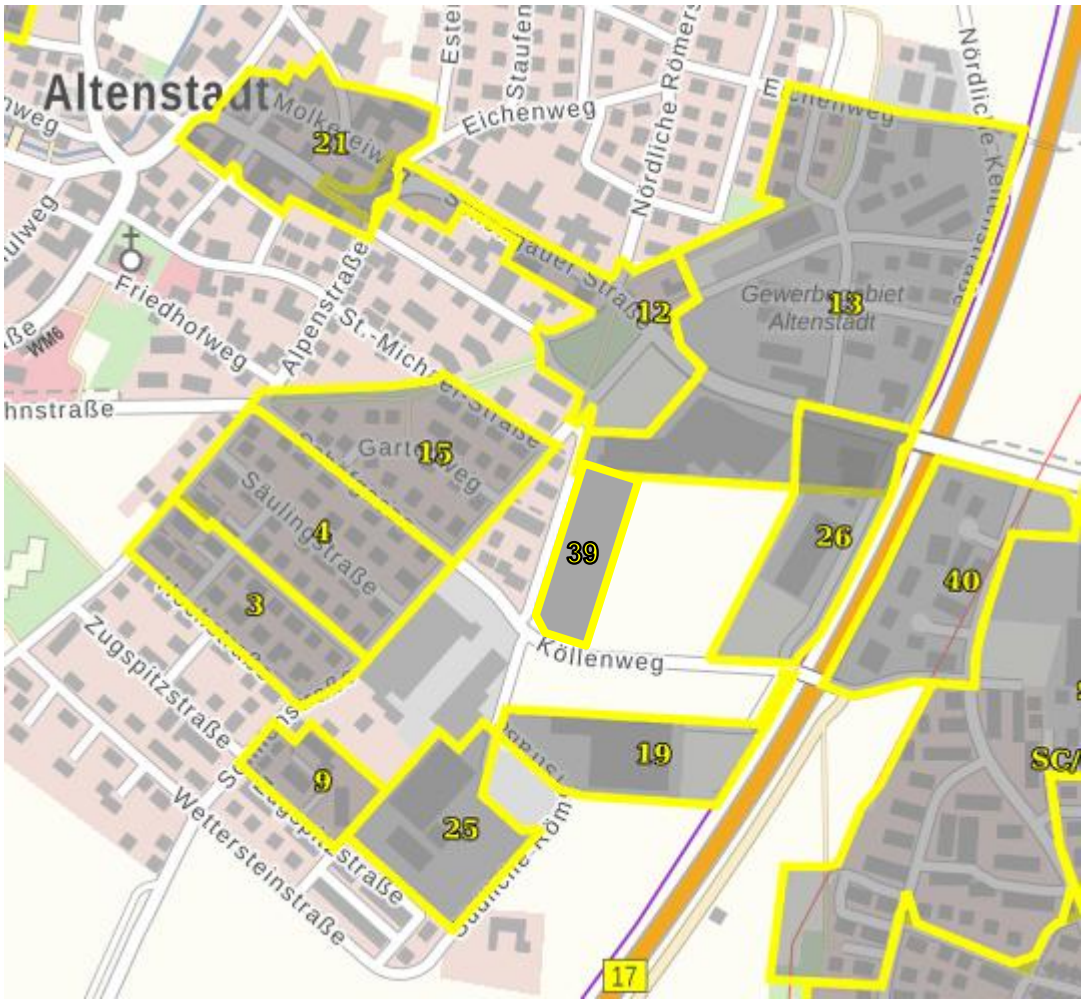

Abb. 5 Übersicht Bebauungspläne, ohne Maßstab, Quelle: Bayernviewer, abgerufen am 25.09.2024

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen Gebieten mit unterschiedlichen Emissionen bzw. Schutzstatus, nämlich zwischen festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten (südlich, westlich, nördlich) und Mischgebiet (nördlich) und Allgemeinen Wohngebieten (nordwestlich).

3.3 Bodenschutz

Die Fläche ist seit 1997 als GE-Gebiet Bestandteil der Flächennutzungsplanung. Es handelt sich um eine voll erschlossene Innerortsfläche. Das derzeitig intensiv genutzte Ackerland fällt künftig weg, damit werden 1,3 ha baulich genutzt und großteils versiegelt. Durch Festsetzung ist sichergestellt, dass 20 % der Grundstücksflächen begrünt werden, weitere Maßnahmen, die der Niederschlagswasserrückhaltung und der Klimaanpassung nachkommen, sind vorgesehen. Die Grünfläche im Kreuzungsbereich wird erhalten.

4. Konzept

Die günstige Erschließungssituation (über Köllenweg und Südliche Römerstraße) erlaubt die Nutzung durch einen einzelnen großflächigen Betrieb wie auch die Aufteilung in mehrere kleinere oder mittelgroße Nutzungseinheiten, die vom Köllenweg

bzw. das Eckgrundstück über die Südliche Römerstraße erschlossen werden können.

Die folgenden Abbildungen zeigen drei Entwurfsvarianten, die diese Überlegungen i.V.m. den grundlegenden grünordnerischen Ideen (Begrünung entlang der Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen) darstellen. Der Gemeinde ist es wichtig, auch für kleineren Betriebe Ansiedlungsmöglichkeiten bereitzuhalten, daher wird hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße im Bebauungsplan die erste Entwurfsvariante umgesetzt, mit dem Vorteil, dass alle Optionen für größere Grundstücke weiterhin möglich sind.

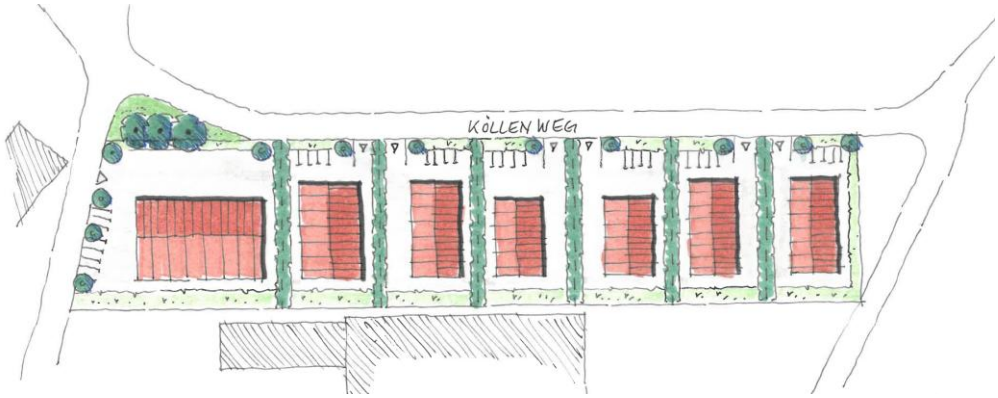

Abb. 6 Entwurfsidee 1 – kleinteilige Variante (Grundstücksgröße 1.500 m²), eigener Entwurf, ohne Maßstab

Abb. 7 Entwurfsidee 2 – mittlere Variante (Grundstücksgröße 3.000 m²), eigener Entwurf, ohne Maßstab

Abb. 8 Entwurfsidee 3 –Variante große Kubatur (Grundstücksgröße >3.000 m²), eigener Entwurf, ohne Maßstab

5. Planinhalte

Das Plangebiet schließt eine Lücke zwischen bereits bebauten gewerblich genutzten Bereichen und erstreckt sich längs des Köllenweges. Mit einer Grundstückstiefe von Nord nach Süd von etwa 50 m bietet sich eine Bebauung in kleinen Parzellen überwiegend erschlossen über den Köllenweg an. Eine Einheit kann auch über die Südliche Römerstraße erschlossen werden.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 529, 517/3 und 529/4 alle Gemarkung Altenstadt und weist eine Größe von ca. 1,36 ha auf.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das die angrenzenden gewerblichen Flächen abrundet und aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen einen Übergang zur nördlich geplanten Mischnutzung an der Südlichen Römerstraße gewährleistet.

Das Gebiet ist für klassische Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe vorgesehen. Alle anderen Nutzungen sind daher reglementiert oder unzulässig. So sind Lagerhäuser und Lagerstätten nur dann erlaubt, wenn sie unmittelbar dem zulässigen Betrieb dienen und zuzuordnen sind. Gewerbliche Nutzungen sollen nicht durch schutzbedürfte Nutzungen eingeschränkt werden. Daher ist Wohnen ist stark beschränkt. Weder ist Wohnen im Sinne von Beherbergungsbetrieben, noch gewerbliches Wohnen (wie Monteurswohnungen, Serviced Apartments) zulässig. Gewollt ist eine Flexibilität nur dahingehend, dass untergeordnetes Betriebsleiterwohnen (unter den festgesetzten Vorgaben) erlaubt werden kann.

Einzelhandelsnutzungen sind in dem GE-Gebiet nicht erlaubt. Sie können ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätten zum ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb gehören (und nur in flächenmäßig begrenztem Umfang).

Ausdrücklich nicht gewollt, sind flächenintensive Nutzungen wie Lagerstätten oder

Mietgaragen sowie Nutzungen, die dem produzierenden-gewerblichen Charakter widersprechen (wie Vergnügungsstätten, Bordelle) oder unnötig Verkehr ins Gebiet ziehen (Tankstelle).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gewerbegebietstypisch auf 0,8 festgesetzt und begrenzt die Gesamtversiegelung auf diesen Wert.

Als Mindestgrundstückgröße sind 1.500 m² vorgegeben. Kleinere Grundstücke würden zu einer problematischen Zergliederung mit einer Vielzahl an Zufahrten und wenig Durchgrünung zum Straßenraum führen.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen (max. 9 m WH – bei Sattel- und Flachdachbebauung bzw. 12 m Firsthöhe – für Satteldächer) orientieren sich an den Höhen in den umliegenden Bebauungsplänen: Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet gilt eine Wandhöhe von 12 m, im Industriegebiet eine Höhe von 7 m bei gleichzeitiger Festsetzung eines Flachdachs. Gegenüberliegend auf der nördlichen Seite des Köllenweges sind im Mischgebiet Wand- und Firsthöhen von 9 und 12 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind in dem ebenen Gelände ab natürlicher Geländekante (ca. 724 bis 724,4 m ü. NN) zu messen. Die Gebäude dürfen demgegenüber mit einem max. Sockel von 0,30 m ausgebildet werden, um ggf. notwendigen Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser zu gewährleisten. Geringe Abgrabungen und Aufschüttungen sind erlaubt, nicht jedoch entlang der Grundstücksgrenzen.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügig festgesetzte Baugrenze setzt den Rahmen für alle baulichen Anlagen, auch für Stellplätze und Nebenanlagen. Nur Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

Gewerbegebietstypisch sollen größere Kubaturen ermöglicht werden, weshalb eine abweichende Bauweise mit Gebäuden bis max. 70 m Länge festgesetzt ist. Dies stellt einen stimmigen Übergang zur geschlossenen Bauweise im südlichen GI/ GE und der offenen Bauweise im nördlichen MI dar.

Die Abstandsflächen gelten gem. BayBO, d.h. im GE/ GI 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken sind zum Zwecke der Grüngliederung und Minimierung der Versieglung reglementiert.

Die notwendigen Pkw- und Fahrradstellplätze sind nach Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Altenstadt zu bemessen.

5.6 Bauliche Gestaltung und Werbeanlagen

Zur baulichen Gestaltung sind entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung wenige Festsetzungen getroffen, die ein stimmiges Gesamtbild mit der Umgebung

sichern sollen.

So sind nur Sattel- und Flachdächer erlaubt. Letztere sind als Maßnahme für die Klimaanpassung zwingend zu begrünen. Auf die Vorgabe der Gebäudestellung wird zur Anpassung an die jeweilige Betriebsform verzichtet. Wichtig ist aus gestalterischen Gründen nur, dass der First parallel der Gebäudelängsseite ausgebildet wird. Ebenso im Sinne harmonischer Dachlandschaften dürfen Satteldächer nur symmetrisch und nicht steiler als 20° ausgebildet werden. Dachaufbauten sind nur für technisch notwendige Zwecke und nur bis zu einer Höhe von 1,50 m erlaubt. Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im GE-Gebiet untypisch und mit Blick auf die Maßnahmen zur Klimaanpassung störend. Vielmehr ist es geboten, die Dächer optimal zur Nutzung von Sonnen-Energie auszugestalten, daher sind mindestens 50% der Dachfläche mit entsprechenden Anlagen zur versehen. Dass die Anlage von Gründächern die gleichzeitige Nutzung von Solarenergie nicht ausschließt, ist mittlerweile allgemein anerkannt. Es werden sogar positive Effekte auf die Leistung der Anlagen angenommen (die Verdunstungskälte erhöht den Wirkungsgrad der Anlage).

Ziel ist es auch im GE-Gebiet einem dem Ortsbild angemessenes Charakter zu erzielen. Daher sind für die Fassadengestaltung Vorgaben getroffen: Fassaden müssen, da eine abweichende Bauweise bis 70 m Gebäudelänge erlaubt ist, alle 20 m durch vertikale Elemente gegliedert werden (z.B. durch Versatz, Pfeiler, Materialwechsel). Die verwendeten Materialen zur Fassadengestaltung und Dacheindeckung dürfen nicht spiegeln. Zudem sind nur unbedenkliche Dacheindeckungen (kein Kupfer, Zink, Blech) erlaubt. Aus Gründen des Klimaschutzes sind Ausnahmen für Anlagen zur Solarenergie geboten, solange der Nachbarschutz gewährleistet ist. Nach Süden sind zum Bestandsbetrieb hin Blendwirkungen der Solar- oder PV-Anlagen zu vermeiden, dies ist ggf. gutachterlich zu prüfen.

Da es in Gewerbegebieten häufig zu einem Wildwuchs an gestalterisch störenden Werbeanlagen kommt, greift die Gemeinde Altenstadt analog zu den Regelungen in benachbarten Bebauungsplan-Gebieten reglementierend ein. Dabei gilt der Grundsatz, dass Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung und ausschließlich unbeweglich auszubilden sind. Zusätzlich sind Höhen, Breiten und Längen der Werbeanlagen beschränkt, um ihren untergeordneten Charakter zu gewährleisten.

Eine weitere gestalterische Festsetzung betrifft die Einfriedungen (siehe Grünordnung).

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Baugrund

Auffälligkeiten und Probleme mit dem Wasserabfluss sind nicht bekannt. Dennoch hat der Eigentümer Sorge zu tragen, dass sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser zu sicher ist. Dementsprechend empfiehlt sich im Vorfeld des geplanten Vorhabens die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse.

5.7.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an jeweils einer Längs- und Schmalseite an bestehende Ortsstraßen. Damit die Zufahrtssituation insbesondere am Köllenweg (Längsseite) die

Verkehrssicherheit und Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes nicht beeinträchtigt, werden Festsetzungen zur maximalen Zufahrtsbreiten und Anzahl der Grundstückszufahrten getroffen. Ziel dieser Festsetzung ist es zugleich eine gute Voraussetzung für die Eingrünung des Gebietes herzustellen und Freiflächen für Natur- und Versickerung zu sichern. Grundsätzlich dürfen die Baugrundstücke nur über den Köllenweg und die Südliche Römerstraße erschlossen werden. Eine Anbindung über den östlich des Gebietes verlaufenden Weg (Fl.Nr. 529/2) ist nicht erlaubt.

5.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Dementsprechend sind möglichst viele Flächen für die Versickerung unversiegelt auszubilden. So auch Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, Kies).

Von den Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 Grünordnung

Die vorhandene Grünfläche im Kreuzungsbereich Köllenweg/ Südliche Römerstraße wird in das Plangebiet einbezogen. Die drei Bestandsbäume (Eschen) prägen den Straßenraum und werden als zu erhaltend festgesetzt. Die umgebende kleine Parkfläche kann wichtige Aufenthaltsfunktion für die Beschäftigten in den angrenzenden GE/ MI-Gebieten übernehmen, zur Beschattung/ Kühlung des Gebiets beitragen und insbesondere die günstigen Voraussetzungen für Verdunstung/ Versickerung von Niederschlagswasser durch unversiegelten Boden und Baumerhalt gewährleisten.

Zur Sicherung einer trotz gewerbegebietstypisch hohen Versieglung optimalen Durchgrünung auch und vor allem zum Zwecke der Klimaanpassung sind folgende Regelungen getroffen:

Mit der maximalen GRZ von 0,8 und den Pflanzvorschriften wird gewährleistet, dass ein Bodenanteil von ca. 20% offengehalten wird. Das Anlegen von Stein- oder Schotterflächen ist aus Gründen der Klimaanpassung verboten. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße sind Bäume anzupflanzen.

Die entlang der Straßen festgesetzten Pflanzflächen mit einer zurückgesetzten Zaunlinie dienen der städtebaulich optimalen Einbindung des Gewerbegebietes. Damit die sich ansiedelnden Firmen von der Straße sichtbar sind, ist eine niedrige Strauchbepflanzung festgesetzt.

Die weiteren zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzflächen an der südlichen Plangebietsgrenze und zwischen den Parzellen sind in Gewerbegebieten mit ihren großflächigen Versiegelungen für die Klimaanpassung von zunehmender Wichtigkeit. Bei Grundstücksteilungen sind die Parzellen mit einem Pflanzstreifen von jeweils 1,5 m einzufassen. Daraus ergibt sich ein 3 m breiter Streifen mit Bepflanzung, der für Kleintiere und Vögel ein Rückzugsort sein kann.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Um sowohl optisch wie auch in Bezug auf Verschattung, Verdunstung, Kühlung gute Voraussetzungen zu schaffen wird eine Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen nach jedem fünften Stellplatz festgesetzt.

5.9 Artenschutz

Im Sinne einer Vernetzung der Lebensräume ist die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Es sollen daher Maßnahmen gegen Vogelschlag getroffen werden.

5.10 Immissionsschutz

Den Festsetzungen zur Emissionskontingentierung liegt die schalltechnische Untersuchung zugrunde, daraus die folgenden Textpassagen:[1]

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden folgende Punkte bearbeitet:

- Durchführung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes zur Sicherstellung des Schutzanspruchs der umliegenden Wohnnutzungen. Hierbei wurde die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen berücksichtigt.
- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Bundesstraße B 17 und umliegende Straßen. Nennung der Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz für Büronutzungen und Betriebswohnungen.

Ergebnis Gewerbegeräusche:

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden für die Teilflächen des GE-Gebietes abgestufte Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgelegt.

Aufgrund der Emissionskontingente des geplanten GE-Gebietes in Summe mit den Emissionskontingenten der übrigen Gewerbegebiete können die Anforderungen der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung sicher eingehalten werden.

[1] Vgl. „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 225031 / 2 vom 24.04.2025“, Ingenieurbüro Greiner, Germering 2025

Ergebnis Verkehrsgeräusche:

Die berechneten Beurteilungspegel innerhalb der Bauräume GE 1 bis GE 3 liegen während der Tageszeit im Bereich von maximal ca. 67 dB(A) im Osten und nehmen nach Westen auf Werte von ca. 57 dB(A) ab. Während der Nachtzeit betragen die Pegel hier zwischen maximal ca. 60 dB(A) und 49 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden im Großteil des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) treten nur im östlichen Bereich entlang der B 17 auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für GE-Gebiete (69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden mit Ausnahme eines kleinen Bereichs in der Südostecke (GE 3) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind im Gutachten die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

Im vorliegenden Fall sind innerhalb des Plangebietes erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Büros, Betriebswohnungen) einzuhalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Deshalb wird für das gesamte Gebiet für Schlaf- und Kinderzimmer in den zulässigen Betriebswohnungen der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Nach Möglichkeit sollten zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen an den schallabgewandten Fassaden situiert werden.

5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel einzustufen sind. Die überplante Fläche erfüllt nur geringe klimatische Ausgleichsfunktionen und dient in geringen Teilen als Retentionsfläche. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z. B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt der Bestandsbäume sowie neue Baum- und Gehölzpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit; Begrünung von Flachdächern und öffnungslosen Fassaden, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden
Extreme Niederschläge (z. B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Freihalten und Begrünen von 20 % der Grundstücksflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet; Bepflanzung von Flachdächern, dadurch Verlangsamung des Abflusses von Niederschlagswasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z. B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Überplanung eines integrierten, voll erschlossenen Gebiets, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Vorgabe für die Nutzung von Solarenergie.
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z. B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen.

6. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	**in m²**	**in %**
Gewerbeflächen	13.188	97
Öffentliche Grünflächen	394	3
Geltungsbereich	**13.582**	**100**

7. Alternativen

Auf dem nun baurechtlich umgesetzten Standort wird seit 1997 (3. Änderung des FNPs) von der Gemeinde Altenstadt eine gewerbliche Nutzung heutiger landwirtschaftlicher Flächen verfolgt. Alternativen wurden insoweit nicht geprüft.

Auf Fl.Nr. 480/32 verlagert der dortige Lebensmittelmarkt und ein bebautes und z.T. als Parkplatz versiegeltes Grundstück in voll integrierter Lage stünde zur Verfügung. Allerdings muss erkannt werden, dass die Fläche 4.950m² nur ca. ein Drittel des GEs Köllenweg beträgt, das Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde ist und sich damit der direkten Verfügbarkeit entzieht und dass die geplanten gewerblichen Strukturen in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung konfliktreich wären.

Weitere gewerbliche Entwicklungsflächen liegen entlang der Nördlichen Keltenstraße (16. FNP-Änderung) am nördlichen Ortsrand des Hauptortes in zwar verkehrsgünstiger aber derzeitiger Ortsrandlage. Die Flächen sind im Privatbesitz und derzeit ohne Baurecht.

8. Verwirklichung der Planung

Die beiden als GE-Gebiet überplanten Grundstücke sind vollständig erschlossen. Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Aspekte zu beachten:

- Brandschutzanforderungen gem. BayBO
- ggf. erforderliche fachrechtliche Zulassungsverfahren (DSchG, WHG/BayWG, BayNatSchG, NWFreiV, TRENGW)
- Melde- bzw. Erlaubnispflichten (BayBodSchG, DSchG,…)
- Aufschluss von Grundwasser
- Lärm, Geruchs- und Staubemissionen von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Anschluss an bestehende Telekommunikationsanlagen
- geltende Fachgesetze v.a. in Bezug auf Klima und Energie

(Siegel) Altenstadt, den .....

.....
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister