D) Begründung

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Altenstadt braucht dringend ein neues Baugebiet um den Bedarf an gewerblichen Bauplätzen decken zu können. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer eine Vereinbarung getroffen, wonach die Fläche auch tatsächlich für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Es hat sich bei den Beratungen über den Vorentwurf herausgestellt, dass der südöstliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt Ost“ und zwar südlich der Schongauerstrasse und östlich der Flur Nr. 535 in den neuen Bebauungsplan Nr. 26 integriert werden soll. Dieser Teilbereich wird mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes aus dem Bebauungsplan Nr. 13 entlassen und außer Kraft gesetzt.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „An der südlichen Keltenstraße“ liegt am östlichen Ortsrand von Altenstadt und wird begrenzt im Norden von der Schongauer Straße bzw. dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt Ost“, im Osten von der bepflanzten Böschung der Bundesstraße B 17 und der Gemarkungsgrenze der Stadt Schongau, im Süden von dem Köllenweg und im Westen von den landwirtschaftlichen Flächen im Dornaufeld. Der südöstliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 wird südlich der Schongauerstrasse in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes integriert. Die bestehende Halle auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 535/2 kann abgerissen werden. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 sollen in diesem Bereich übernommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 513 TF (Schongauerstraße), 514 TF, 514/3 TF, 514/5 TF, 524 TF, 535 TF, 535/1 TF, 535/2, 3499/7 (= Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenstadt Ost“), 514-TF, 514/3 TF, 514/5 TF, 515 Weg (wird aufgehoben), 516, 524 TF Weg (wird aufgehoben), 530 TF, 531/1 TF, 532 TF, 535/2 der Gemarkung Altenstadt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,33 ha auf.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Gewerbefläche in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

3.2 Flächennutzungsplan
Die Gemeinde Altenstadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin entsprechend als Gewerbefläche dargestellt. Dies erlaubt auf der Ebene des Bebauungsplanes hieraus ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Insofern wird der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, siehe nachfolgender Planausschnitt.

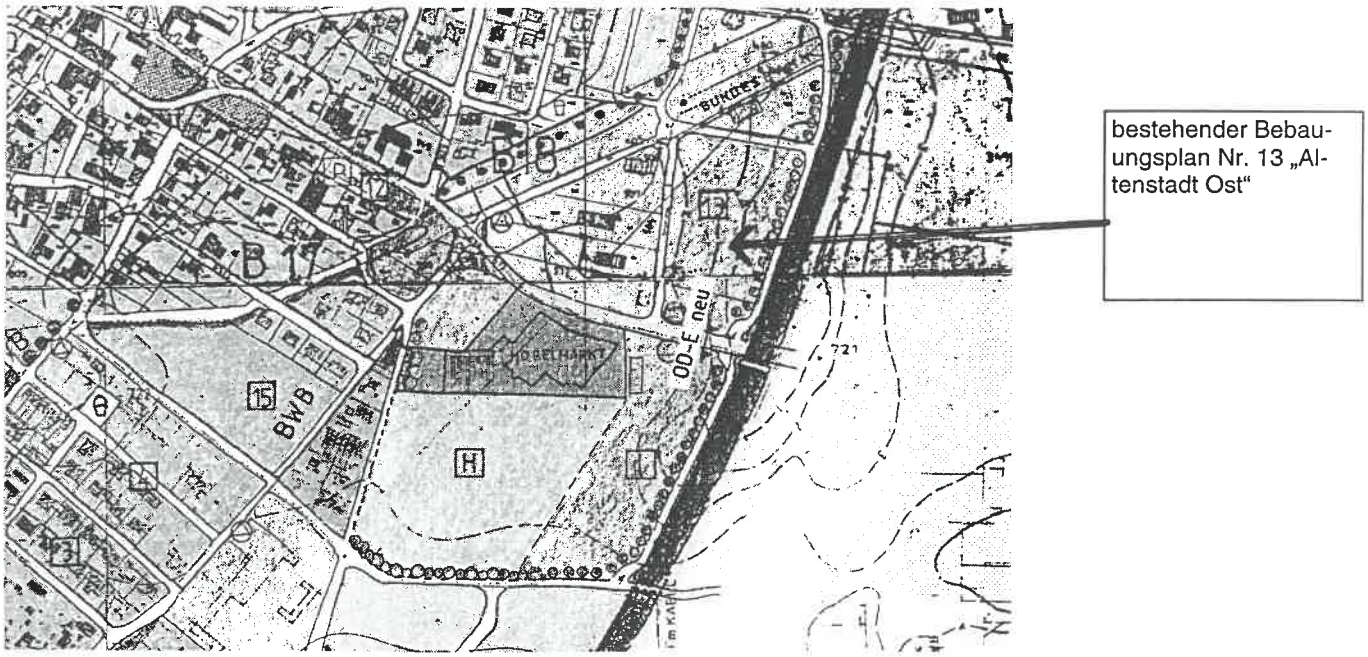


Abb. 1: Flächennutzungsplan Altenstadt – Ausschnitt, Maßstab 1 : 5.000

4. Bestand

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich somit keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Biotopfläche, Wald oder sonstige Schutzflächen. Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Plangebietes vorzufinden sind. Siehe auch nachfolgendes Luftbild.

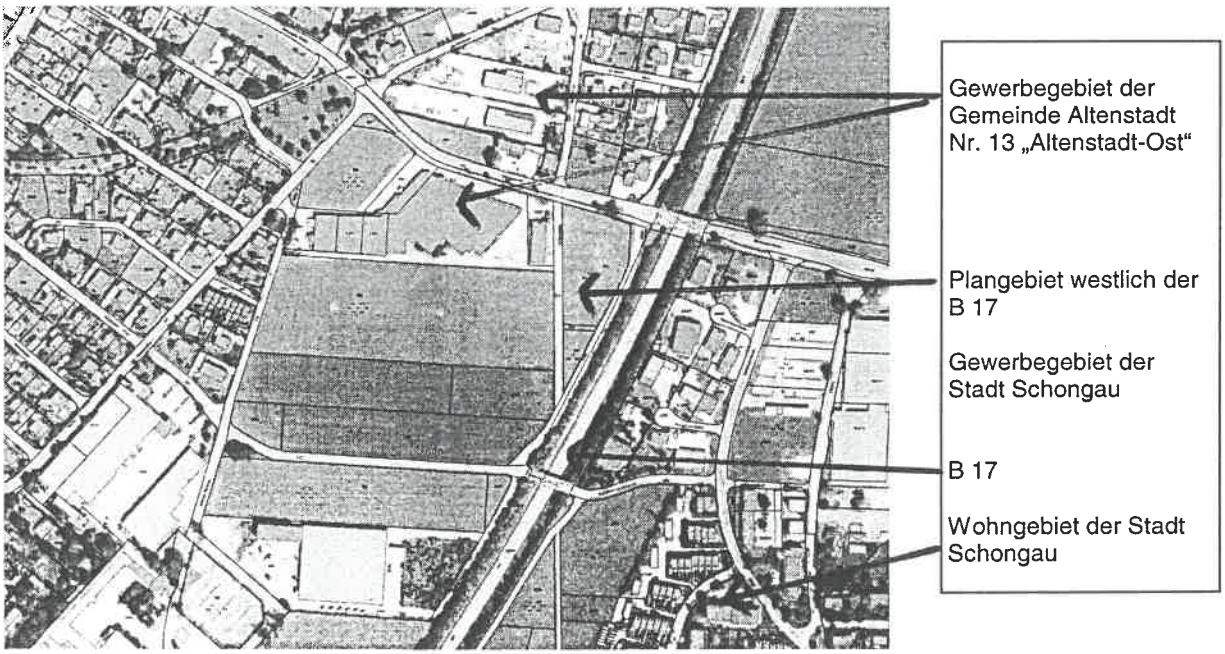


Abb. 2: Luftbildausschnitt Altenstadt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Auf die Meldepflicht bei Bodenfunden wird in der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 2. hingewiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat allerdings auf zwei Bodendenkmale hingewiesen. Ausführungen hierzu und ein Luftbild mit der Kennzeichnung der Denkmale siehe Ziffer 9 dieser Begründung.

Das Gelände ist eben. Der Untergrund besteht aus kiesigem Material. Der Grundwasserstand liegt mehr als 6,0 m unter der Geländeoberfläche. Das Plangebiet wird östlich von der stark eingegrünten Böschung der B 17 begrenzt. Die B 17 liegt in einem tiefen Einschnitt.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Es soll ein Gewerbegebiet entstehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2007 gefasst. Das Plangebiet liegt zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 13 „Altenstadt-Ost“ und Nr. 19 „Zwischen südlicher Römerstraße und B 17 (Flur Nr. 528)“ und schließt entlang der Ostseite mit der bestehenden „Südlichen Keltenstraße“ unmittelbar an die B 17 an. In der Sitzung des Gemeinderates am 11.09.2007 wurde beschlossen, den südöstlichen Teil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 13 in den neuen Bebauungsplan zu integrieren.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teilgebiet das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 beibehalten. Dieses Teilgebiet erhält die Bezeichnung GE-1.
Nach Süden war zunächst ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO vorgesehen. Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde hiervon Abstand genommen. Da Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben - und zwar vorwiegend - solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten wegen ihrer störenden Auswirkungen unzulässig sind, dienen, besteht im Umkehrschluss die Gefahr, dass normale Gewerbebetriebe, die ja vorwiegend hier zur Ansiedlung gewollt sind, nicht zulässig wären. In diesem Sinne sind im GI-Gebiet zum Beispiel Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nur als Bestandteil von Gewerbebetrieben, nicht aber als selbständige Nutzung zulässig. Der zulässige Störpegel ist im GE-Gebiet wesentlich höher anzusetzen als im GE. Dies wiederum ist aufgrund der Vorbelastung und der zu berücksichtigenden Nachbarschaft nicht möglich. Soweit es sich um einen Betrieb handelt, bei dem ein Schichtbetrieb für die Ansiedlung maßgeblich wäre, müssen hier die genauen Umstände betrachtet und dann eine mit der Nachbarschaft verträgliche Lösung gesucht werden.
Aus den vorgenannten Gründen ist hier nur ein Gewerbegebiet möglich auszuweisen. Dieser Teilbereich erhält die Bezeichnung GE-2.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Da die Gemeinde die in § 8 Abs. 3 als ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ausschließt sind auch konsequenterweise die hierunter nicht fallenden „Bordelle“ auszuschließen. Sie sind nicht nach der Regelung des § 8 Abs. 3 Nr. 3 zu beurteilen. Sie fallen vielmehr unter den Begriff der „Gewerbebetriebe aller Art“. „Bordelle“ und ähnliche Einrichtungen sind planungsrechtlich keine Vergnügungsstätten und damit im GE-Gebiet allgemein zulässig. In diesem Plangebiet sollen sie jedoch ausgeschlossen bleiben.

In den beiden Teilgebieten GE-1 und GE-2 sollen Vergnügungsstätten, Spielhallen und sonstige Anlagen, die typischerweise nur in Kerngebieten angesiedelt sind, ausgeschlossen werden.

Ferner werden für die ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb Regelungen festgesetzt, wie diese Wohnung in das Gewerbegebiet integriert werden soll. Insbesondere ist aus Gründen des Immissionsschutzes bezüglich der Höhenentwicklung darauf zu achten, dass die Lärmeinwirkungen der B 17 nicht zum Tragen kommen, d. h. Höhenbegrenzung innerhalb der 40 m Zone entlang der B 17, siehe Satzung § 8 Ziff. 2.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entschieden und zwar im Teilgebiet GE-1 mit 0,6 und im Teilgebiet GE-2 mit 0,8, sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse (hier: zwei) und die maximale Wandhöhe. Die Wandhöhe wird im Teilgebiet GE-1 mit maximal 7 m und im Teilgebiet GE-2 mit maximal 12 m festgesetzt, wobei innerhalb der 40 m Zone entlang der B 17 die Wandhöhe nur max. 7 m beträgt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet.

Hinweis zur 40 m Zone:
Hierbei handelt es sich um eine Bestimmung des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20 Februar 2003 (BGBl I S. 286) geändert durch das Gesetz vom 22.04.2005 (BGBl I S. 1128). Hierin ist in § 9 – Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen – geregelt, dass bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Hier ist zuständig das Staatliche Bauamt in Weilheim-Schongau, Münchener Str. 39, 82362 Weilheim. Die 20 m anbaufreie Zone wird eingehalten. Die dem Fahrbahnrand nächst gelegene Baugrenze weist einen Abstand von 29 m auf, siehe Planzeichnung, somit kleiner als 20 m.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird die Ausrichtung des Hauptgebäudes und bei Satteldächern die Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes vorgeschlagen. In der Satzung ist festgelegt, dass hiervon abgewichen werden kann. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie auf der Dachfläche dem einzelnen Betrieb offen gehalten werden. Die Begrenzung der Deckenoberkante für etwaige Betriebsleiterwohnungen gilt nur für die Bauzeile entlang der B 17 und zwar praktisch nur dann, wenn diese Nutzung innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen 40 m Zone liegt, siehe Hinweise im Abschnitt zuvor.

5.5 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach den Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung und den Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.6 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen dezentral zu entsorgen durch Versickerung bzw. mit Regenrückhalteschacht. Es besteht Trennsystem. Für das Schmutzwasser wird im Seitenbereich der bestehenden „Südlichen Keltenstraße“ eine Druckleitung mit Anschluss an die Kläranlage eingeplant.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke versickerungsfähig auszubilden. Innerhalb der Gewerbegebiete kann die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht angewendet werden. Hierzu siehe auch die näheren Ausführungen unter Ziffer 8.2 „Wasserwirtschaft" dieser Begründung.

5.7 Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Gewerbegebiet Teilfläche GE-1 Teilfläche GE-2 (Fläche innerhalb der Baugrenze 11.763 m²)	5.265 m² 13.805 m²	19.070 m²	81 %
Verkehrsflächen: Vorhandene Straße „Südlich der Keltenstraße" Verkehrsgrün/Fußweg/Fläche für Sparten (Anteil der vorhandenen Straßen/Wege Flur Nr. 524 und 515 = 1.100 m²) Verkehrsfläche „Schongauerstrasse" mit nördlichem Teil der „Südl. Keltenstraße" mit Begleitgrün und Allee in der Schongauerstr.	1.316 m² 621 m² 2.324 m²	4.261 m²	19 %
Gesamtfläche		23.331 m²	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatte.
Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch Braunerden bestimmt.
Die ebene Fläche im Plangebiet werden intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt. Im nordwestlichen Bereich ist vorübergehend ein Fußballplatz eingerichtet.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.
Pro 500 m² des Baugrundstückes ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der zweiten Wuchsklasse und pro 100 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen. Diese Begrünung soll im wesentlichen entlang dem südlichen Keltenweg und dem Köllenweg im Süden durch eine Alleepflanzung mit größeren Bäumen konzentriert werden. Zusätzlich wird entlang der westlichen Grenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem eine Hecke mit Sträuchern entwickelt werden kann.

Die Durchgrünung soll dazu beitragen, die gewerblich genutzten Flächen zum öffentlichen Straßenraum optisch aufzuwerten und im rückwärtigen Randstreifen zum später hier geplanten Misch- bzw. Wohngebiet abzugrenzen. Solche Maßnahmen haben über die siedlungsökologische Funktion hinaus die Aufgabe

- die Gebiete in die Landschafts- und Siedlungsstruktur einzubinden,
- das innerer Erscheinungsbild der prinzipiell chaotisch bebauten Gebiete zu verbessern,
- den dort Beschäftigten Möglichkeiten der optischen und physischen Kurzerholung zu bieten, da sie einen wesentlichen Teil ihres zentralen Lebensabschnitts am Arbeitsplatz verbringen.

Das Plangebiet ist im übrigen durch die intensiv und bereits hoch gewachsene Eingrünung entlang der Böschung zur B 17 nach Osten sehr gut in die Landschaft eingegrünt. In Richtung Westen ist später noch ein Mischgebiet mit der Unterteilung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im westlichen Anschluss an das gegenständliche Plangebiet und in westlicher Fortsetzung zur Ortslage Altenstadt in Richtung Römerstraße ein Wohngebiet geplant.

Die nicht für betriebliche Zwecke benötigten Flächen sollen gärtnerisch angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Die Baum- und Straucharten können aus der unter Ziffer 6 Hinweise und Empfehlungen der Satzung aufgeführten Liste ausgewählt werden.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wurde das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.
Der Eingriff wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 bearbeitet. Aufgrund der Bestandsermittlung und der Lage innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche wird ein besonderer Ausgleich erforderlich. Er wird nachfolgend im Regelverfahren bearbeitet.

Für die Bewertung des Ausgangszustandes wurden zu den einzelnen Schutzgütern in Anlehnung an die Listen 1a–b des Anhangs zum Leitfaden folgende Aussagen getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird. Es sind weder biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete noch spezielle artenschutzrechtliche Arten betroffen, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „SAP“ erforderlich machen würden.
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:
- Konzentration der Bäume und Sträucher entlang des Straßenraumes sowie der westlichen Grenze,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge.

Schutzgut Boden:

Altlasten oder kulturgeschichtlich bedeutsame Bereiche sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Die Böden besitzen gemäß Einstufung landwirtschaftlicher Standortskarte eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind infolge der langjährigen intensiven Grünlandnutzung stark anthropogen überprägt. Das Gelände ist fast eben, nach Südosten leicht fallend.

Schutzgut Wasser:

Wasserschutzgebiete, Quellen und Quellfluren, Schichtwasser und dgl. sind nicht betroffen. Es liegt ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Die Versiegelungsflächen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Es werden bei den Zu- und Einfahrten, Stellplätzen und sonstigen Randstreifen wassergebundene Beläge festgesetzt.

Schutzgut Luft / Klima:

Das geplante Gewerbegebiet schließt an bestehende Bebauung an. Aufgrund der des insgesamt kleingliedrig geprägten Charakters ist nicht von einer Klimaausgleichsfunktion für Siedlungsgebiete auszugehen. Luftaustauschbahnen sind aus obigen Gründen von der geplanten Bebauung ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt im Norden an den östlichen Ortsrand von Altenstadt an. Zur Einbindung in die Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden im nördlichen Teilgebiet GE-1 auf 7,00 m und im südlichen Teilgebiet GE-2 auf 12 m beschränkt. Blickbeziehungen zur Basilika sind hierbei nicht beeinträchtigt. Das Gebiet unterliegt auch einer Vorbelastung durch die nördlich und südwestlich angrenzende gewerbliche Bebauung sowie die B 17 entlang der östlichen Grenze.

Zusammenfassung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:
- Versiegelung möglichst gering zu halten.
- Bei Geländeveränderungen sollen keine Mauern verwendet werden.
- Die privaten Grünflächen sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO und seine Durchführungsverordnung gärtnerisch zu gestalten. Für die Freiflächengestaltung wird empfohlen, die Beratung durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Weilheim - Schongau in Anspruch zu nehmen.
- Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Durchgrünung getroffen.
- Im Westen wird ein 5 m breiter Streifen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt und entlang der Straßen eine Alleepflanzung.

Der Eingriffsberechnung unterliegt nur die Teilfläche GE-2. Dieser Bereich ist geprägt von intensiv bewirtschaftetem Grünland und einer Verkehrsfläche (Fl. Nr. 515 und 524), die jedoch aufgelassen werden soll.
Unter Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Schutzgüter wird die Fläche der Wertkategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zugeordnet.

Entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung wurden alle bebaubaren Grundstücke unter dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit der Faktorspanne 0,3 bis 0,6 zusammen gefasst. Aufgrund der integrierten Grünordnung und den vorgenannten ausführlichen Minimierungsmaßnahmen wird im gegenständlichen Bebauungsplan der niedrige Faktor = 0,3 gewählt. Die Eingriffsfläche ergibt sich aus dem Teilgebiet GE-2 abzüglich der bestehenden Verkehrsfläche Flur Nr. 515 und 524 mit 12.705 m² bzw. 1,27 ha. Dies ergibt ein Ausgleichsbedarf von 1,27 ha x 0,3 = 0,381 ha.

Die Gemeinde wird für die Sicherung der Ausgleichsfläche das gemeindliche Ökokonto belasten. Das Ökokonto wurde durch das Büro AGL – Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Institut für ökologische Forschung, St. Andrästr. 8, 82398 Etting-Polling erstellt. Es handelt sich um die Ökofläche 1 „Laubwald-Suksession im Bereich Schellberg, nordwestlich der Ortslage Schwabniederhofen

Für die Ausgleichsfläche wird das Grundstück Fl. Nr. 1275 (TF), Gemarkung Schwabniederhofen, mit 3.512 m² und einer Verzinsung von 3 % p.a. ab dem Jahr der Herstellung und Einstellung in das gemeindliche Ökokonto vom 02.05.2006 sichergestellt. Unter der Annahme, dass die Bebauung und damit der Eingriff im Plangebiet erst ab Mai 2009 realisiert wird, kann mit einer Verzinsung von knapp 9 % gerechnet werden, siehe Ausführungen im Leitfaden unter Ziffer 3.3. Somit ergibt sich ein Abschlag 9 % von 3.810 m² = 342 m². Die so ermittelte Ausgleichsfläche von 3.468 m² wird durch die eingebuchte Ökofläche von 3.512 m² aufgebraucht und steht somit für andere Maßnahmen nicht mehr zur Verfügung. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Fläche an das Ökoflächen-Kataster gemeldet.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Aufgrund der durch das Landratsamt – technischer Umweltschutz – und der Stadt Schongau vorgetragenen Anregungen hat die Gemeinde Altenstadt ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 29.01.2008 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für das Plangebiet höchstzulässige Geräuschemissionen in Form von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Berücksichtigung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes anzusetzenden Schutzbedürftigkeit dimensioniert. In diese Betrachtungen wurde die derzeit bereits gegebene „Geräuschvorbelastung“ durch

- Gewerbebetriebe, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan "südl. der Altenstädter Straße" sowie östlich dieses Gebietes der vorhandene Gewerbebetrieb der Fa. Vatter GmbH auf der Gemarkung der Stadt Schongau,

- nördlich und nordwestlich des Plangebietes das vorhandene Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 13 "Altenstadt Ost" der Gemeinde Altenstadt,

- südöstlich gelegenes Bebauungsplangebiet "Stockacker Feld" der Stadt Schongau,

- südlich des Plangebietes das vorhandene Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 19 "Zwischen Südlicher Römerstraße und B17" der Gemeinde Altenstadt

mit einbezogen.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurden für das Plangebiet immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Von jedem anzusiedelnden, schalltechnisch relevanten Betrieb ist beim jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. die jeweiligen hiermit an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkbereich korrelierenden Orientierungswertanteile bzw. Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden.

In der Satzung ist unter § 12 Immissionsschutz eine entsprechende Festsetzung getroffen. Das Gutachten kann in der Gemeinde bzw. in der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt eingesehen werden.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 8.2 Wasserwirtschaft.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Bei der flächigen Verlegung von Rohren auf dem Grundstück für die Nutzung von Erdwärme kann der Oberboden hierfür abgetragen werden. Nach dem Verlegen ist der ursprüngliche Geländeverlauf wieder herzustellen. Diese Nutzung soll jedoch außerhalb der notwendigen Pflanzflächen für Bäume stattfinden.

8. Planverwirklichung - Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird von Norden über die „Schongauer Straße", von der unmittelbar vor der Brücke über die B 17 die „Südliche Keltenstraße" nach Süden abzweigt und von Süden über den „Köllenweg" erschlossen. Die „Südliche Keltenstraße" Flur Nr. 514/3 besteht bereits und ist unter Verkehr. Entlang des westlichen Randes soll für die Verlegung der Sparten ein 3 m breiter Streifen festgesetzt werden, der in einen Grünstreifen mit 1 m Breite und in einen Gehweg mit 2 m Breite unterteilt wird. Kanal, Wasser, Strom und Telekom sowie weitere Maßnahmen werden in den Gehwegbereich verlegt. Die Straßenentwässerung soll durch Sickerschächte im Grünstreifen zwischen Keltenstraße und Gehweg erfolgen.

Die im Plangebiet noch befindlichen Verkehrswege (Flur Nr. 515 und 524) werden nicht mehr benötigt. Sie werden aufgelassen. Für die Erschließung der nördlichen Gewerbefläche kann zur Schonung der dort entlang der Schongauerstraße befindlichen Allee die derzeitige Einmündung der Flur Nr. 524 als Einfahrt zur Gewerbefläche benutzt werden.

8.2 Wasserwirtschaft

Hierzu wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 5.11.2007 zum Vorentwurf verwiesen:

"...Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.
Im Umgriff des Bebauungsplanes ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).
Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Altenstadt bezieht das Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der Stadt Schongau. Die vorhandenen Einrichtungen entsprechen den heutigen Anforderungen.
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
Ferner weisen wir darauf hin, dass wir evtl. Ausgleichsflächen nach Art 6 BayNatSchG im Hinblick auf eine Lage im Wasserschutzgebiet nicht bewertet haben. Wenn das der Fall sein sollte ist eine gesonderte Anzeige mit einer abschließenden Beurteilung durch das WWA erforderlich.

Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Altenstadt) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).
Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet/ Industriegebiet nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.
Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert

werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den “Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

ZUSAMMENFASSUNG

Dem Bebauungsplan kann unter Beachtung o.g. Auflagen zugestimmt werden.
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Es soll eine Druckleitung für das Schmutzwasser verlegt werden. Es besteht Trennsystem. Das Regenwasser soll an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Altenstadt. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.
Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden.“

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert. Die weiteren Einzelheiten wurden bereits in einem Spartengespräch vor Ort abgestimmt. Die bestehenden Leitungen sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

8.5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

8.6 Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes über das Büro RIWA zur Verfügung.

9. Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt zum Vorentwurf mit:
„...im Planungsbereich rechnen wir wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Lage zwischen den Bodendenkmälern Nr. 8131/92 „Straße der römischen Kaiserzeit“ und Nr. 8131/77 „Münzfund der römischen Kaiserzeit mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.
Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG) genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege abzustimmen.
Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festzusetzen:

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
C. Bei positivem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
Im vorliegenden Fall darf der Abtrag des Oberbodens nur unter qualifizierter archäologischer Aufsicht erfolgen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege möglich."

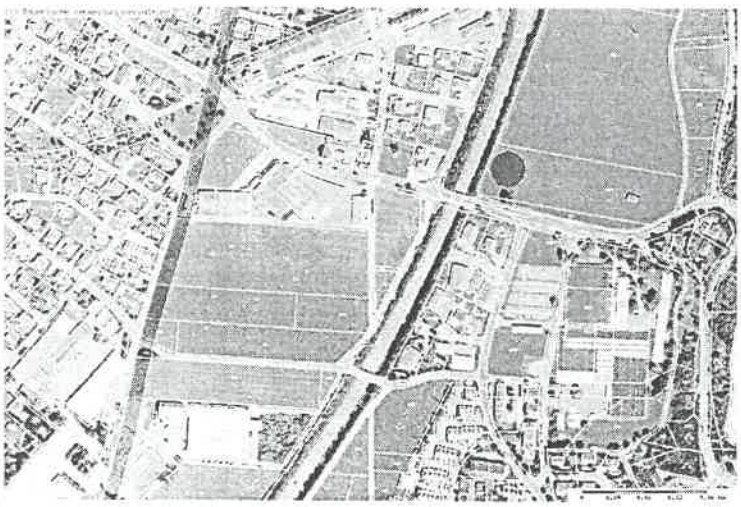


Abb. 3: Bodendenkmäler Nr. 8131/92 „Straße der römischen Kaiserzeit" – links im Bild - und Nr. 8131/77 „Münzfund der römischen Kaiserzeit – in der nordöstlichen Ecke B17 und Schongauerstrasse

Nach Rücksprache mit Herrn Dr. Pietsch, BLfD, empfiehlt es sich, den Oberboden in Abstimmung eines Beauftragten mit einem Bagger mit einer „zahnlosen breiten Schaufel“ vorsichtig abzuräumen.

II Umweltbericht

1. Kurzbericht des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.
Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der südlichen Keltenstraße“. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan integriert.

Art der Bebauung (Inhalt, Art und Umfang)	Gewerbegebiet (GE) mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2, Das Plangebiet liegt am östlichen Rande der Ortslage Altenstadt, es grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt Ost“ an. Der südliche Teil dieses Gewerbegebietes und zwar südlich der Schongauer Straße wird aus dem vorgenannten Bebauungsplan ausgeklammert und in den neuen Bebauungsplan integriert. Es sollen die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Die zulässige Nutzung liegt im GE-2 Teilgebiet bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8. Es ist eine max. zweigeschossige Bebauung zugelassen mit einer max. Wandhöhe von 12,00 m, die jedoch im sog. Zustimmungsbereich der 40 m Zone zur B 17 auf 7,00 m reduziert ist. Im GE-1 Gebiet liegt die GRZ bei 0,6 und die Wandhöhe generell bei max. 7,00 m.
Erschließung	Die Verkehrserschließung erfolgt über Schongauer Straße und über die vorhandene „Südliche Keltenstraße“. Im Süden ist das Plangebiet an den bestehenden „Köllenweg“ angeschlossen.
Flächenbedarf	Der Umfang des Plangebietes beträgt 2,33 ha. Für das Baugebiet werden die Bauplätze nach dem tatsächlichen gewerblichen Bedarf vermessen. Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 1.500 m² begrenzt. Die bebaubare Fläche ist 1,7 ha groß.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz	**Funktion des Bodens** sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen Gewerbebetriebe errichtet werden. Trotz der relativ hohen Grundflächenzahl soll die Bodenversiegelung gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Es sind keine besondere Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen. Es wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel gemäß festgesetzt, siehe § 12 Immissionsschutz der Satzung. Es handelt sich um einen vorbelasteten Raum. Die einzelnen Bauwerber haben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einen Nachweis der Verträglichkeit zu den nächst gelegenen Immissionsorten bei Wohngebieten zu erbringen.*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen. Es werden alle möglichen Maßnahmen ergriffen, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Der Grundwasserstand liegt mindestens 6,00 m unterhalb der Oberfläche.*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Im Plangebiet wurde ausschließlich intensives Grünland vorgefunden. Sonstige schützenswerte Merkmale sind nicht festzustellen, auch nicht solche nach dem ABSP. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt im Regelverfahren.*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland. Entwicklung aus dem FNP.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine besonderen Arten vorhanden.	Geringe Bedeutung für den Artenschutz

Boden	Laut Altlastenkataster befinden sich keine Altlasten im Plangebiet.	Geringe Bedeutung
Wasser	Kein Wasserschutz - oder Überschwemmungsgebiet,	Aufgrund des kiesigen Untergrundes können die nicht versiegelten Flächen das Oberflächenwasser aufnehmen. Geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
Luft und Klima	Keine wesentliche Kaltluftentstehungsfläche – Grünland	Geringe Bedeutung für das örtliche Kleinklima.
Landschaft	Ortsrandlage von Bebauung umgeben und durch die Eingrünungsecke der B 17 gut gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.	Geringe Bedeutung. Es werden entsprechende Maßnahmen der Grünordnung ergriffen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen. Es soll ein Gewerbegebiet entstehen. Stark emittierende Betriebe sollen nicht angesiedelt werden.	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturgüter unmittelbar betroffen. Auf die Basilika ist Rücksicht zu nehmen.	Geringe Bedeutung
Natürliche Ressourcen	Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Zunächst kann nur eine grobe Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse erfolgen; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes. Eine genauere Abschätzung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Schutzgut	**Erheblich**	**nicht erheblich/ gering**	**Bemerkung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die bisher intensive Grünlandnutzung kann dies mit geringer Bedeutung eingeschätzt werden.

Boden	x	Versiegelung bisher unbebauter Flächen, aber geringer Einfluss.
Wasser	x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch besondere Maßnahmen wird dies allerdings weitgehend ausgeglichen.
Luft	x	Emissionen der Heizanlagen der geplanten Bebauung von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung. Dies gilt auch für den Ziel- und Quellverkehr.
Klima	x	Keinen nennenswerten Einfluss durch die geplante Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung	x	Geringe Bedeutung. ausgeglichen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	x	Geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	x	Geringe Bedeutung, Hinweis auf die Basilika.
Natürliche Ressourcen	x	Geringe Bedeutung

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Plangebiet ist im bestehenden gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Gemeinde benötigt dringend weiteres Bauland um den gewerblichen Bedarf, auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen, decken zu können.

5.2 Bestandsaufnahmen und Bewertung:
Es handelt sich um intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche – Grünlandnutzung, siehe Ziffer 6 der Begründung.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Innerhalb des Plangebietes werden eine Reihe von Minimierungsmaßnahmen ergriffen, siehe Ziffer 6 der Begründung und Maßnahmen zur Gebietsdurchgrünung festgesetzt.

Es wurde in Abwägung aller Belange von der Gemeinde das Regelverfahren nach dem Bayerischen Leitfaden in Verbindung mit dem integrierten Grünordnungsplan angewendet, siehe Ziffer 6 der Begründung. Es wird eine externe Ausgleichsfläche von ca. 0,38 ha erforderlich.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes – weiterhin Nutzung als Intensiv-Grünland.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden keine besonderen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gesehen. Es wird eine Baulücke zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten geschlossen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, hat sich bei der Entwicklung dieses Bebauungsplanes eine grundsätzliche Alternativprüfung nicht gestellt. Das Gelände ist durch vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde Altenstadt und dem Grundstückseigentümer verfügbar. Insofern handelt es sich nicht um eine reine Vorratsplanung. Der Bedarf ist gegeben – auch weil innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete keine nennenswerten Reserven zur Verfügung stehen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006
- Regionalplan Oberland (17)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschafsplan der Gemeinde Altenstadt.
- Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau
- Biotopkartierung
- Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" ergänzte Fassung 2003

Gebietsbezogene Grundlagen

- Integrierter Grünordnungsplan
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt Ost"

Verwendete Verfahren

- Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)

Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden. Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragenen Argumente und Hinweise werden in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen.

Nach Durchführung des frühzeitigen Verfahrens haben sich keine Erkenntnisse für das Vorliegen von wesentlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Die zum Immissionsschutz vorgetragenen Anregungen werden aufgegriffen und in einem Gutachten beleuchtet. Das Ergebnis dieser Begutachtung ist in die Satzung und in die Begründung eingeflossen. Aus Sicht der Wasserwirtschaft werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Hinweise werden beachtet und sind unter Ziffer 8.2 der Begründung dargelegt. Bezüglich möglicher Bodenfunde wurden die Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen.
Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und nach den Vorschlägen des Bayerischen Leitfadens aufgearbeitet. Besonders zu beachtende

Schutzmerkmale sind nicht aufgetreten. Die Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Planung eingestellt.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.
Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes und bei seiner Durchführung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sein. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet, das aufgrund bestimmter Anforderungen als Industriegebiet festgesetzt werden soll. Die Landwirtschaft wird die westlich angrenzenden Flächen weiterhin bewirtschaften. Hierbei können gelegentlich beim Viehtrieb, dem landwirtschaftlichen Verkehr oder auch bei der Bewirtschaftung der Flächen Belästigungen (Gülleausbringung) auftreten. Dies ist hinzunehmen. Es wird auf den entsprechenden Hinweis nach dem Satzungstext verwiesen.
Soweit es zu besonderen und erheblichen Umweltbelastungen kommen sollte, behält sich die Gemeinde eine Überprüfung vor. Dies soll nach fünf Jahren erfolgen.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Altenstadt hat am 11.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der südlichen Keltenstraße“ beschlossen und mit der Ausarbeitung das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan -, Marktoberdorf, beauftragt. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im östlichen Anschluss an die Ortslage Altenstadt südlich der Schongauerstraße (St 2014) unter Einschluss eines Teilbereichs des Baugebietes Nr. 13 mit der Bezeichnung „Altenstadt Ost“, westlich der B 17 und nördlich des „Köllenweges“. Das Plangebiet wird östlich von der „Südlichen Keltenstraße“ begrenzt.
Im nördlichen Teil des Plangebietes wird der aus dem bestehenden Bebaungsplan übernommene Teil als GE-1 bezeichnet. Südlich hiervon wird auf der bisher landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzten Teilfläche ein weiteres Gewerbewebegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung entstehen mit der Bezeichnung GE-2. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene „Südliche Keltenstraße“ und den „Köllenweg“.
Die Gemeinde Altenstadt braucht dringend ein neues Baugebiet um den Bedarf an gewerblichen Bauplätzen decken zu können. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer eine Vereinbarung getroffen, wonach die Fläche auch tatsächlich für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung gestellt wird.
Das frühzeitige Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 10.10.2007 bis 02.11.2007 durchgeführt und die Ergebnisse in die Planung eingestellt. Wesentliche Umweltbelange sind mit Ausnahme der Hinweise auf den Immissionsschutz nicht mitgeteilt worden. Es wurde daher eine Begutachtung durch den TÜV Bayern durchgeführt und die Satzung wie auch die Begründung ergänzt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt eingesehen werden. Am 15.01.2008 wurde mit Ergänzung am 29.07.2008 durch den Gemeinderat zugestimmt und die öffentliche Auslegung angeordnet.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 24.04.2008

Gerhard Abt,
Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 175 984

Gemeinde Altenstadt,

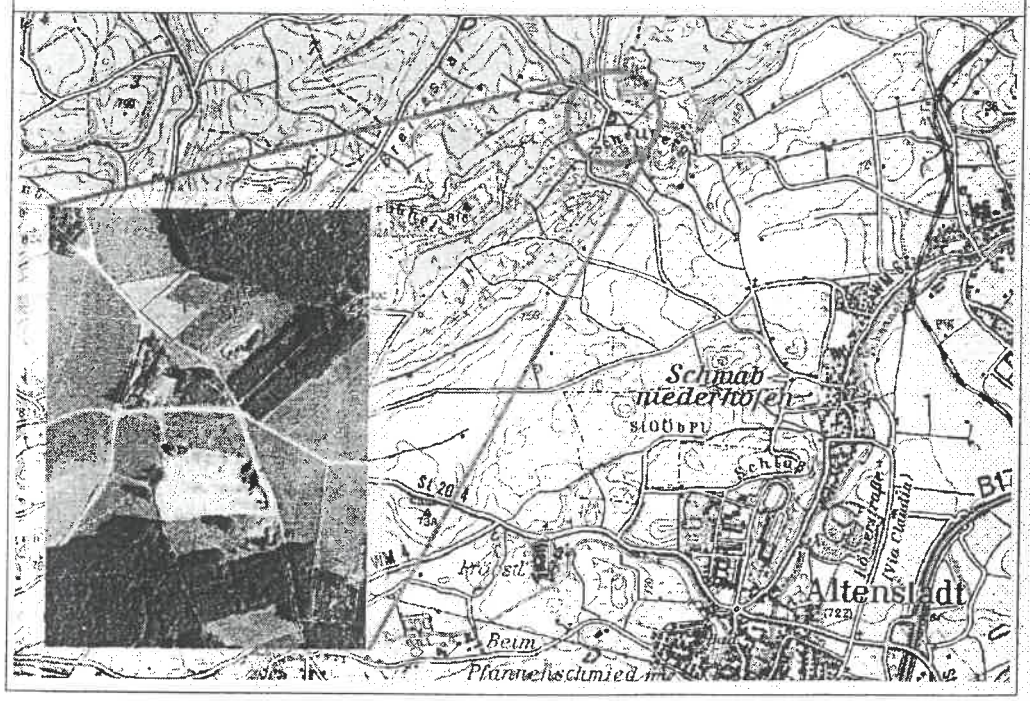
Albert Hadersbeck,
1. Bürgermeister

Anlage: Ökokonto – Auszug

ÖKOKONTO – GEMEINDE ALTENSTADT

Fläche 1	Flurnummer	Fläche gesamt
„Laubwald-sukzession“	Gemarkung Schwabniederhofen, 1275 (TF)	Flurstücke: 3.512 m² Ökokonto: 3.512 m²

1. Lageplan



2. Fotodokumentation

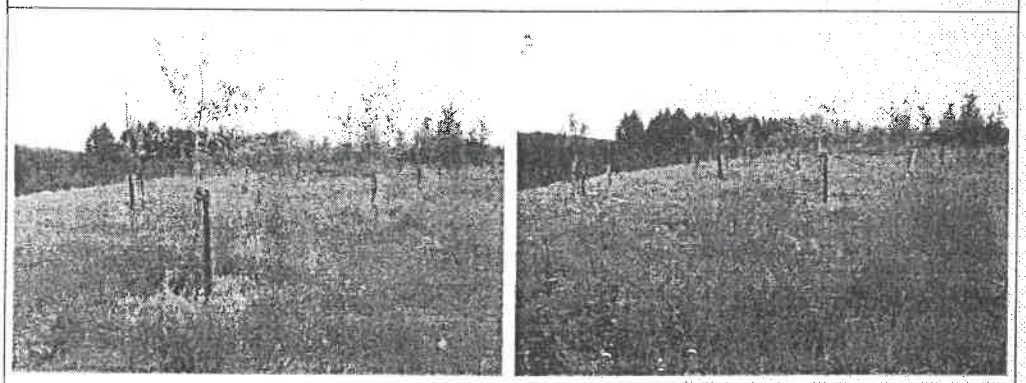


Abb. 4: Ökokonto der Gemeinde Altenstadt, Fläche 1 = 3.512 m²

Einzelbuchungsübersicht - Ökofläche 1

"Laubwald-Sukzession"
Gemarkung Schwabniederhofen
Fl.Nr. 1275 (TF)

Datum der Buchung	Zuordung zu den Maßnahmen Bez. BP...oder so. Benennung	erforderliche Ausgleichs-fläche m²	Flächenabschl. durch ökolog. Verzinsung *1	abzubuchende Fläche (m²)	verbleibende Ökofläche (m²)	Flächennutzungsplan aktualisiert - Fläche an das Ökofl.-Kataster gemeldet
27.06.2006	Laubwald-Sukzession				3.512	
	BP Nr. 26, Gewerbe-					
	gebiet "An der süd=					
	lichen Keltenstr."	3.810 m²	342 m²	3.468 m²	—	

*1 Jährl. 3% bis max 30%bei durchführung vorgezogener Aufwertungsmaßnahmen

WV: Jährliche Überprüfungen (Juni):
Bereits eingebuchte Fläche - hinsichtlich Einhaltung der Entwicklung- und Pflegeziele

29.04.2008 H:\Bauangelegenheiten\Ökokonto Gemeinde Altenstadt Liste ab 2008\

Abb. 5: Ökonto, Liste – Teilfläche Nr. 1 auf der Fl. Nr. 1275 Gemarkung Schwabniederhofen