D) B e g r ü n d u n g

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Im Bereich des Gewerbegebietes westlich von Altenstadt südlich der Staatsstraße 2014 in Höhe der ehemaligen „Hühnerfarm" gibt es weiteren dringenden Bedarf, einem metallverarbeitenden Betrieb die Ansiedlungsmöglichkeit zu schaffen. Der bestehende Bebauungsplan soll im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1483 bis zur St 2014 um ca. 0,7 ha erweitert werden.

2. Lage, Bestand und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Reiterweg" liegt westlich von Altenstadt kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Schwabbruck in Höhe der ehemaligen „Hühnerfarm". Südlich der St 2014 und östlich der Zufahrtstrasse befindet sich eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche sowie ein einfacher Reitplatz. Das Gelände liegt in der Ebene des Schönaubaches. Der Schönaubach fließt in kurzer Entfernung vom Plangebiet in östlicher Richtung vorbei. Die bisherige nördliche Grenze des Bebauungsplanes ist entlang der Betriebshalle einer Zimmerei auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1486/7 mit einer hochgewachsenen Fichtenhecke eingegrünt. Das Ufer der Schönach ist mit Eschen, Weiden und standortgerechten Büschen bestockt.

Es handelt sich um einen Bereich, der derzeit als Intensivgrünland genutzt wird und durch die Nutzung mit ca. 0,13 ha als Reitplatz vorbelastet ist. Es sind weder biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete noch spezielle artenschutzrechtliche Arten betroffen, die eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „saP" erforderlich machen würden.

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.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Fl. Nr. 1483 und 1479 TF der Gemarkung Altenstadt. Das Plangebiet ist knapp 0,7 ha groß. Die Fläche ist eben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Altenstadt liegt im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“. Dies bezieht sich auf die Bevölkerungsentwicklung wie auch auf die Ausstattung mit Arbeitsplätzen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Schongau/Peiting.

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.

3.2 Flächennutzungsplan

Westlich von Altenstadt kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Schwabbruck in Höhe der ehemaligen „Hühnerfarm“ wurde im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt und hieraus der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Reiterweg“ entwickelt. Im Gegenständlichen Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des vorgenannten Bebauungsplanes ist im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 der Flächennutzungsplan zu ändern, damit die vorgenannte Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3.3 Sonstige Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen zum frühzeitigen Verfahren:

3.3.1 Regierung von Oberbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München, vom 31.03.2008, AZ.: 24.1-8291-WM :

Stellungnahme:
“... Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung – bei besonderer Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie einer schonenden landschaftlichen Einbindung und entsprechend umgebungsgeeigneter Baugestaltung (Ortsbild) – den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der unmittelbar angrenzend verlaufenden Schönach ist die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
Wir weisen darauf hin, dass die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen sind.

3.3.2 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, vom 27.03.2008:

Stellungnahme:
“...die zur Überplanung anstehenden Geländeteile eigenen sich aufgrund ihrer örtlichen Lage in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden Gewerbegebieten und ihrer infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Ortsplanerische oder städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen eine solche Nutzung des Areals sprächen, können hingegen nicht erkannt werden.
Das mit der Planung verfolgte Ziel, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betrieb zu schaffen, kann nur begrüßt und befürwortet werden.
Dementsprechend besteht mit den genannten Planvorhaben vollumfänglich Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen. Der nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellte Umweltbericht ist hinsichtlich seines Umfangs wie Detaillierungsgrads erschöpfend.“

3.3.3 Staatliches Bauamt Weilheim, PF 1662, 82356 Weilheim, Az: S12-4622-417/07:

Stellungnahme:
Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2ff genannten Punkte beachtet werden:

- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).
- Die Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i. V. m den Zufahrtenrichtlinien).

3.3.4 Landratsamt WM, Fachlicher Naturschutz , vom 01.04.2008:

Stellungnahme:

1. Bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche sollte nicht mit unterschiedlichen Größen des Plangebietes operiert werden, es müsste 0,7 ha sein, mit der auch der Ausgleich zu berechnen ist. Dies ergibt ein Ausgleichsbedarf von 0,28 ha. Es ist fachlich nicht zu begründen, den Reitplatz von der ermittelten Eingriffsfläche abzuziehen. Es ist eine landwirtschaftliche Sonderfläche. Mit dem Ausgleichsfaktor besteht Einverständnis.

2. Es wird eine Überarbeitung der Ausgleichsflächenermittlung erwartet und zwar in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch mit näheren Einzelheiten. Die Ausgleichsfläche und die hier zu treffenden Maßnahmen sind in einem eigenständigen Lageplan darzustellen und bis spätestens zum Satzungsbeschluss geklärt sein.

3. Auch die Fragen des Artenschutzes sind angemessen zu berücksichtigen. Siehe jüngste Rechtsprechung des EuGH – „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP).

4. Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege:

Laut bestehendem Bebauungsplan sind auch begrünte Flachdächer möglich (Ziffer 7.2.2a). Sollte die Absicht bestehen, im Erweiterungsteil nur Baukörper mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m und einer Wandhöhe von maximal 5 m zuzulassen, müsste die Möglichkeit eines Fachdaches für den Erweiterungsbereich wohl ausgeschlossen werden. Im FNP ist übrigens von 8 m und von 4,50 m die Rede.
In der jetzigen Fassung sind alle Arten von Einfriedung von 1,80 m möglich, also auch Mauern usw. Wir empfehlen nur Holzzäune oder Maschendraht zuzulassen.
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte das Wort „einheimische“ ergänzt werden.
Die Gemeinde sollte in jedem Fall die Rahmenpflanzung vornehmen und die Entwicklungspflege übernehmen.

Beschluss:
Zu 1.: Die tatsächliche Größe des Plangebietes beträgt 0,663 ha und die erforderliche Ausgleichsfläche 2.630 m².

Zu 2.: Es wird ein Lageplan der externen Ausgleichsflächen zu öffentlichen Auslegung des Entwurfs eingefügt. Es handelt sich um die Fl. Nr. 1421 und 1422 Gemarkung Schwabsoien. Mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die näheren Einzelheiten über Umfang und Inhalt der Maßnahmen besprochen und festgelegt. Die Satzung und Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 3.: Die Begründung wird um Aussagen der saP ergänzt.

Zu 4.: Die Hinweise der Kreisfachberatung werden beachtet. In der Satzung wird in § 3 Ziffer 2 der 1. Satz „Die maximale Wandhöhe beträgt 5,0 m.“ gestrichen. Es gilt somit die bestehende Satzung komplett.
Eine weitere Differenzierung der Zaunmaterialien soll nicht vorgenommen werden.
Auf der Planzeichnung wird das Wort „einheimische“ ergänzt.

Zur Wasserwirtschaft:
Die Hochwasserlinie entlang des linken Ufers der Schönach liegt nachweislich einer Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes, die bei der Gemeinde Altenstadt vorliegt, außerhalb des Plangebietes. Sie grenzt etwa dort, wo die Hauptwasserleitung liegt, siehe Planzeichnung, östlich des Plangebietes.

3.4 Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung:

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 50, Städtebau, vom 07.05.2008:

Stellungnahme:
„Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 3.4.2008 weisen wir nochmals darauf hin, dass für den Erweiterungsbereich die zulässige Grundfläche oder die GRZ festgelegt werden muss. Unseres Erachtens sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten 2.500 m² Grundfläche insgesamt für die im damaligen Bereich „Q“ zu errichtenden Hauptgebäude gültig, nicht jedoch für ein einzelnes Hauptgebäude. Somit ist für den Erweiterungsbereich gesondert eine zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl festzusetzen.

Beschluss:
Der Hinweis dient der Kenntnisnahme. Die im Entwurf getroffene Festsetzung der Grundfläche wird in § 3 Ziffer 2 mit max. 2.500 m² auf den Bereich der Erweiterung festgesetzt.

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Naturschutzbehörde, vom 30.04.2008:

Es wird auf die Ausgleichsfläche hingewiesen. Es besteht Einvernehmen bezüglich der Lage und der Entwicklungsziele.
Es wird auf die Ausführungen zur saP hingewiesen.
Es sollte verhindert werden, dass im Plangebiet 2,00 m hohe Mauern errichtet werden dürfen.

Beschluss:
Zu a) Die externe Ausgleichsfläche steht auf dem Grundstück Fl. Nr. 1421 und 1422 mit einer Teilfläche von 1.930 m² zur Verfügung und wird innerhalb der Satzung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.
Für den restlichen Ausgleichsflächenbedarf wird die östliche Fläche zur Ortsrandeingrünung auf 701 m² vergrößert und die überbaubare Fläche entsprechend verkleinert. Damit kann der errechnete restliche Bedarf von 430 m² sichergestellt werden.

Zu b) Die Hinweise zu den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die gerügte Einlassung, „Dies gilt ähnlich für die Libellen, die auf eine vielfältig strukturierte Auenlandschaft mit Feuchtgebieten angewiesen sind, siehe „Libellen in Bayern“ Seite 294 – Beispiel aus der Karte „Feuchtgebiete und Gewässer – Ziele und Maßnahmen II“ für den Landkreis Dillingen,“ wird in als beispielhafter Bereich zitiert, wie im Zuge der Ermittlung auch unter Hilfestellung der jeweiligen ABSP der Landkreise – hier für ganz Bayern am Beispiel des Landkreises Dillingen – vorgegangen wurde. Wie aus der Darlegung der Begründung hervorgeht, wurde hier kein Textbaustein übernommen und auch keine Photovoltaikanlage erwähnt, sondern die gegenständlichen Faktoren des Plangebietes „Am Reiterweg“ behandelt.
Aufgrund der auch von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigten Aussage, dass im Plangebiet keine Lebensräume für besonders gefährdete oder streng geschützte Arten festgestellt wurden , kann es auch nicht durch die geplante Bebauung zu einer erheblichen Gefährdung kommen. Insofern erübrigt sich eine weitere Untersuchung dieses Tatbestandes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Der Verordnungsgeber hat dies in einem solchen ausdrücklich nicht gewollt, dass eine einmal untersuchte Ebene nicht auf nachfolgende nochmals zu untersuchen sind, wenn es hierfür keine stichhaltigen Anhaltspunkte gesehen werden können, was hier der Fall ist.

Zu c) Einfriedung:
Die Satzung erhält in § 3 in Ziffer 5 folgenden Zusatz: „Für die Einzäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden. Soweit z. B. aus versicherungstechnischen Gründen die zulässige Höhe auf 2.00 m überschritten werden muss, ist dies zulässig. Der Zaun ist dann aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen.“

3. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim, Az: 2-4622-Altenstadt, vom 29.04.2008:

Stellungnahme:

„1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1. Lage zu Gewässern

Uns liegen keine Daten darüber vor, ob und wann die Fläche in der Vergangenheit überflutet worden ist. Sie wird durch einen Deich / eine Uferanschüttung vor Hochwasser unbekannter Jährlichkeit geschützt. Bei selteneren Hochwasserereignissen können diese Schutzbauten überströmt werden. Somit liegt das Vorhaben in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des § 31c WHG.
Jeder, der im überschwemmungsgefährdeten Bereich wohnt, muss damit rechnen, dass sein Grundstück überflutet werden kann.

Die an der Schönach vorgesehene Rückhaltemaßnahme vor dem Ortsbereich kann evtl. die Überflutungsgefahr für die geplante Erweiterungsfläche erheblich vergrößern. Hier ist eine Abstimmung erforderlich.

Die Hochwassersicherheit für ein HQ 100 ist für den Bereich, der bebaut werden soll, durch Geländeauffüllung herzustellen. Keller etc. sind wasserdicht auszuführen. Nicht zu bebauende Flächen sind auf dem vorhandenen Geländeniveau zu belassen.

2.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
Aufgrund der Nähe zum Gewässer ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert.
Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

3.2. Lage zu Gewässern

Überschwemmungen der Schönach, Gewässer III. Ordnung, sind dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim aus den vergangenen Jahren nicht bekannt. Nach Augenschein ist das Gebiet jedoch bei größeren Hochwasserabflüssen gefährdet. Von der Gemeinde ist deshalb der Nachweis zu erbringen, dass für die geplante Bebauung eine Hochwassersicherheit für mindestens ein 100-jährliches

Hochwasserereignis gegeben ist. Erst nach Vorlage dieses Nachweises können die Anforderungen für die Bebaubarkeit als erfüllt gelten.

3.3. 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.

3.4. Wasserversorgung

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 Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der 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.

3.5. 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.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die **Aufnahmefähigkeit des Untergrundes** für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Eine entsprechende wasserrechtliche ist beim Landratsamt zu beantragen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind hier nicht gegeben. Die Beseitigung des Niederschlagswassers bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Grundsätzlich sind die Versickerungsanlagen gemäß Merkblatt DWA-A 138 zu bemessen, auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. Das gesammelte Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Einleitung in Oberflächengewässer

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein **Oberflächengewässer** eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117.

Straßenabwasser

Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

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.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht beim jetzigen Stand der Planungen nicht befürwortet werden. Die Erschließung ist nicht gesichert.

Bei Vorlage der fehlenden Unterlagen bzw. Nachweise kann eine positive Stellungnahme zum Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden. Wir bitten, das Wasserwirtschaftsamt am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.“

Beschluss:
Zu 1.: Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
Kenntnisnahme - keine Veranlassung.

Zu 2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Zu 2.1: Lage zu Gewässern
Der Gemeinde liegt eine Hochwasserstudie vor, nach der das Plangebiet nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt. Die Hochwasserlinie entlang des linken Ufers der Schönach grenzt etwa dort, wo die Hauptwasserleitung liegt, siehe Plandarstellung.
Der Hinweis, wonach die an der Schönach vorgesehene Rückhaltemaßnahmen vor dem Ortsbereich Altenstadt eventuell die Überflutungsgefahr für die geplante Erweiterungsfläche erheblich vergrößern kann, dient der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Gemeinde wird hier bei der anstehenden Untersuchung diesen Bereich einbeziehen und mit der oben genannten Hochwasserstudie in Abstimmung

bringen.

Zu 2.2: Niederschlagswasser
Die rechtlichen Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers in der Bauleitplanung dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Die Konsequenzen hieraus in Verbindung mit den unter Ziffer 3.6 „Niederschlagswasser“ vorgetragenen Sachverhalten werden bei der Erstellung der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan beachtet.

Zu 3. Fachliche Informationen und Empfehlungen
Zu 3.1 Grundwasser
Die konkreten Hinweise in Bezug auf den zu erwartenden hohen Grundwasserstand dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Satzung und die Begründung werden entsprechend ergänzt, u. a. in der Satzung unter § 3 Ziffer 3 „

Zu 3.2 Lage zu Gewässern
Es wird auf die der Gemeinde vorliegende Hochwasserstudie verwiesen, wonach das Plangebiet nicht in der Hochwasserzone liegen wird. Gleichwohl wird im Bebauungsplan die Höhenlage des EG-Fußbodens festgesetzt.

Zu 3.3 Altlastenverdachtsflächen
Es dient der Kenntnisnahme, dass keine Altlasten im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) nach dem Stand 31.März 2004 aufgeführt und auch keine sonstige Informationen über weitere Altasten oder Verdachtsflächen bekannt sind.

Zu 3.4 Wasserversorgung
Die Hinweise zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage dient der Kenntnisnahme. Das Gebiet ist an angeschlossen, was auch für den neuen geplanten Betrieb geschehen wird. Die Hinweise auf die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Zu 3.5 Abwasserentsorgung
Die Bedenken hinsichtlich der dezentralen Abwasserbehandlung dienen der Kenntnisnahme. Es soll eine Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe eingerichtet werden. Nähere Einzelheiten werden bei der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan bzw. zum Baugesuch bestimmt. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung im Hinblick auf evtl. erforderliche wasserrechtliche Anträge nach dem BayWG, soweit dies für bestimmte Einrichtungen notwendig wird.

3.6 Niederschlagswasser
Die detaillierten Hinweise auf die Behandlung des Niederschlagswassers dienen der Kenntnisnahme. Sie werden bei der weiteren Bearbeitung der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan beachtet.

Zu 4. Zusammenfassung
Die vorgetragenen erheblichen Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht geteilt. Die hier zum Bebauungsplan vorgetragenen Details sind Gegenstand der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan und können dort gelöst werden.

4. Planung

Das Plangebiet liegt südlich der St 2014 unmittelbar an der Zufahrt zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet „Am Reiterweg“ auf ebener Fläche. Der Straßenbaulastträger ist dabei, die langgestreckte Kurve entlang der südlichen Grenze etwas besser zu gestalten. Hierfür ist in engen Grenzen noch Grunderwerb vorgesehen zu tätigen. Auf die Erweiterung des Gewerbegebietes wird dies voraussichtlich keinen Einfluss haben. Entlang der südlichen Grenze der St 2014 soll eine schmale Fläche für die Landwirtschaft von ca. 5 m Breite frei gehalten werden. Damit kann die Bewirtschaftung der restlichen Flächen der Flur Nr. 1479, 1483 und 1484 von der bestehenden Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Reiterweg“ aus erfolgen. Dadurch wird eine unmittelbare Zufahrt auf die Landwirtschaftsfläche von der Staatsstraße aus vermieden. Erst daran schließt sich

der geplante Bauplatz für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes an. Die vom jetzigen Fahrbahnrand erforderliche anbaufreie Zone von 20 m wird bei der Festsetzung der überbaubaren Fläche eingehalten.

Es soll ein Gewerbegebiet entstehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2008 gefasst.

Für die Erweiterungsfläche um einen Bauplatz soll die Satzung des bestehenden Bebauungsplanes grundsätzlich beibehalten werden. Der bisher im nördlichen Bereich als „einfacher“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzte Bereich soll mit seiner nördlichen Erweiterung ein „qualifizierter“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB werden. Es bleibt bei der Art der baulichen Nutzung bei einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

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 behält die bisherige Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.500 m² bei. Dies gilt auch für die maximale Firsthöhe von 10,00 m.

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

Die 20 m anbaufreie Zone wird eingehalten. Die dem Fahrbahnrand nächst gelegene Baugrenze weist einen entsprechenden Abstand auf, siehe Planzeichnung.

Die Stellung des Gebäudes wird in der Planzeichnung mit der Gebäudestellung parallel zur Haupttalrichtung bzw. Ost-West-Richtung eingetragen. Dies dient auch gleichzeitig einer optimalen Ausnutzung der Sonnenergie.

Entwässerung / Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird mit Wasser an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert.
Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser von befestigten Siedlungsflächen dezentral zu entsorgen durch Versickerung bzw. Regenrückhalteschacht mit Überlaufsmöglichkeit in den Vorfluter.

Für die häuslichen Abwasser ist ein Anschluss an die Kläranlage aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Daher ist eine dezentrale Lösung anzustreben, gegebenenfalls in Verbindung mit dem südlich bereits bestehenden Zimmereibetrieb. Es ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe einzurichten.

Flächenbilanz

Das Plangebiet gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Einzelgröße	Gesamtgröße	Prozentanteil
Gewerbegebiet			
Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze	2.770 m²		
Fläche innerhalb der Anbauverbotszone	1.335 m²		
Fläche für Stellplätze im Westen	283 m²		
Abstandsfläche zur Ortsrandeingrünung im Osten	126 m²	4.452 m²	67 %
Zufahrt, Rangierfläche		570 m²	9 %
Grünfläche Anteil im Westen =	178 m²		
Anteil im Osten =	701 m²	879 m²	13 %
Fläche für die Landwirtschaft		724 m²	11 %
Gesamtfläche		6.625 m²	100 %

In der Fläche für die Landwirtschaft entlang der St 2014 wird eine schmale Teilfläche von der Straßenbauverwaltung für die Korrektur der Fahrbahn benötigt. Hier sind die Verkaufsverhandlungen noch nicht abgeschlossen. Ferner verläuft innerhalb dieser Fläche eine Zufahrt für die östlich an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche für die Landwirtschaft.

Die Grünfläche im Westen dient der Ortsrandeingrünung der geplanten Gewerbefläche. Die östliche Grünfläche dient mit einer Teilfläche von 430 m² dem Ausgleichs als Ergänzung zur externen Ausgleichsfläche und mit einem ca. 5 m Streifen der Ortsrandeingrünung = 271 m².

5. Grünordnung

5.1 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 wird intensiv durch Mahd und Beweidung genutzt. Im südlichen Bereich ist ein Reitplatz eingerichtet. Der Reitbetrieb wird eingestellt. Die nicht standortgerechten Anpflanzungen mit Fichten sollen durch standortgerechte Arten ersetzt werden. Zwischen den Gebäuden sollen nur Sträucher verwendet werden, am Rande, insbesondere in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes sollen auch größere Laubgehölze gepflanzt werden.

5.2 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.
Die Durchgrünung soll dazu beitragen, die gewerblich genutzten Flächen zum öffentlichen Straßenraum der St 2014 und zur freien Landschaft einzubinden.
Das Plangebiet ist im übrigen durch die intensiv und bereits hoch gewachsene Eingrünung entlang der Schönach im Südosten und im Westen entlang des Reiterweges sehr gut in die Landschaft eingegrünt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

In Folge des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006 u. a. zur Unvereinbarkeit des § 43 Abs. 4 BNatSchG a.F. mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie wurde das Bundesnaturschutzgesetz geändert und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang wurden die „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ kurz „saP“ genannt, erforderlich. Dies gilt nicht nur für Verfahren im Straßenbau sondern auch für alle übrigen Eingriffe, die im Zusammenhang mit den einschlägigen Vorschriften des BNatSchG und des BayNatSchG stehen.

Die Beachtung des saP (§§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Somit muß im Vorgriff auf den Eingriff die bauplanungsrechtliche Ebene des Bebauungsplanes einbezogen werden. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 42 Abs. i.V.m. Abs. 5 und ggf. 43 Abs. 8 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist – sog. Relevanzprüfung.

Im vorliegenden Fall wurden bei der ohnehin durchgeführten Bestandsaufnahme folgende Erkenntnis zugrunde gelegt:

- Regionalplan der Region Oberland (17),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt mit integriertem Landschaftsplan,
- Biotopkataster,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – ABSP – für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Hierbei wurden bei dem gegenständlichen Standort innerhalb der vorliegenden Grünlandfläche und des einfachen Reitplatzes mit Fichtenkulturen am Rande überstellt keine besonderen Merkmale eines Schutzstatus oder besonders schützenswerten Arten erkannt. Es sind keine Schutzgebiete wie FFH, Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet Naturschutzgebiet, Vorbehaltsgebiet Landschaft im Regionalplan, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Bei der Gemeinde Altenstadt liegt eine Hochwasserstudie vor, nach der die Grenzlinie entlang der Schönau vor dem Plangebiet endet. Vorsichtshalber werden die Gebäude mindestens 20 cm mit ihrer Erdgeschoss Oberkante über die Hinterkante der niedrigsten Stelle der Straße „Am Reiterweg" gesetzt.
Im Zuge der saP wurde diese Überprüfung ausgedehnt auf die vorliegenden Daten der Roten Liste und des Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken- und Fledermausatlasses.
Grundsätzlich dürfen hierbei über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten gezogen werden.

Intensiv genutzte Grünlandflächen sind z. B. für die Heuschrecken, siehe Kapitel 9 „Heuschrecken in Bayern" wegen der intensiven Bodennutzung und Pestizideinsätzen nahezu unbesiedelbar.
Dies gilt ähnlich für die Libellen, die auf eine vielfältig strukturierte Auenlandschaft mit Feuchtgebieten angewiesen sind. Die gegenständliche Fläche mit ihrem Umfeld bietet auch keinen Standort für die Fledermaus mit ihren vielen standortbedingten Arten. Es sind auch keine konkreten Vorkommen am Standort bekannt.

Als Brutvogelstandort kommt der gegenständliche Fläche wegen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung ebenfalls nicht in Frage. Bodenbrütende Wiesen und Ackervögel benötigen im Frühjahr längere Ruhezeiten, die im Grünbereich durch die Vorverlegung des Mahdtermins infolge Intensivierung der Grünlandwirtschaft und im Ackerbau vor allem aufgrund veränderter, maschineller Bewirtschaftungsformen und Nahrungsmangel durch Biozideinsatz und Strukturverlust nicht mehr gegeben sind.

5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Durch das grünordnerische Konzept 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 und als Reitplatz 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.

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 eben.

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.
Oberflächenwasser ist durch die Schönebach in der Nähe des Plangebietes tangiert.

Schutzgut Luft / Klima:
Das geplante Gewerbegebiet schließt an bestehende Bebauung an. Aufgrund 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 die Staatsstraße 2014 an, im Süden und Westen an vorhandene Bebauung. Zur Einbindung in die Landschaft werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch die maximale Firsthöhe und zusätzlich durch max. Wandhöhe beschränkt.

Zusammenfassung

Es sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Versiegelung möglichst gering zu halten.
- Die privaten Grünflächen sind unter Hinweis auf die 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 Nordosten wird ein 5 m bis 8 m breiter Streifen als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt.

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 wird das bebaubare Grundstück 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 niedrigere Faktor = 0,4 gewählt.
Bei der Ermittlung der Eingriffsfläche wird die bestehende Reitanlage als Bestandsfläche einbezogen. Die Eingriffsfläche wird errechnet mit 5.900 m² Gewerbefläche einschließlich der privaten Zufahrt, x 0,4 = 2.360 m² = Ausgleichsbedarf.

Der vorgenannte Ausgleichsbedarf wird als externe Fläche gemäß beigefügtem Lageplan mit der Flur Nr. 1421 und 1422, Gemarkung Sachsenried der Gemeinde Schwabsoien mit einer anteiligen Fläche von 1.930 m² sichergestellt. Die restliche Ausgleichsfläche von 430 m² wird innerhalb der östlichen Ortsrandeingrünung, die mit 701 m² in der Flächenbilanz vermerkt ist, zur Verfügung gestellt. Die restliche Fläche von 271 dient der westlichen Ortsrandeingrünung.

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die durch einen Weg durchschnitten wird. Der größere Teil der Flur Nr. 1421 östlich des vorgenannten Feldweges ist bereits durch eine Hecke, die als Biotop Nr. 8130-0156 mit der Bezeichnung Hecke, naturnah 0,15 ha, amtliche gesichert ist. Die südliche Teilfläche einschließlich der südlich angrenzenden Teilfläche der Fl. Nr. 1422 östlich des Feldweges, wird mit insgesamt 1.990 m² als externe Fläche sichergestellt. Die Fläche ist aufzuwerten mit der Pflanzung einer naturnahen Hecke mit einzelnen Eichen durchsetzt. Die Neuanpflanzung ist entsprechend gegen Wildverbiss zu schützen. Für die Bepflanzung sind die vorherrschenden Arten des Biotops zu verwenden, siehe nachfolgende Artenliste mit Beschreibung des vorgenannten Biotops. Die externe Fläche ist darüber hinaus über die Satzung, § 3 Ziffer 4 gesichert.

Biotop Nr. 8130-0158 Hecke, naturnah 0,15 ha

Beschreibung:
Hecke östlich DietlriedDie strukturreiche, wegbegleitende Hecke zeigt eine ausgeprägte Baum-Strauchschichtungln der ca. 10 m hohen Baumschicht stehen Eiche, Aspe und Esche, in der Strauchschichtdominiert die Schlehe. Nach Osten setzt sich der Biotop ca. 20 m als niedrig-lückiges,von Hollunder dominiertes Gebüsch fort.

Aktualisierungsnr 0
Aktualisierungsdatum
Aktualisierungstext
Aktualisierungsbedarf
Ueberschrift
Landkreis Weilheim-Schongau
Naturraum Iller-Lech-Schotterplatten
Datum01.07.1992

Artnachweise:

8130-0158	Anthriscus sylvestris agg.	Artengruppe Wiesen-Kerbel
8130-0158	Corylus avellana	Europäische Hasel
8130-0158	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
8130-0158	Dactylis glomerata agg.	Artengruppe Wiesen-Knäuelgras
8130-0158	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
8130-0158	Geum urbanum	Gewöhnliche Nelkenwurz
8130-0158	Hypericum maculatum agg.	Artengruppe Geflecktes Johanniskraut
8130-0158	Luzula multiflora	Vielblütige Hainsimse
8130-0158	Populus tremula	Zitter-Pappel
8130-0158	Prunus spinosa agg.	Artengruppe Schlehe
8130-0158	Quercus robur	Stiel-Eiche
8130-0158	Rosa	Rose
8130-0158	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
8130-0158	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
8130-0158	Trifolium medium	Mittlerer Klee
8130-0158	Urtica dioica	Große Brennessel
8130-0158	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
8130-0158	Vicia cracca	Gewöhnliche Vogel-Wicke

6. Immissionsschutz

Es gilt ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

7. Planverwirklichung – technische Infrastruktur

7.1 Straßen

Das Baugebiet wird von Norden über die Staatsstraße St 2014 und über die bestehende Straße „Reiterweg“ erschlossen.
Zwischen der Gewerbefläche und der St. 2014 wird ein 5 m breiter Streifen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der östlich zu erreichenden Grünlandflächen einbehalten.

7.2 Wasserwirtschaft

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser 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

Im südöstlichen Bereich grenzt der Schönebach an. Die geplanten Bauflächen liegen gemäß der bei der Gemeinde Altenstadt vorliegenden Studie nicht im Überschwemmungsbereich.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplanes 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.

Es liegen auch keine sonstigen Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

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.

Abwasserentsorgung

Es wird eine dezentrale Abwasserrückhaltung angestrebt.

Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Soweit Metalldächer verwendet werden, sind die Dachwässer in einem Schacht mit Absetzeinrichtung aufzufangen und erst der Überlauf darf in den Untergrund – wie oben beschrieben – abgeführt werden.

7.3 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.

7.4 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. Im bisherigen Bebauungsplan wird auf die Bereitstellung über das benachbarte Wehr an der ehemaligen Mühle vorgetragen. Diese Lösung soll auch für die Erweiterung um den vorgenannten einen Bauplatz gelten.

7.5. 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.

7.6 Kartengrundlage

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