

C) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 903 Gemarkung Schwabniederhofen ist eine Schreinerei ansässig, die dringend eine bauliche Erweiterung vornehmen muss. Der Betriebsinhaber hat die Gemeinde Altenstadt mit Schreiben vom 28.02.2015 darum gebeten, den Bebauungsplan im Bereich des vorgenannten Grundstücks so zu ändern, dass sein beantragtes Vorhaben genehmigungsfähig wird. Es soll ein zweigeschossiges Gebäude (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) in der nordwestlichen Ecke des vorgenannten Grundstücks errichtet werden, für das die überbaubare Fläche erweitert und die Satzung in diesem Bereich angepasst werden muss.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 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 2013) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet im Ortsteil Schwabniederhofen ist als Siedlungsfläche dargestellt. Im gegenständlichen Verfahren zur neunten Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 22 wird innerhalb des Geltungsbereichs die Baugrenze erweitert und die nördliche 5 m breite Ortsrandeingrünung reduziert. Hierfür soll innerhalb der geplanten Maßnahme Ersatz geschaffen werden. Grundsätzlich wird die Siedlungsfläche dadurch nicht verändert.

2.3 Planung

Es handelt sich bei der neunten Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 22 „Schwabniederhofen-Nord II“ darum, dass der Raumbedarf der vorhandenen Betriebsstätte auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 903 am Limit ist. Es war zunächst für den internen Transport der Materialien zum Lager im Kellergeschoss ein Aufzug geplant. Dies ist für den Betriebsablauf nicht praktikabel. Eine separate Zufahrt zum Keller über eine Rampe entlang der Nordseite stellt sich als beste Lösung dar.

Dies wäre auch aus Sicht der Unfallverhütungsvorschriften und des Brandschutzes von Vorteil. Nicht überdachte Rampen sollen eine Steigung von 10 % nicht übersteigen - für überdachte Rampen wird eine maximale Steigung von 15 % empfohlen.

An der Nordseite ist nun eine überdachte Rampe mit 15 % Steigung vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Hierdurch ergeben sich in der Bebauungsplanzeichnung folgende Veränderungen:

- Die Baugrenze an der Westseite wird überschritten.
- Abstandsflächen an der Westseite können auf dem Nachbargrundstück liegen. (Grundeigner = Bauherr).
- An der Nordseite wird eine Abstandsflächenübernahme erforderlich (= Wasserrückhaltebecken, Gemarkung Hohenfurch).
- Die Wandhöhe wird für das geplante I+D Gebäude mit maximal 8,00 m und die Firsthöhe mit 11,05 m angegeben. Es soll ein Zeltdach entstehen mit einem Oberlicht; insofern wird in der Nutzungsschablone ergänzt „Zeltdach“.
- Die geplante Rampe mit der Zufahrt zum Lager im Keller befindet sich im Bereich der Ortsrandeingrünung, die hier reduziert werden muss. Es werden Ersatzbäume in der Nordostecke der verbleibenden Grünfläche und in der Stellplatzzeile ergänzt.
- Die Rampe mit der Begrenzungswand nach Norden erhält einen Abstand von ca. 20 cm. Hier ist ein Rankgerüst anzubringen und Rankgewächse zu pflanzen, z. B. Wilder Wein.

Das Mischgebiet auf den beiden Grundstücken Fl. Nr. 903 und 903/20 wird unterteilt in TG 3 - A mit der Maßgabe, dass hier nur eine gewerbliche Nutzung und in TG 3 - B nur eine Wohnnutzung zulässig ist.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist mit dem Baugesuch zu lösen. Entlang der Hohenfurcher Straße wird in der Bebauungsplanzeichnung eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen in wassergebundener Decke und eine Linie mit dem Planzeichen Nr. 6.4 der PlanzV - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - festgesetzt. Die Lage der in diesem Bereich festgesetzten 4 Bäume ergibt sich aus der Anordnung der Stellplätze im Freiflächengestaltungsplan des Baugesuchs und den hier festgelegten Pflanzstreifen.

Das westlich angrenzende bebaute Grundstück mit der Fl. Nr. 903/20 wird einbezogen. Damit kann die Baugrenze für das bestehende Nebengebäude und die Grenzbebauung für die Erweiterung der Schreinerei durchgehend gestaltet werden. Die beiden Grundstücke gehören dem Betriebsinhaber der Schreinerei mit westlich anschließendem Wohnhaus. Dies begründet auch die Änderung der Art der baulichen Mischnutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 903/20 von Allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet.

Für die Abstandsflächenregelung gilt die Bayerische Bauordnung. Die Abstandsflächenübernahmen zwischen den beiden Grundstücken Fl. Nr. 903 und 903/20 sind insofern problemlos zu lösen, als es sich hier um den gleichen Eigentümer handelt. Die Abstandsflächenübernahme entlang der Nordseite im Bereich der Rampe mit der Einfahrt in das Lager im Kellergeschoss ist von der Nachbargemeinde Hohenfurch zu erbringen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgendes mitgeteilt:

„Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sollte nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.“

Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner Abwägung beschlossen, dass dieser Hinweis in die Begründung aufgenommen wird. Aufgrund der Tatsache, dass die nördlich angrenzende Fläche als Regenrückhaltebecken genutzt wird. Ausgleichsmaßnahmen sind bei dem gegenständlichen Verfahren nicht erforderlich. Insofern ist nichts zu veranlassen.

3. Verfahren

Für diese geringfügige Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Insofern ist eine weitere Umweltprüfung nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss und der Billigungsbeschluss wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Altenstadt am 20.05.2015 gefasst.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus einer Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.05.2015, fand mit Schreiben vom 02.07.2015 und Fristsetzung bis einschließlich 22.07.2015 statt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus einer Planzeichnung, Satzung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.05.2015, fand mit Schreiben vom 02.07.2015 und Fristsetzung bis einschließlich 22.07.2015 statt.

Die Abwägung und der Satzungsbeschluss wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Altenstadt am 28.07.2015 vorgenommen.

Altenstadt, den 29. JULI 2015



Hadersbeck, Erster Bürgermeister



Kaufbeuren, den 28.07.2015

Thomas Haag MA Architekt/Stadtplaner

