

C) Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Im Bereich des Gewerbegebietes westlich von Altenstadt südlich der Staatsstraße 2014 wurde ein metallverarbeitender Betrieb angesiedelt. Die zunächst auf den Grundstücken Fl. Nr. 1421 und 1422, Gemarkung Schwabsoien, festgesetzte externe Ausgleichsfläche musste im Zuge der Verwirklichung auf das Grundstück Fl. Nr. 1419, Gemarkung Schwabsoien, verlegt werden. Gleichzeitig wurde die Ausgleichsmaßnahme entlang der Ostseite des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem angrenzenden Nachbarn geändert. Es wurden 6 Obstbaumhochstämme gepflanzt, die mit kleineren Büschen ergänzt wurden.

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

Westlich von Altenstadt kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Schwabbruck wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt und hieraus der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Am Reiterweg“ entwickelt.

Im gegenständlichen Verfahren zur zweiten Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 23 wird innerhalb des Geltungsbereichs nur die Ausgleichsflächenmaßnahme korrigiert und die externe Ausgleichsmaßnahme nach Westen vor den Waldrand verschoben und hierdurch der Inhalt der Situation angepasst.

2.3 Planung

Bei der Umsetzung der Planung hat sich gezeigt, dass die am östlichen Rande des Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche etwas verändert werden musste. Dies erfolgt in Abstimmung mit der erforderlichen Bewirtschaftung der nach Außen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Statt einer durchgehenden Hecke wurden 6 Obsthochstämme gepflanzt, die mit kleineren Sträuchern unterpflanzt sind. Der innere Grünstreifen zwischen den vorgenannten Obstbäumen wird von dem Maschinenbaubetrieb und der äußere Rand der Ausgleichsfläche von dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb gepflegt.

Die externe Ausgleichsfläche, die zunächst auf den Grundstücken Fl. Nr. 1421 und 1422 der Gemarkung Schwabsoien festgesetzt war, wurde in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau nach Westen vor den Waldrand der Fl. Nr. 1419, Gemarkung Schwabsoien, verlegt. Die durchzuführende Maßnahme auf einer Teilfläche von 1.930 qm ist der Anlage zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Gemeinde Altstadt vom Fachlichen Naturschutz folgendes mitgeteilt.

Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes sind keine besonderen Anmerkungen, fachlichen Hinweise und Empfehlungen notwendig. Die nun als zweite Bebauungsplan-Änderung bauplanungsrechtlich auf den Weg gebrachten Abweichungen vom ursprünglichen Planungskonzept wurden bereits am 18. März vergangenen Jahres vor Ort mit dem Chef des Maschinenbau-Betriebes Schuster besprochen und im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes abgeklärt.

Mit der von Herrn Schuster gewünschten Verschiebung der im Bebauungsplan seinerzeit festgelegten Hecke zur Ortsrandeingrünung an der Ostseite seines Betriebsgeländes konnte sich der fachliche Naturschutz grundsätzlich einverstanden erklären. Diese Verschiebung begründete Herr Schuster mit einer vom Bewirtschafter der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Fl.-Nr. 1483) gewünschten Mitnutzung des betreffenden Geländestreifens. Im Gegenzug bot er eine alternative Ausgleichsfläche in der Schwabsoiener Flur im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1419 Gmkg. Schwabsoien Nähe Sachsenried an, wo in Absprache mit dem zuständigen Revierleiter am AELF Weilheim schließlich die Idee einer Waldmantel-Vorpflanzung bzw. Waldaußenrand-Gestaltung allseits Zustimmung fand. Die dafür notwendige Erstaufforstungserlaubnis wurde zwischenzeitlich vom AELF erteilt. Das Ausgleichskonzept sieht vor, dass dort ein abwechslungsreich strukturierter, gestuft aufgebauter Waldrand aus standortheimischen Arten mit vorgelagertem Strauchgürtel und Krautsaum als extensiv genutztem Offenland-Lebensraumtyp in einer Mindestbreite von 10 m entsteht. Dies stellt eine landschaftsästhetische wie ökologische Bereicherung der dortigen Feldflur dar. Die ursprünglich vom Planungsbüro Abt und der UNB bzw. der Gemeinde ins Auge gefasste Heckenpflanzung auf Flurstück 1422 ließ sich dort leider nicht verwirklichen, da die Landwirte wegen des an der Hecke vorbeiführenden Weges Einspruch erhoben hatten.

Die Gemeinde hat dies folgend abgewägt:

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der Landwirte und einer positiven Stellungnahme vom Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten besteht keine Veranlassung zur Planänderung.

3. Verfahren

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

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 07.05.2015 bis zum 08.06.2015. In dieser Zeit werden von der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Abwägung und den Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Altstadt am 07.07.2015 wurde vorgenommen.

Altstadt, den - 8. JULI 2015

Hadersbeck, Erster Bürgermeister



Marktoberdorf, den 07.07.2015

Thomas Haag MA Architekt/Stadtplaner

