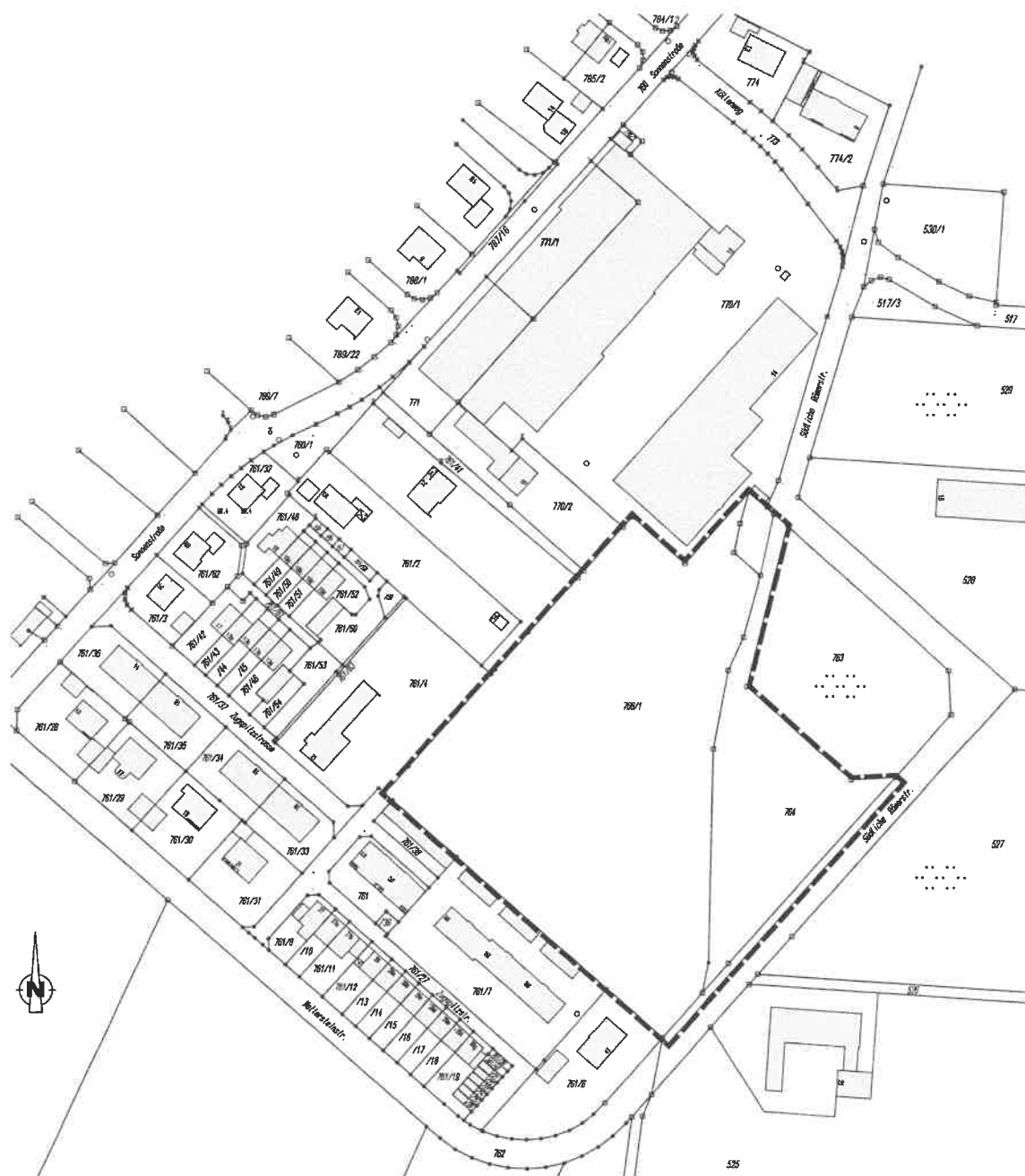


**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet an der Südlichen Römerstrasse“  
Gemeinde Altenstadt  
Landkreis Weilheim – Schongau**

**Zusammenfassende Erklärung**  
(gem. § 10 Abs. 4 BauGB)



## 1. Zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

Die Gemeinde Altenstadt stellt diesen Bebauungsplan auf, um der Firma Lechmotoren eine langfristige Perspektive für die Betriebserweiterung zu schaffen und gleichzeitig ein Bruchfallen des Geländes nach Einstellung der Produktion der Firma Agfa zu verhindern.

Da die Firma Lechmotoren große Hallen mit bestimmten Mindestabmessungen benötigt, wurde auch nur 1 Planungsvariante ausgearbeitet. Das überplante Grundstück wird bis an die Grenzen der Belastbarkeit überbaut und befestigt.

Es verbleiben dauerhaft folgende Umweltauswirkungen: durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen wird der Boden-Wasserhaushalt negativ verändert, die Rodung des Baumbestandes bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas, des Landschaftsbildes und des Habitates. Die Auswirkungen auf den Menschen v.a. hinsichtlich von Emissionen des Betriebes können gering gehalten werden.

Um die Eingriffswirkungen zu vermindern, wurden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt: Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen, vorgezogene Pflanzungen in den Grünstreifen, Feuerwehr-Umfahrung als befestigte und begrünte Schotterrasenfläche, großflächige, extensive Dachbegrünung auf den Hallen und Versickerung des Niederschlagwassers flächig über Mulden-Rigolensysteme.

Für den Eingriff in Form von Überbauung und Versiegelung wurde ein Ausgleichsbedarf von 5.771 m<sup>2</sup> ermittelt. Die extensive Dachbegrünung auf den ca. 12.000 m<sup>2</sup> großen Dachflächen wird zu 50 % als Ausgleichsfläche angerechnet. Nur auf diese Weise kann am Eingriffsort der Verlust aller wesentlichen Funktionen des Naturhaushalts einigermaßen ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet kommen aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen nicht in Frage.

## 2. Zusammenfassende Erklärung zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erbrachte folgende Ergebnisse, die nach Abwägung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

### Landratsamt Weilheim-Schongau

#### Stellungnahme des Sg. 40 (rechtl. Beurteilung) vom 28.12.2004:

Zu I. Festsetzungen zum Bebauungsplan

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung  | Ergebnis   |
|--|---|--|
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>2.1 Die Worte „innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen“ sollten durch die Worte „eines Baugrundstücks“ ersetzt werden. | Innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um 2 Flurstücke, die gemeinsam mit einem Gebäude überbaut werden sollen. | Die Worte „innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen“ werden durch die Worte „des Baugrundstücks“ ersetzt. |
| 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze<br>3.3 Nachdem eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist,  | Da eine geschlossene Bauweise bereits für Gebäude >50 m vorliegt und innerhalb der Baugrenzen Gebäude-                  | Satz 2 stellt eine zusätzliche Auflage für den Bauherrn dar und ist somit nicht überflüssig.                   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| dürften Lücken zwischen den Gebäuden nicht entstehen. Die Festsetzung nach Satz 2 ist daher überflüssig.  | längen von knapp 130 m zulässig sind, könnten auch 2 Gebäudeteile errichtet werden.  |  |
| <u>5. Flächen für Versorgungsanlagen</u><br>5.1 Die Festsetzung einer Trafostation innerhalb der Baugrenzen erscheint überflüssig, da diese an der festgesetzten Stelle ohnehin zulässig ist. | Bei dieser Festsetzung handelt es sich um den Nachweis für die LEW, dass die vorhandene Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bzw. versetzt wird. | Diese Festsetzung wird aufgelöst und zu den Hinweisen hinzugefügt. |

## Zu II. Hinweise

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung  | Ergebnis   |
|--|---|--|
| 8.: Für die Einforderung eines Nachweises ist eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich.                      | Sh. Empfehlungen des Technischen Umweltschutzes                         | Dieser Hinweis wird geändert. (sh. weiter unten)                                 |
| 12.: Für die Einforderung eines Nachweises ist eine Rechtsgrundlage nicht ersichtlich.                     | Der Fachliche Naturschutz empfiehlt sogar eine verschärfte Formulierung | Dieser Hinweis wird nicht gestrichen, sondern neu formuliert. (sh. weiter unten) |
| 14. Falls die Baugrenzen abstandsflächenverkürzende Wirkung haben sollen, ist dieser Hinweis zu streichen. | Die Baugrenzen sollen abstandsflächenverkürzende Wirkung haben.         | Dieser Hinweis wird gestrichen.  |

## Zu III. Festsetzungen zum Grünordnungsplan

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung | Ergebnis   |
|--|----------|--|
| <u>3. Pflanzgebote</u><br>3.1 Am Anfang dieser Festsetzung sollten die Worte eingefügt werden: „Die im Plan festgesetzten ....“  |          | Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen geändert. |
| <u>6. Einriffs- und Ausgleichsregelung</u><br>6.3 Diese Festsetzung ist dem Punkt 6.1 zuzuordnen. Satz sollte als Verpflichtung (muss ausgebildet werden) formuliert werden. |          | Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen geändert. |

**Stellungnahme des Fachlichen Naturschutzes vom 17.12.2004:**

## Zu III. Festsetzungen zum Grünordnungsplan

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung  | Ergebnis  |
|--|---|---|
| Zusätzlich zu den Festsetzungen unter Ziffer 6 sollte von der Möglichkeit einer Fassadenbegrünung Gebrauch gemacht werden. | Problem der Beschädigung der Leichtfassade aus Metall durch Triebspitzen. | Keine Fassadenbegrünung, aber Bepflanzung des 3 m breiten Grünstreifens vor der Fassade mit Sträuchern. |

## Zu II. Hinweise

| Einwendung/Empfehlung             | Abwägung | Ergebnis                      |
|-----------------------------------|----------|-------------------------------|
| Unter Ziffer 12 sollte die Ausar- |          | Die neue Formulierung lautet: |

|   |  |  |
|---|--|--|
| beutung und Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes noch präzisiert werden. |  | „Mit dem Bauantrag ist für das Einzelvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplans auszuarbeiten und vorzulegen.“ (Punkt 14.) |
|---|--|--|

Zum Umweltbericht

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung   | Ergebnis  |
|--|--|---|
| Der Umweltbericht sollte noch ergänzt werden um die sogen. „Nullvariante“, d.h. wenn dieser Bebauungsplan nicht verwirklicht wird, wie entwickelt sich dann dieses Gebiet ökologisch weiter. | Die „Nullvariante“ führt wie dargestellt zu einer langjährigen Industriebrache.  | Der Umweltbericht wird in diesem Punkt noch präzisiert. |
| Der Bericht sollte auch die Alternativplanungen darstellen.  | Alternativplanungen gab es nicht, da es sich um einen auf das Vorhaben abgestimmten Bebauungsplan handelt. Der Investor benötigt die Bebauung so wie dargestellt oder gar nicht. | Der Umweltbericht wird in diesem Punkt noch präzisiert. |

### Stellungnahme des technischen Umweltschutzes vom 23.12.2004:

Zu I. Festsetzungen zum Bebauungsplan

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung   | Ergebnis   |
|---|--|--|
| Durch Absenkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels um 1 dB soll sowohl der Tatsache, dass das Abstufungsverbot formal verletzt wird, als auch dem Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung gerecht werden. | Die Nachbetrachtung der Fa. Tecum – Ingenieurbüro für Umwelttechnik – vom 30.12.2004 ergibt, dass die Einhaltung der WA-Richtwerte gemäß den Regelungen der TA Lärm i.V.m. DIN ISO 9613-2 gewährleistet ist. | Die Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags/nachts 60/45 dB(A) wird nicht wie vorgeschlagen geändert. |

Zum Umweltbericht

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung | Ergebnis                                       |
|---|----------|--|
| In Ziffer 3.1 wird dargelegt, dass die Emissionen der Lackiererei durch Filteranlagen auf das zulässige Maß reduziert werden. Der letzte Satz in Ziffer 3.5 widerspricht dem. Daher sollte dieser Satz entfallen. |          | Der Umweltbericht wird wie gefordert geändert. |
| Die in der Tabelle auf Seite 9 gegenüber gestellten Be- und Entlastungswirkungen sind teilweise nicht zielführend.  |          | Der Umweltbericht wird wie gefordert geändert. |

**Stellungnahme des technischen Umweltschutzes vom 22.02.2005:**Zu I. Festsetzungen zum Bebauungsplan

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung | Ergebnis  |
|---|----------|---|
| Wie bereits in der Stellungnahme vom 23.12.2004 vorgeschlagen, wird dem Abstufungsgebot dadurch Rechnung getragen, dass der flächenbezogene Schallleistungspegel tagsüber und nachts um jeweils 1 dB/m <sup>2</sup> abgesenkt wird. |          | Die neue Festsetzung unter der Festsetzung 8.1 lautet:<br>„tags $L_{WA}^{im} = 59 \text{ dB(A)/m}^2$<br>nachts $L_{WA}^{im} = 44 \text{ dB(A)/m}^2$ “ |

Zu II. Hinweise

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung | Ergebnis   |
|---|----------|--|
| Der neu gefasste Hinweis Nr. 10 ist missverständlich, weil der Bauantrag an sich keinen Nachweis der festgesetzten Werte liefern kann.  |          | Die neue Formulierung lautet:<br>„Es wird empfohlen, die Einhaltung der vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. die sich daraus an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionsrichtwertanteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S.v. § 26 BImSchG nachzuweisen.“ |
| Es wird dringend angeraten, per Gemeinderatsbeschluss festzulegen, dass in diesem Bereich keine Bauvorhaben im Freistellungsverfahren zugelassen werden. Dieser Beschluss kann zwar nicht als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, es könnte allerdings in die Begründung ein Hinweis auf diesen Beschluss aufgenommen werden. |          | In der Begründung wird ein neuer Punkt „10. Hinweis“ eingefügt. Die Formulierung unter „10. Hinweis“ lautet:<br>„Per Gemeinderatsbeschluss vom 01.03.2005 wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen werden.“   |

**Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau vom 22.12.2004:**Zu I. Festsetzungen zum Bebauungsplan

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung   | Ergebnis   |
|--|--|--|
| Unter Punkt 9.3 sollte der Klarheit halber ein Verweis auf II 15. aufgeführt werden. | Da es sich innerhalb des Geltungsbereichs um eine bauliche Anlage handelt, ist die | Die Festsetzung unter Punkt 9.3 wird gestrichen. Des Weiteren ist die Höhenlage in Abstim- |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) nicht erforderlich. | mung zu den bestehenden Gebäuden der Fa. Lechmotoren GmbH festzulegen. der Hinweis unter Punkt II 15. wird auch gestrichen. |
|--|--|---|

Zur Planzeichnung

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung  | Ergebnis   |
|---|---|--|
| Bezüglich der Flächen für die Feuerwehr soll der Kreisbrandrat um Stellungnahme ersucht werden. | Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch der Kreisbrandrat um Stellungnahme gebeten. | Es wurde aber innerhalb der gestellten Frist keine Stellungnahme des Kreisbrandrats abgegeben. |

Zum Umweltbericht

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung  | Ergebnis   |
|--|---|--|
| Unter Punkt 1 sollten die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes und die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes – gemäß Ziffer 1 der Anlage genannt werden. |   | Der Umweltbericht wird in diesem Punkt noch präzisiert bzw. ergänzt. |
| Unter Punkt 3 sollte noch eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung gegeben werden.  |   | Der Umweltbericht wird in diesem Punkt noch präzisiert bzw. ergänzt. |
| Es sollen etwaige andere Planungsmöglichkeiten behandelt werden.   | Alternativplanungen gab es keine, wie oben schon dargestellt. | Der Umweltbericht wird in diesem Punkt noch präzisiert.              |

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Stellungnahme des Referat B I vom 23.12.2004:**

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung | Ergebnis   |
|---|----------|--|
| Im Planungsgebiet liegt die römische Fernverkehrsstrasse „Via Claudia“. Es sollen Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festgesetzt werden. |          | Die entsprechenden Formulierungen werden aus der Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Weilheim-Schongau, Herrn Schmidbauer, übernommen. |

**Kreisheimatpfleger Weilheim-Schongau  
Stellungnahme des Herrn Helmut Schmidbauer vom 30.12.2004:**

| Einwendung/Empfehlung  | Abwägung | Ergebnis   |
|--|----------|--|
| Das Planungsgebiet umfasst einen Streckenabschnitt der römischen „Via Claudia Augusta“. Es sollen im Interesse der Grundstücksbesitzer und Investoren in die Erläuterungen |          | Die entsprechenden Formulierungen lauten:<br>- Vor dem Arbeitsbeginn für das Einzelvorhaben des südöstlichen Hallenabschnittes (Bereich der ehem. "Via Clau- |

|  |  |  |
|--|--|--|
| zum Bebauungsplan Hinweise aufgenommen werden. |  | dia") sind im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmal-schutzbehörde auf den über-planten Bauflächen Sondie-rungen bzw. Sicherungsgra-bungen und nach Maßgabe der Ergebnisse evtl. für not-wendig erachtete sachge-rechte archäologische Aus-grabungen nach den gültigen Grabungsrichtlinien durchzu-führen.<br>- Die anfallenden Kosten trägt der Bauantragsteller.<br>- Mit den notwendigen Erdar-beiten darf erst begonnen werden, wenn evtl. zutage ge-kommene Bodendenkmäler gesichert und dokumentiert sind. |
|--|--|--|

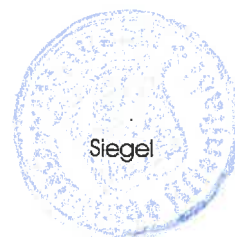
**Bund Naturschutz****Stellungnahme der Kreisgruppe Weilheim-Schongau vom 30.12.2004:**

| Einwendung/Empfehlung   | Abwägung   | Ergebnis  |
|---|--|---|
| Extensive Dachbegrünung wird nicht als Ausgleichsmaßnah-me anerkannt. | Ein Ausgleich an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist nicht zielführend. Die Festsetzung mit einer 50 %-igen Anrech-nung der Dachbegrünung als Ausgleich war mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauamt abgesprochen. | Die extensive Dachbegrünung bleibt als Ausgleichsfläche mit Faktor 0,5 festgesetzt. |

Altenstadt, 02.03.2005



Albert Hadersbeck  
1. Bürgermeister



Aufgestellt:

**BOMMERSBACH ARCHITEKTUR**  
Entwurf – Planung – Bauleitung  
Amtsgerichtstrasse 7/9  
86956 Schongau  
Tel 08861 141 54 • Fax 08861 715 54

Siegfried Bommersbach  
Architekt



Josef Wurm  
Landschafts-Architekt