



Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim - Schongau

Bebauungsplan Nr. 34
"Sondergebiet Kieswerk"
der Gemeinde Altenstadt

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Stand: 20.09.2017

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

1. Begründung und Anlass der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Sondergebietes in diesem Bereich soll die langfristige Sicherung als Produktions-Standort der Firma Lang & Haberstock (Kieswerk mit Bauschuttrecycling und Transportbeton) in der Gemeinde Altenstadt erreicht werden.

Derzeit befinden sich auf der Fläche des Planungsgebietes eine Transportbeton-Anlage, ein Kieswerk, eine Bauschutt-Recycling-Anlage, eine Fahrzeughalle, Büros und eine kleine Schlosserei mit 2 Mitarbeitern, die zurzeit im Werkstatt-Gebäude der Fa. Lang & Haberstock untergebracht ist. Die an die Schlosserei verpachtete Werkstattfläche wird wieder betriebsintern benötigt. Da geplant ist, eine weitere Halle für den Fuhrpark der Firma Lang & Haberstock auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 269 zu errichten, wird die Schlosserei ebenfalls in diese neu zu errichtende Halle umziehen.

Dieses Vorhaben möchte die Firma Lang & Haberstock zum Anlass nehmen, ihren Standort Kieswerk und Recycling langfristig im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu sichern und bei Bedarf im Bereich der Umgrenzung des Vorhabens geringfügig baulich zu erweitern. Derzeit ist die Genehmigung an einen tatsächlich stattfindenden Kiesabbau im räumlichen Zusammenhang gekoppelt und demgemäß zeitlich befristet. Durch die Festsetzung als Sondergebiet soll die zeitliche Befristung entfallen.

Im Parallelverfahren erfolgt die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altenstadt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bebauungsplan wurden die Umweltbelange insbesondere hinsichtlich der **Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild** durch die Begrenzung der Auffüllhöhe im Zuge der Rekultivierung der Kiesabbauflächen, eine ausreichende landschaftliche Eingrünung der Anlage, Erhaltungsgebote für wertvolle Gehölzbestände sowie Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum Schutz ggf. auftretender Hochwasserereignisse berücksichtigt. Zum **Schutz des Menschen** vor Lärmimmissionen wurden Lärmemissionskontingente für verschiedene Bereiche des geplanten Sondergebietes festgesetzt. Darüber hinaus können die unvermeidbaren Umweltauswirkungen durch die Festlegung ausreichender Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs kompensiert werden. Die **Belange des Artenschutzes**, insbesondere der Artengruppen Amphibien, Fledermäuse, Reptilien, Vögel und Insekten, wurden durch geeignete Erhaltungs- und Pflanzgebote im Plangebiet sowie die Entwicklung strukturreicher Lebensräume im Bereich der Ausgleichsflächen berücksichtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB** gingen keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

Die Anregungen aus der **Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB** wurden wie folgt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt:

Naturschutz, Artenschutz

Der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde**, Landratsamt Weilheim-Schongau, zur Einrichtung einer Umweltbaubegleitung für den laufenden Betrieb und die Rekultivierung wurde durch eine Ergänzung der textlichen Hinweise entsprochen. Darüber hinaus wurde die Anregung bezüglich Dach- und Fassadenbegrünung durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.

Immissionen

Nach Einschätzung des **Sachgebietes Technischer Umweltschutz**, Landratsamt Weilheim-Schongau, sollte das Kieswerk-Gebäude aufgrund hoher Emissionen der Teilfläche SO 2 (mit höheren zulässigen Lärmemissionskontingenten) statt der Teilfläche SO 1 des geplanten Sondergebietes zugeordnet werden. Da die Gebäude mit lärmintensiven Nutzungen tatsächlich jedoch bereits der Teilfläche SO 2 zugeordnet waren, war eine Planänderung nicht erforderlich.

Wasser

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** forderte die Vorlage einer Überschwemmungsgebietsberechnung mit Nachweis des Ausschlusses von Gefährdungen bzw. Nachweis der Hochwassersicherheit des Plangebietes und der vorhandenen bzw. geplanten baulichen Nutzungen. Dem wurde durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Sicherstellung baulicher oder technischer Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung von Hochwasserschäden im Falle einer Hochwassergefährdung oder eines gutachterlichen Nachweises (im Rahmen des überörtlichen Gesamtkonzeptes Hochwasserschutz, s.u.) Rechnung getragen. Die geäußerten Bedenken im Hinblick auf den Hochwasserschutz wurden mit Verweis auf die Lage des Planungsgebietes außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes und die historisch nicht belegte Hochwassergefährdung nicht geteilt. Es wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Altenstadt in absehbarer Zeit mit den anderen Anliegergemeinden der Schönach ein Gesamtkonzept Hochwasserschutz erstellen wird – das Ausschreibungsverfahren läuft bereits, zwischen den Anliegergemeinden wurde jedoch noch kein Konsens über den Startschuss erzielt. Zu den geäußerten Bedenken bezüglich des Ausgleichs an Retentionsraumverlust und der Berücksichtigung ausreichender Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb von Verfüllbereichen wurde auf die umfängliche Bereitstellung von Raum und Flächen für Rückhaltung und Versickerung im Bereich der Kiesgrube auch nach Abschluss der Rekultivierung verwiesen.

Denkmalschutz

Aufgrund der Anregungen des **Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege** zum Nachweis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe und zur Einhaltung ausreichender Schutzabstände der Grubenwände zu den vorhandenen Denkmälern wurden die textlichen Hinweise ergänzt.

Raumordnung

Den Forderungen der **Regierung von Oberbayern – Raumordnung und Landesplanung** zur Anpassung von Zulässigkeit und Flächenbegrenzung von nicht mit dem Kiesabbau zusammenhängenden gewerblichen Nutzungen wurde durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit und Flächenbegrenzung von Nutzungen innerhalb des Sondergebietes SO 1 im Bebauungsplan entsprochen.

4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall waren **Standort- und Planungsalternativen** nicht relevant, da es sich bei dem Planungsvorhaben grundsätzlich um eine standortgebundene bzw. –bezogene Sicherung / Fortentwicklung eines bereits vorhandenen Betriebsgeländes handelt. Darüber hinaus erfüllt der Standort insbesondere die Eignungskriterien einer ausreichenden Verkehrsanbindung und gesicherten Flächenverfügbarkeit.

Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die **Planung** unter Einbeziehung der o.g. Anregungen der Träger öffentlicher Belange aus Umweltsicht insbesondere hinsichtlich der Belange des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes **optimiert**.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altstadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 12.09.2017 gebilligt.

5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Gebäude zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude überprüft werden, ob die festgesetzten auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietseingrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Abschließend sollte spätestens 5 Jahre nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde eine Kontrolle bezüglich der Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf deren Entwicklungsziele, erfolgen.

Ausgefertigt:

Altstadt, den **26. JUNI 2018**



.....
Albert Hadersbeck, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

Planungsbüro DAURER+HASSE
Landschaftsarchitekten bda + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Stephanie Fuß
Landschaftsarchitektin

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bda + Stadtplaner