

**Gemeinde Altenstadt**  
Landkreis Weilheim-Schongau



## **16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

für das Plangebiet „Dornzeilfeld“  
Flur Nr. 312, 313, 313/2, 314/2, 314, 315.

### **Begründung**

Bearbeitung:  
Werner Schmidt  
Architekt · Stadtplaner

Mühlenstraße 20a  
83098 Brannenburg

Tel. 08034-9303  
Fax. 08034-9305  
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand:

Endfassung 10.11.2015

BV 10637

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1.0 Anlass der Planung**
  
- 2.0 Lage, Größe und ausgeübte Nutzung des Planungsgebietes**
  - 2.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen
  - 2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes
  
- 3.0 Änderung des Flächennutzungsplanes**
  
- 4.0 Auswirkungen**
  
- 5.0 Anhang**

## 1.0 Anlass der Planung

Die Gemeinde Altenstadt liegt als zentraler Ort (Kleinzentrum) im Nähebereich des gemeinsamen Mittelzentrums Schongau/Peiting und an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (Augsburg – Landsberg a. Lech – Schongau/Peiting – Füssen).

Gemäß Regionalplan für die Region 17 „Oberland“ soll der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Die Gemeinde Altenstadt geht mit Baulandausweisungen sehr restriktiv um. In den letzten zwölf Jahren wurden keine neuen Baugebiete ausgewiesen.

Die Gemeinde Altenstadt schafft aktuell die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung am nordöstlichen Ortsrand, östlich der Nördlichen Römerstraße und nördlich des Eichenweges. Die Dispositionsflächen stehen im Siedlungszusammenhang. Entsprechend der Prägung der bebauten Umgebung will die Gemeinde in diesem Bereich Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen zum Ausbau des Branchenspektrums und des Arbeitsplatzangebotes generieren. Die gute Verkehrsanbindung zu den zentralen Bereichen des Ortes und zum übergeordneten Verkehrsnetz präferieren diesen Standort.

Alternative Flächen im Siedlungszusammenhang mit vergleichbaren Erschließungsvoraussetzungen stehen im Gemeindebereich absehbar nicht zur Verfügung. Der Innenbereich ist bis auf partielle Baulücken, gebunden durch private Bodenbevorratung, ausgeschöpft.

Die Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes basiert auf einer Rahmenplanung für den nordöstlichen Ortsrand.

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt hat in der Sitzung vom 23.02.2015 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße - Eichenweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

## 2.0 Lage, Größe und ausgeübte Nutzung

### 2.1 Ortsräumliche Lage und Darstellung in Bauleitplänen

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Altenstadt. Das Gebiet ist durch die Nördliche Römerstraße, den Eichenweg und die Nördliche Kelttenstraße an das gemeindliche und überregionale Straßennetz (St 2014 und B17) angeschlossen.

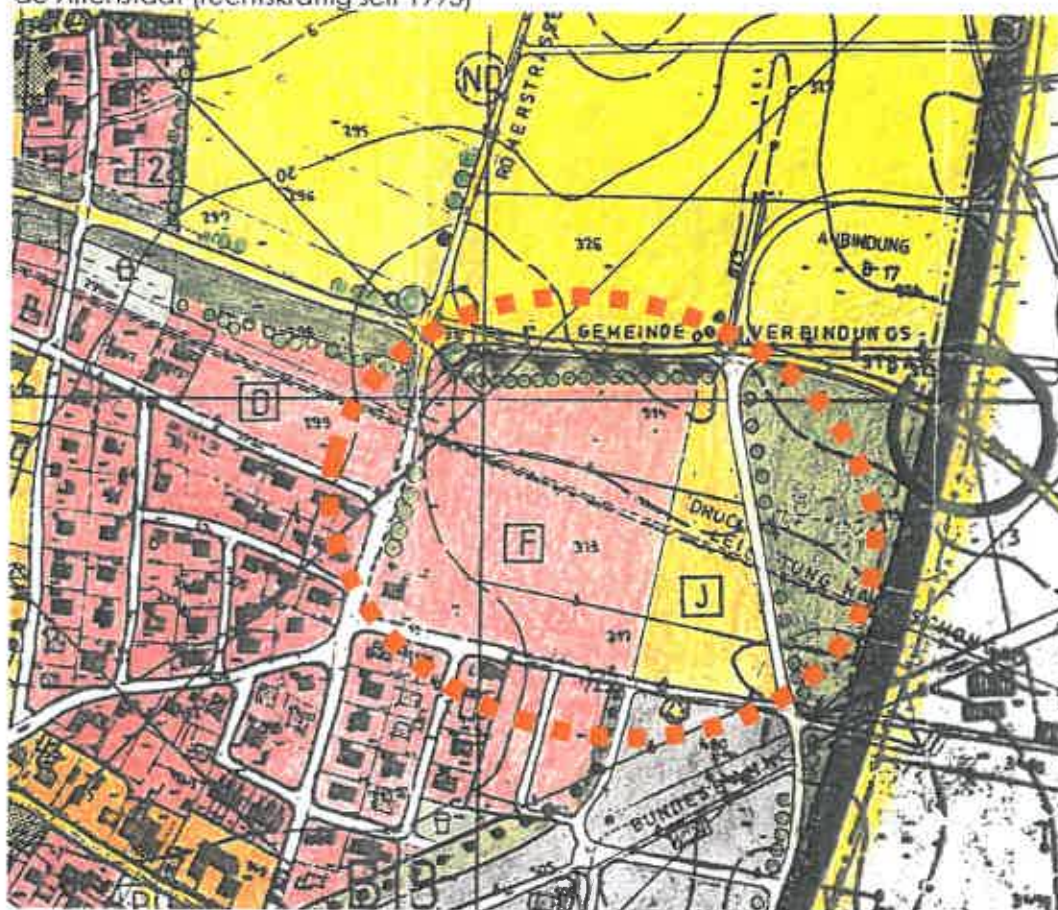
Westlich der Nördlichen Römerstraße schließt ein allgemeines Wohngebiet an (Bebauungsplan Nr. 20 "Nördlich der Templerstraße").

Südlich der Eichenstraße setzt sich das Wohngebiet fort bis zur Dornauer Straße. Zwischen Dornauer Straße und Nördlicher Kelttenstraße schließt ein Gewerbegebiet an (Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt-Ost“). Ein nord-süd verlaufender Grünzug, begleitend zur Dornauer Straße, bildet eine markante Zäsur zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet.

Nördlich des Plangebietes schließen bis zur Franz-Josef-Strauß-Straße (St 2014) landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gebiet nördlich der Eichenstraße und östlich der nördlichen Römerstraße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche (Kennzeichnung F) dargestellt. Teilflächen an der Nördlichen Kelttenstraße sind als Mischgebiet (Kennzeichnung J) dargestellt. Die Bauflächen sind durch einen Grüngürtel von der Franz-Josef-Strauß-Straße getrennt.

Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenstadt (rechtskräftig seit 1993)

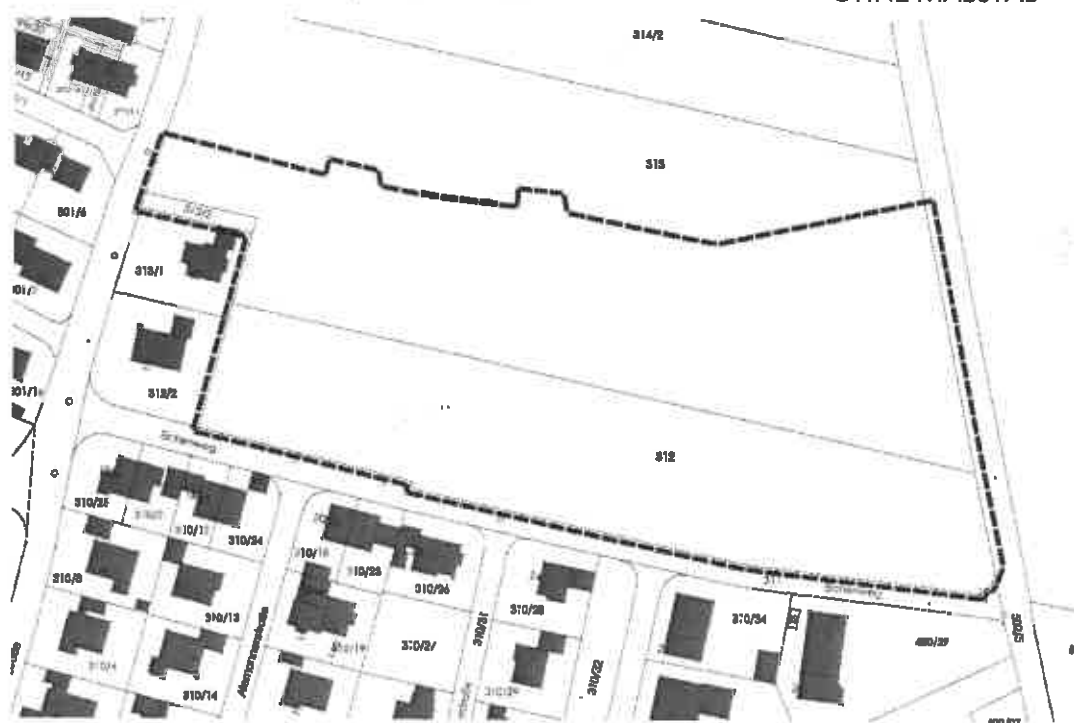


## 2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg“ umfasst die südlichen Teilflächen des wie vor beschriebenen Gebietes.

## KARTE GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

OHNE MAßSTAB



Einbezogen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Altenstadt:  
Flur Nrn. 311 T, 312, 313 T, 313/2, 502/5 T

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,55 ha.

### 3.0 Änderung des Flächennutzungsplanes

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung und in Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Aufgaben will die Gemeinde Altenstadt auf dem Gebiet zwischen der Nördlichen Römerstraße und der Nördlichen Keltenstraße Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen entwickeln.

Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan ist der größere westliche Flächenanteil für ein Wohngebiet vorgesehen.

Die übrigen, zur Nördlichen Keltenstraße orientierten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Gegen ein Mischgebiet auf den östlichen Teilflächen spricht die Erfahrung, dass eine geplante „Gemengelage“ in der Umsetzung problembehaftet ist, sofern nicht gewachsene Strukturen vorhanden sind. Ein von vornherein nicht auszuschließendes konfliktbelastetes Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungsarten Gewerbe und Wohnen stünde konträr zum Planungsziel. Für ein Gewerbegebiet an der Nördlichen Keltenstraße spricht auch die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und überörtliche Verkehrsachsen. Es ist geplant, das Gewerbegebiet südlich des Eichenweges entlang der Nördlichen Keltenstraße bis zur Franz-Josef-Strauß-Straße weiter zu entwickeln. Das Gebiet weist eine leistungsfähige überregionale Verkehrs-anbindung auf.

Der Flächennutzungsplan ist für die betreffenden Flächen, das sind die Flur Nr. 312, 313, 313/2, 314/2, 314, 315, zu ändern.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 5,20 ha.

Im Übrigen wird die Gliederung der Bauflächen entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg“.

#### VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Zwei nord-süd verlaufende Anliegerstraßen erschließen das Wohngebiet über den Eichenweg und die Nördliche Römerstraße (Sammelfunktion). Die Anliegerstraßen mit bewegter Straßenführung und wechselnden Begleitflächen sind flächenschonend im Mischungsprinzip mit verkehrsberuhigtem Ausbau geplant. Die Streckenabschnitte sind übersichtlich, das Verkehrsaufkommen ist vom Anliegerverkehr bestimmt.

Das Gewerbegebiet ist linear zur Nördlichen Kelttenstraße ausgerichtet. Für die Nördliche Kelttenstraße ist eine Trennung der Verkehrsarten mit anbauseitigem Gehweg geplant.

#### GLIEDERUNG DER BAUFLÄCHEN UND BAUSTRUKTUR

Grünzüge gliedern die Bauflächen, schaffen Erlebnisräume, wirken sich positiv auf das Binnenklima aus und tragen zur Identifikation bei.

Der Grünzug begleitend zur Dornauer Straße (ehemalige Bahntrasse) wird als Zäsur Wohngebiet / Gewerbegebiet weiterentwickelt bis zur Franz- Josef- Strauß- Straße. Diese Flächen nehmen naturnah eingebunden auch die aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf.

Ein Ost- West verlaufender angerartiger Grünzug gliedert die Wohnbauflächen in ein südliches und nördliches Quartier. Diese öffentlichen Freiflächen bieten sich für unterschiedliche Aktivitäten (Kinderspiel, Freizeitgestaltung, Begegnung) aus dem Wohnumfeld an.

#### DENKMALPFLEGE

Den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung tangiert im Nordwesten (Teilflächen der Flur Nr. 313, 313/2) das Bodendenkmal Nr. 1-8131-0092 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)“. Um auf die Bedeutung des Bodendenkmals, Sicherung und Handlungsbedarf bei Baumaßnahmen hinzuweisen, ist das Bodendenkmal in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Das Planungsgebiet liegt in einem für die Bodendenkmalpflege sensiblen Bereich. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 und der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG bedürfen.

#### SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG

Das Planungsgebiet, das im Westen als allgemeines Wohngebiet und im Osten als Gewerbegebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom Straßenverkehr und von Gewerbebetrieben.

Beim Straßenverkehr handelt es sich um die Franz- Josef- Strauß- Straße (St 2014) im Norden, die nördliche Kelttenstraße sowie die Bundesstraße B17 im Osten, welche in diesem Abschnitt in einem Trog verläuft.

Gewerbegebiete schließen im Süden an das Planungsgebiet an, bzw. liegen östlich der B17 auf dem Gebiet der Stadt Schongau.

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005:2002 für Verkehrslärm oder Gewerbelärm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Nördliche Römerstraße – Eichenweg“ Bebauungsplanes zu rechnen ist. Bei der Berechnung wurde vorsorglich eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem Stadtgebiet Schongau berücksichtigt. Auf den neu geplanten Gewerbeflächen wird zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ein Emissionskontingent festgesetzt.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung wird im Norden von der Staatsstraße (St 2014) tangiert. Zum Schutz gegen den Verkehrslärm wird in der schalltechnischen Untersuchung auf mögliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. Der betreffende Bereich ist als Fläche mit Vorkehrungen zum Verkehrslärmschutz in dieser Flächennutzungsplanänderung gekennzeichnet.

#### 4.0 Auswirkungen der Planung

Im Vergleich zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen beansprucht. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen werden lediglich nach Art der Nutzung und Flächenanspruch neu geordnet. Insofern löst die Änderung des Flächennutzungsplanes keinen zusätzlichen Ausgleichsbedarf aus.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung bereitet den Bebauungsplan „Nördliche Römerstraße – Eichenweg“ vor.

Der Ausgleichsbedarf wird auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung entsprechend Einstufung des Planungsgebietes und Bedeutung der Schutzgüter nachgewiesen. Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Der Bebauungsplan generiert Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen. Die Wohnbauflächen werden z. T. im Einheimischen Modell vergeben. Das begünstigt die Eigentumbildung einheimischer Familien. Die Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen belebt das Arbeitsplatzangebot.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Auf den Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung wird verwiesen.

#### 5.0 Anhang

- Umweltbericht

Altenstadt, den 19. NOV. 2015

  
 .....  
 Erster Bürgermeister  
 Albert Hadersbeck



  
 .....  
 Architekt · Stadtplaner  
 Werner Schmidt