# Gemeinde Altenstadt

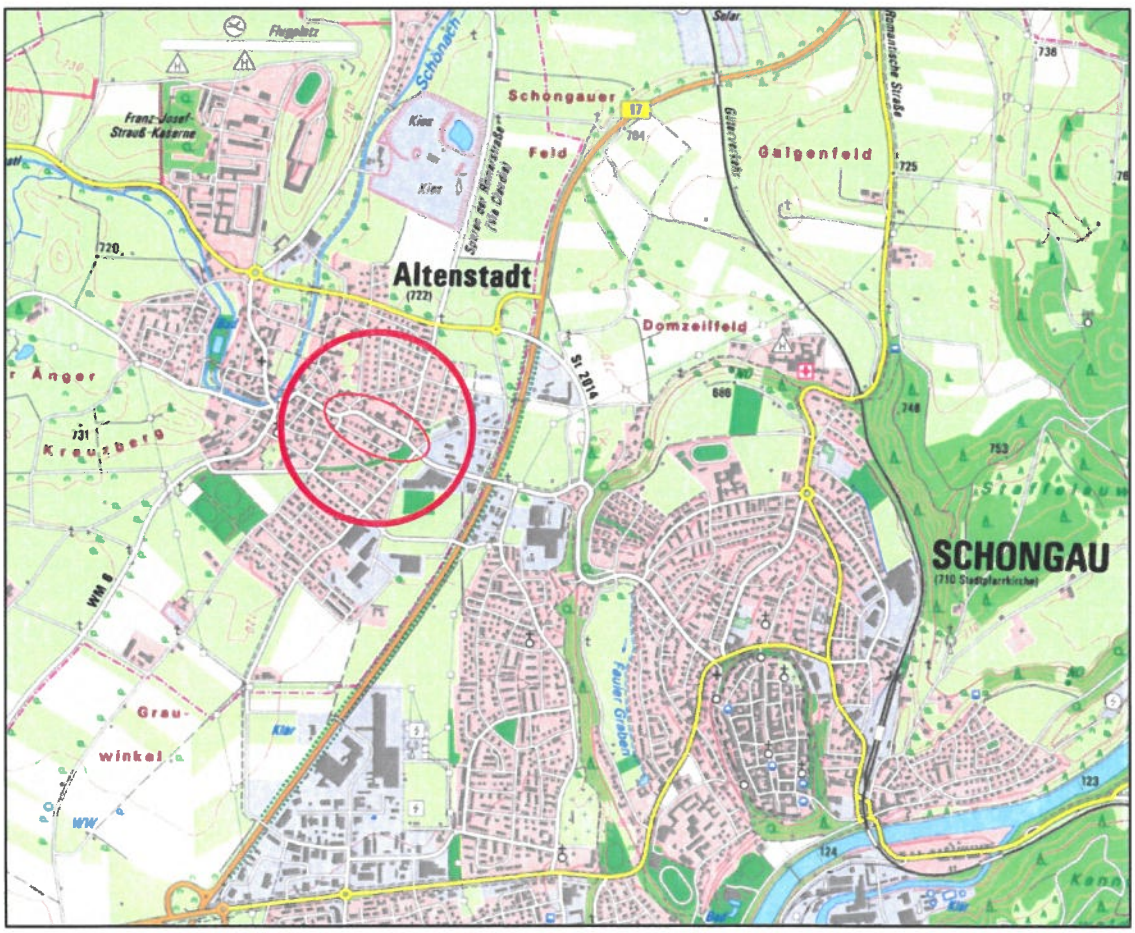
## 6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „ORTSEINGANG - SCHONGAUER STRAßE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 14.05.2019

## Bestandteile des Bebauungsplans:

1. **Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken**

2. **Textteil mit**
   - **I Präambel**
   - **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
   - **III Begründung**




Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

# Textteil

## I Präambel

### 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenstadt, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 14.05.2019 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) die vorliegende

### 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.05.2019 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.07.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße" in der Fassung vom 30.06.1981 sowie dessen 3. Änderung in der Fassung vom 30.04.1993 und 5. Änderung in der Fassung vom 16.10.2007 als auch des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte Altenstadt" in der Fassung vom 19.01.1999 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

**Hinweise:** Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse („Link") die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

**GEMEINDE ALTENSTADT**

Altenstadt, den -9. Juli 2019

Siegel

1. Bürgermeister Albert Hadersbeck

# II Satzung (Festsetzungen durch Text)

## § 1 INHALT DER 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 14.05.2019.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 5/3 (TF = Teilfläche), 49/4, 86, 86/1, 88, 97, 103, 105, 105/1, 149/5 (TF), 149/7 (TF), 149/13, 591, 591/1, 591/2 (TF) und 591/3 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt.

1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

## § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Mischgebiet MI-1 (Gesamt-Mischgebiet unterteilt in Baugebietsteilflächen Teilbereich-A bzw. „Teilbereich-A1" und „Teilbereich-A2" sowie „Teilbereich-B") gemäß § 6 BauNVO.

2.2 In den als Teilbereich-A bzw. „Teilbereich-A1" und „Teilbereich-A2" festgesetzten Baugebietsteilflächen ist gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2.2.1 Ausnahmsweise ist eine Wohnnutzung zulässig. Die Wohnflächen müssen den gewerblichen Nutzflächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen einen Flächen- bzw. Baumassen-Anteil von jeweils 40 % nicht überschreiten.
Dabei sind bei der Ermittlung der Geschossfläche auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Im (Gesamt-)Mischgebiet MI-1 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen „Gartenbaubetriebe", „Tankstellen" und „Vergnügungsstätten" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.3.1 Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten (...)" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2.4 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche wird auf maximal 8 Wohneinheiten / Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Hinweis: Das Gebäude soll mind. 2 Wohneinheiten / Wohnungen mit max. 50 m² nutzbarer Netto-Wohnfläche aufweisen und ist möglichst weitreichend in einer barrierefreien Ausführung zu errichten.

2.4.1 In den als Teilbereich-A bzw. „Teilbereich-A1" und „Teilbereich-A2" festgesetzten Baugebietsteilflächen ist bei einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Angaben und Werte für die Anzahl der Vollgeschosse und für die höchstzulässigen Wandhöhen (WH) bestimmt.
Die Wandhöhen-Festsetzungen gelten auch für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten.

3.2 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung und Straßenbegleitgrün" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

3.3 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.

3.3.1 Die Sockelhöhe der Gebäude darf ein Maß von 0,40 m nicht überschreiten.
Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahnrand der nächstgelegen öffentlichen Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und ggf. ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

3.4 Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 12 m.

## § 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden.

4.1.1 Abweichend davon hat in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche die überbaubare Grundstücksfläche / eingetragene Baugrenze entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. gegenüber dem südlich angrenzenden Grundstück Flurnr. 593/7 (Abstand 6,50 bis 8,0 m) Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.
Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet zu beachten.

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## § 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

5.1 Garagen, Nebenanlagen und –gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Umgrenzungslinien von Flächen für Nebenanlagen mit „Garagen, Nebenanlagen und –gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports)" errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
Abweichend davon ist in der als „Teilbereich-A1" festgesetzten Baugebietsteilfläche die Errichtung von Garagen generell (bzw. auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) unzulässig.

5.1.1 Auf den mit „CP" gekennzeichneten Flächen ist nur die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten zulässig.

5.1.2 Auf der mit „NG" gekennzeichneten Fläche ist nur die Errichtung eines Nebengebäudes mit der Zweckbestimmung als Verbindungsbau / Übergang zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude auf Flurnr. 591/2 sowie ferner von nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten zulässig.

5.1.3 Auf den mit „St" gekennzeichneten Flächen ist nur die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten zulässig.

5.1.3.1 Die mit der Zusatzbezeichnung „RaiBa" gekennzeichneten Flächen „St" werden als Stellplätze mit der Zweckbindung zur Nutzung i.V.m. der südlich an die Fläche angrenzenden Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel auf der Flurnr. 5/3 festgesetzt (Anwesen Schongauer Straße 14).

5.2 Abweichend von Ziffer 5.1 sind in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als Bereich mit einem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, situiert werden.

5.3 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf max. 3,0 m betragen.
Die WH wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. In Bezug auf die Höhenlage wird auf Ziffer 3.3.1 verwiesen.

5.3.1 Abweichend von Ziffer 5.3 ist für das zulässige Nebengebäude gemäß Ziffer 5.1.2 (Verbindungsbau / Übergang zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude auf Flurnr. 591/2) eine Wandhöhe (WH) von max. 6,5 m zulässig.

5.4 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

5.5 Garagenstellplätze, die in ihrem Einfahrtsbereich nicht höhengleich mit der unmittelbar angrenzenden geplanten Geländeoberfläche ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), können nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden.

Hinweis: Die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung ist zu beachten bzw. anzuwenden.

## § 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,3 betragen.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind unzulässig.

6.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

6.2 Es sind nur gleichschenklige bzw. symmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.2.1 In der als „Teilbereich-A1" festgesetzten Baugebietsteilfläche (Grundstücksteilflächen Flurnrn. 591/1 und 591/2) sind beim Hauptgebäude zusätzlich auch asymmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen zulässig. Die Lage des Firstes darf dabei in Bezug auf den Gebäudegrundriss 1/3 der Baukörperbreite nicht unterschreiten.

6.2.2 Abweichend von Ziffer 6.2 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis max. 8° Dachneigung) zulässig.

6.2.3 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen (z.B. glasierte engobierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.

6.3.1 Bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. Ziffer 6.2.2 zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig. Die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.

6.3.2 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist in allen Baugebieten unzulässig.

Hinweis: Anbauten, Garagen und Nebenanlagen / -gebäude sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und –neigung.

6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden sind (ohne Dachrinne) an der Traufe mit mind. 0,80 m und max. 1,0 m und im Bereich des Ortganges mit mind. 0,60 m und max. 0,80 m auszuführen.
Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

6.4.1 Dachüberstände von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen an der Traufe 0,60 m und im Bereich des Ortgangs 0,40 m nicht überschreiten.

6.5 Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig.
Ebenfalls sind außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) unzulässig.

6.5.1 Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sind nur in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche zulässig. Dort ist je Gebäudeseite ein Quergiebelbau mit der gleichen Wandhöhe des Hauptbaukör-

pers (die Trauflinie des Gebäudes darf nicht unterbrochen werden) sowie mit einem Mindestabstand von 7,0 m zum Ortgang zulässig.
Die Breite der Quergiebel(bauwerke) / Querbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) nordseitig bzw. entlang der Schongauer Straße max. 6 m und südseitig max. 8,50 m betragen. Ferner müssen diese gemessen an den Außenwänden mind. 1,0 m und dürfen max. 2,5 m vor den Hauptbaukörper hervortreten.

6.5.2 Der First bzw. obere Abschluss der Quergiebelbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers liegen. Deren Dachneigung wird auf 26° - 28 ° festgesetzt.

6.6 Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen zulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall, Keramik, Kunststoff und Spaltklinker sind unzulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben nicht zulässig (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen). Auffallende Putzstrukturen und Sichtziegelfassaden sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

6.7 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

6.7.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 1,5 m überragen und sind bevorzugt auf der südseitigen Dachfläche zu errichten.

6.7.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer zusammenhängenden Fläche erfolgen, Aussparungen von Dach(flächen)fenstern oder Dachaufbauten sind unzulässig. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

6.8 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein. Eine freie Aufstellung ist nicht zulässig.

6.8.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände mit einer Schriftgröße bis zu 0,60 m zulässig. Im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sind diese unzulässig. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren.

6.8.2 Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,10 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.

7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.

7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von Holzzäunen mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun) zulässig.
An den restlichen Grundstücksgrenzen ist zudem die Verwendung von Metallzäunen, darunter z.B. auch von Maschendrahtzäunen / -geflechten zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.

7.3 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

7.5 (Durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch zu öffentlichen Grünflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren Heckenstrukturen freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck des vorhandenen, großzügig-aufgeweiteten Straßenraumes, der die Schongauer Straße im Abschnitt zwischen den Freiflächen des Maibaumplatzes im Westen und der Römerstraße im Osten in starkem Maße mitprägt, deutlich optimiert wird bzw. vor Ort weitreichend wahrnehmbar erhalten bleibt.

## § 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

8.2 Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

8.3 Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebietsdurchgrünung und Straßenbegleitgrün" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. Ziffer 7.1 und technischer Anlagen gem. Ziffer 7.3 zulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund unter Ziffer 8.3 als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

8.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.

8.4.2 Auf den unter Ziffer 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

8.5 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Baugebietsdurchgrünung und Straßenbegleitgrün" sind flächig zu begrünen.

8.5.1 Auf den ausgewiesenen Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Formschnitthecken unzulässig.

8.5.2 Die ausgewiesenen Flächen entlang der Südgrenze des Grundstücks Flurnr. 591/1 sind im entsprechend gekennzeichneten / festgesetzten Abschnitt von Bepflanzung freizuhalten.

8.6 Hecken bzw. Schnitthecken und auch frei wachsende Hecken sind sowohl auf den Grundstücksflächen, die sich vor der straßenseitigen Gebäudeflucht der Hauptbaukörper befinden, als auch in der als „Teilbereich-A2" festgesetzten Baugebietsteilfläche im Flächenbereich zwischen der Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Festsetzung Ziffer 7.5 gilt übergeordnet.

8.7 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).
Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

8.7.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.

8.7.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

8.8 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## § 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

9.1 Das in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

9.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten zur Schongauer Straße fortwährend zu gewährleisten.

## § 10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

10.1 Geländeveränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
Veränderungen des Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken.

10.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

10.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung eines Kellergeschosses sind ausnahmsweise zulässig.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1" gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" ist eine Grundrissorientierung festgesetzt.
Dort sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie Kinder- und Schlafzimmer so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der von der Schongauer Straße abgewandten bzw. südseitigen Gebäudeseite besitzen.

11.2 Im Bereich der in der Planzeichnung mit Ziffer „2" gekennzeichneten „Umgrenzungen von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" ist unmittelbar entlang der Südgrenze bzw. der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 593/7 eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante des Parkplatzes auf Flurnr. 593/7 zu errichten (auf die entsprechende Eintragung in der Planzeichnung wird verwiesen).
Es ist eine Konstruktion in fugendichter Ausführung und einem Mindestflächengewicht von 20 kg/m² zu verwenden.

## § 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

12.1 Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen ist das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

12.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

## § 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

13.1 Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie -anlagen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) ist nur unterirdisch zulässig.

## § 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

14.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße" in der Fassung vom 30.06.1981 sowie dessen 3. Änderung in der Fassung vom 30.04.1993 und 5. Änderung in der Fassung vom 16.10.2007 als auch des Bebauungsplans Nr. 21 „Ortsmitte Altenstadt" in der Fassung vom 19.01.1999 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

Denkmalbestand im Nahbereich / Umgriff des Plangebiets: Die östliche Geltungsbereichs-Teilfläche des Plangebietes stößt im Osten unmittelbar an das Bodendenkmal mit der Denkmalnr. D-1-8131-0092 und Bezeichnung „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)". Der Verlauf des Bodendenkmals entspricht in etwa dem der heutigen „Nördlichen Römerstraße".
Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich somit gem. Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD; Schreiben vom 24.04.2019 im Rahmen des Beteiligungs- / Planaufstellungsverfahrens) um denkmalschutzrechtliche Verdachtsflächen nach Art. 7 BayDSchG.
Aufgrund dessen ist darauf hinzuweisen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 4.2.5 der Begründung wird ferner verwiesen.

Bodendenkmalschutz allgemein: Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.
Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Ge-

mäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Niederschlagswasser ist zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung"(ISiE) sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

## 3. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 „Erdarbeiten" beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

**Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen** etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen. In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen ist ein Grundwasserflurabstand von 8 – 10 m unter GOK angegeben.
Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

## 4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.
Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

**Pflanzliste**

*Bäume I. Ordnung:*

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m
Acer platanoides (Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

*Bäume II. Ordnung:*
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

*Obstbäume / -gehölze:*
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

*Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:*
Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 cm (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Zur Sicherung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen mind. folgender Oberbodenbedarf vorzusehen: Bäume – Baumgruben 150 / 150 / 60 cm; Pflanzflächen – 40 cm; Rasenflächen – 20 cm.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrslärm

In Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Technischer Umweltschutz ist die Verkehrsgeräuschsituation im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens nicht gesondert zu untersuchen. Zur Berücksichtigung der betreffenden Belange ist allerdings die entsprechende Festlegung /

Festsetzung einer Grundrissorientierung des bislang bestandskräftigen Bebauungsplanes bzw. der 5. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.10.2007 zu übernehmen (siehe Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen).
Stellplätze Geschäftsstelle Raiffeisenbank Pfaffenwinkel: Die Stellplätze in der Westhälfte des westlichen Geltungsbereich-Umgriffs bzw. im Bereich der Freiflächen des Maibaumstandortes (zur Umsetzung werden 12 Stellplätze vorgeschlagen) werden als Stellplätze mit der Zweckbindung zur Nutzung i.V.m. der südlich an die Fläche angrenzenden Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel auf der Flurnr. 5/3 festgesetzt (Anwesen Schongauer Straße 14). Entsprechend sind diese in der Planzeichnung auch mit einer Umgrenzungslinie von Flächen für Nebenanlagen mit Flächenbezeichnung „St" und der Zusatzbezeichnung „RaiBa" gekennzeichnet bzw. ausgewiesen. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Technischer Umweltschutz sind die mit dieser Stellplatznutzung verbundenen Lärmimmissionen als umgebungsverträglich zu bewerten.

Gewerbelärm
Gemäß Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, SG Technischer Umweltschutz wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens für die als „Teilbereich-B" festgesetzte Baugebietsteilfläche (Grundstücksfläche Flurnr. 591 und Teilfläche Flurnr. 591/1) die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen bzw. des geplanten Wohngebäudes in Bezug auf das Fitnessstudio auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/7 entsprechend den Anforderungen der TA Lärm überprüft. Die im Ergebnis empfohlene Schallschutzmaßnahme zur Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 593/7 wurde in Abwägung aller im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens zu berücksichtigenden Belange entsprechend festgesetzt. Auf die Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen im Kapitel „Immissionsschutz" der Begründung wird verwiesen.

Die entsprechende „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218132 / 2 vom 18.10.2018" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen. Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

## 6. FLUGBETRIEB DER BUNDESWEHR

Mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (die Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 650 m nordwestlich des Plangebietes entfernt) ist zu rechnen.

## 7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim (ADBV Weilheim) zu beantragen hat.

## 8. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Altenstadt sind einzuhalten.

**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Altenstadt

Mindelheim, den 24.06.2019

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 189 882

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

**GEMEINDE ALTENSTADT**

Altenstadt, den 28. Juni 2019

(Siegel)

1. Bürgermeister Albert Hadersbeck

Marienplatz 2
86972 Altenstadt
fon 08861-2300 0
fax 08861-2300 10
gemeinde.altenstadt@altenstadt-wm.bayern.de

# III Begründung

**Inhalt:**

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Erschließung und Infrastruktur

**Anlagen:**

1. Schalltechnische Untersuchung: „6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortseingang Schongauer Straße" Gemeinde Altenstadt - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218132 / 2 vom 18.10.2018" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering.

## 1. Anlass und Planungsziel

Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung besteht aus 2 Teilbereichen bzw. einem östlichen und einem westlichen Plangebiets-Teilbereich.

### 1.1 Plangebiets-Teilbereich Ost

Mit der Änderung im östlichen Plangebiets-Teilbereich reagiert die Gemeinde Altenstadt zum einen auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung des unmittelbar östlich an das Plangebiet (PG) angrenzenden ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Steuerbüro). Zum anderen soll dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier zudem an einem zentralen Standort) bzw. der unverändert anhaltenden, starken Nachfrage nach Bauflächen zur Umsetzung einer wohngenutzten Bebauung in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen werden. Da die in diesem Plangebiets-Teilbereich aktuell geltende Festsetzungskulisse der bestandskräftigen 5. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 diesen Planungsabsichten und -erfordernissen nicht gerecht wird, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans nötig.

### 1.2 Plangebiets-Teilbereich West

Des Weiteren soll im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens im westlichen Plangebiets-Teilbereich bzw. im Umgriff der platzartigen Aufweitung des Maibaumstandortes eine Anpassung der Freiflächen an die veränderten städtebaulichen Anforderungen erfolgen. Dort wird eine Neuordnung / -regelung der Flächen angestrebt, um eine aus gesamtplanerischer Sicht bedarfsgerechte Nutzungssituation für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen bzw. sicherzustellen. Nicht zuletzt soll dabei auch eine städtebaulich verträgliche Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung Berücksichtigung finden. Letztlich ist heute kein Bedarf für die im bestandskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1981 festgesetzte „Öffentliche Grünfläche mit Anlagencharakter" inkl. entsprechender Pflanzmaßnahmen sowie einem „Kinderspielplatz" mehr gegeben. Insbesondere die Umsetzung der dichten Bepflanzung würde auch der besonderen Charakteristik des Ortsbildes bzw. dem Freiflächen-Charakter widersprechen und

wäre bzgl. der vorhandenen Blickbeziehungen als ortsbild-unverträglich zu bewerten. Auch ist mit Blick auf künftige Entwicklungen bis auf weiteres nicht mehr von einem dahingehenden Bedarf auszugehen.
So trägt die Gemeinde in der Westhälfte des Gebiets der aktuell unzureichenden Stellplatzsituation i.V.m. der südlich angrenzenden Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel Rechnung (Flurnr. 5/3; Anwesen Schongauer Straße 14) und schafft für die Bankfiliale die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dringend benötigte, ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage mit einer zweckmäßigen und funktionalen Erschließungssituation zur Schongauer Straße. Zusammen mit den daran anschließenden, verbleibenden Grün- / Freiflächen im mittleren Bereich der Plangebietsteilfläche korrespondieren diese Flächen mit den bestehenden Freiflächen direkt am Maibaumstandort, nordwestlich gegenüberliegend der Schongauer Straße. Insgesamt bleibt damit eine räumlich wirksame sowie ausreichend dimensionierte Gesamt-Freifläche bzw. platzartige Aufweitung im Umgriff des Maibaumstandortes erhalten, die der örtlichen Situation weitreichend gerecht wird. Insbesondere berücksichtigt die Planung dabei auch einen ausreichenden Flächen- / Raumbedarf für die unverändert erforderliche Mitnutzung bzw. -einbeziehung des gesamten Freiflächenumgriffs (geplante Stellplatzanlage und Grünflächen) im Rahmen der Arbeiten sowie Aktivitäten i.V.m. der Aufstellung und dem Abbau des Maibaumes.
Abschließend schafft die Gemeinde in der Osthälfte der Plangebiets-Teilfläche, mit Blick auf eine städtebaulich verträgliche Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale zur Stärkung der örtlichen Infrastruktur, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit zur Ansiedlung eines weiteren mittelständischen Unternehmens. Hierfür erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Standortssituation (Lage unmittelbar am Freiflächenbereich des Maibaumstandorts) die Ausweisung eines entsprechenden, räumlich-funktional ausreichenden Flächenumgriffs an Mischgebiets-Flächen in einem städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

## 1.3 Zielsetzungen der Planung

Als wesentliche Ziele der Planung sind zum einen die Sicherung und Entwicklung bzw. die Stärkung der zentralen, im Ortskernbereich gelegenen Infrastruktur und damit insgesamt der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde zu nennen. Durch die Bebauungsplanänderung werden hierfür die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen für eine möglichst langfristige bzw. weitreichende Standortoptimierung und -sicherung der Unternehmen geschaffen (ortsansässiges Steuerbüro und Bankfiliale).
Zum anderen erfolgt - unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischnutzung im Gesamtgebietsumgriff - die Schaffung / Bereitstellung von Ortskern-nahen Wohnraumflächen (Westhälfte des östlichen Teilbereichs), insbesondere auch mit Blick auf die strukturelle Belebung der Ortsmitte. Aufgrund von zentraler Lage und Bestandssituation sowie auch der Charakteristik der Bestandsbebauung entlang der Schongauer Straße ist hierfür eine vergleichsweise intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorgesehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus). Dabei soll grundsätzlich Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen sowohl die Bedürfnisse von jungen Familien und darunter v.a. auch Familien mit mehreren Kindern als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden. So strebt die Gemeinde neben der Umsetzung von mind. 2 Wohneinheiten mit max. 50 m² nutzbarer Netto-Wohnfläche eine möglichst weitreichende Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen an.
Abschließend erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristik des Straßenraumes sowie insbesondere auch der Blickbeziehungen i.V.m. den Freiflächen im Umgriff des Maibaumstandortes eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und bedarfsgerechte Nachführung bzw. standortbezogene Optimierung der Grünordnung entlang der Schongauer Straße.

Bei einer Gesamtbetrachtung der Siedlungsstruktur im Plangebietsumgriff stellen die Plangebietsflächen unter Voraussetzung einer ausreichenden bzw. konzeptionell verträglichen Berücksichtigung der Charak-

teristik der Freiflächen im Umgriff des Maibaumstandortes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Teilbereiche für einen weiteren Schluss von vorhandenen Baulücken im Siedlungsgefüge dar.
Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale für eine Stärkung der innerörtlichen Funktionen konsequent genutzt werden.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Die beiden Plangebiets-Teilbereiche liegen direkt südlich entlang der Schongauer Straße, im östlichen Anschluss an den Ortskernbereich. Dort befinden sich die Flächen unmittelbar an bzw. zwischen dem platzartig aufgeweiteten Flächenumgriff im Bereich des Maibaumstandortes im Westen und den ausgedehnten Freiflächen im Bereich der Römerstraße und der Sonnenstraße im Osten (bzw. dem daran anschließenden Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand).
Die Vorhabenbereiche grenzen vollständig an bebaute Bereiche bzw. die bestehende Siedlungsstruktur im Innerortsbereich. Der räumliche Umgriff ist folglich in starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt.

### 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 4.610 m² umfassende räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung untergliedert sich in eine ca. 2.160 m² große östliche sowie eine ca. 2.450 m² große westliche Teilbereichsfläche.
Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flur-Nummern 5/3 (TF = Teilfläche), 49/4, 86, 86/1, 88, 97, 103, 105, 105/1, 149/5 (TF), 149/7 (TF), 149/13, 591, 591/1, 591/2 (TF) und 591/3 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bzw. die Umgrenzung der beiden Plangebietsteilbereiche des Bebauungsplanes jeweils mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

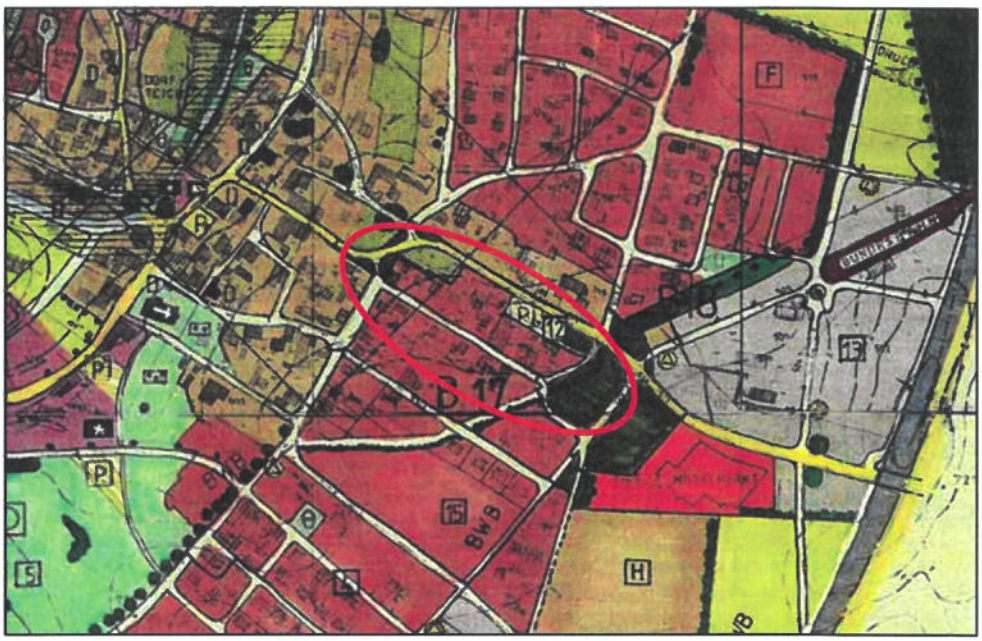
### 3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 06.11.2018 die Aufstellung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße" beschlossen.
Der **bestandskräftige Bebauungsplan** liegt in der Fassung vom 30.06.1981 sowie dessen 3. Änderung in der Fassung vom 30.04.1993 und 5. Änderung in der Fassung vom 16.10.2007 vor.
Darin sind die neu festgesetzten Bauflächen der <u>östlichen Geltungsbereichs-Teilfläche</u> in etwa zur Hälfte bereits als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie im Übrigen als „Flächen für private KFZ-Stellplätze" mit randlich begleitenden Grünflächen und -maßnahmen ausgewiesen (vgl. 5. BPlan-Änderung). Die neu für eine Überbauung vorgesehenen Flächen der <u>westlichen Geltungsbereichs-Teilfläche</u> im Umgriff des Maibaumstandortes sind dagegen als „Öffentliche Grünfläche mit Anlagencharakter" inkl. entsprechender Pflanzmaßnahmen sowie einem „Kinderspielplatz" festgesetzt (vgl. ursprünglichen BPlan aus dem Jahr 1981 sowie 3. BPlan-Änderung 1993).
Die Lage der Umgrenzungen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Fassungen bzw. -Teilbereiche können der Planzeichnung nachrichtlich-informativ entnommen werden.

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren"** beschlossen.
Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13 a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.
Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. „Beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a i.V.m. 13 BauGB erfolgt. Folglich wird aufgrund der §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1990 sind die Flächen der östlichen Geltungsbereichs-Teilfläche vorrangig als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz" und die Flächen der Geltungsbereichs-Teilfläche West als „Flächen, die weiterhin innerörtliche Wiesen, Gärten, Obstgärten bleiben sollen" dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 (ohne Maßstab)

<u>Planberichtigung / -nachführung des Flächennutzungsplans</u>
Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im sog. „Beschleunigten Verfahren" (bzw. „Bebauungspläne der Innenentwicklung").
Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen des

Flächennutzungsplans werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird im Wege der Berichtigung abgeändert bzw. entsprechend angepasst.

### 3.2 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

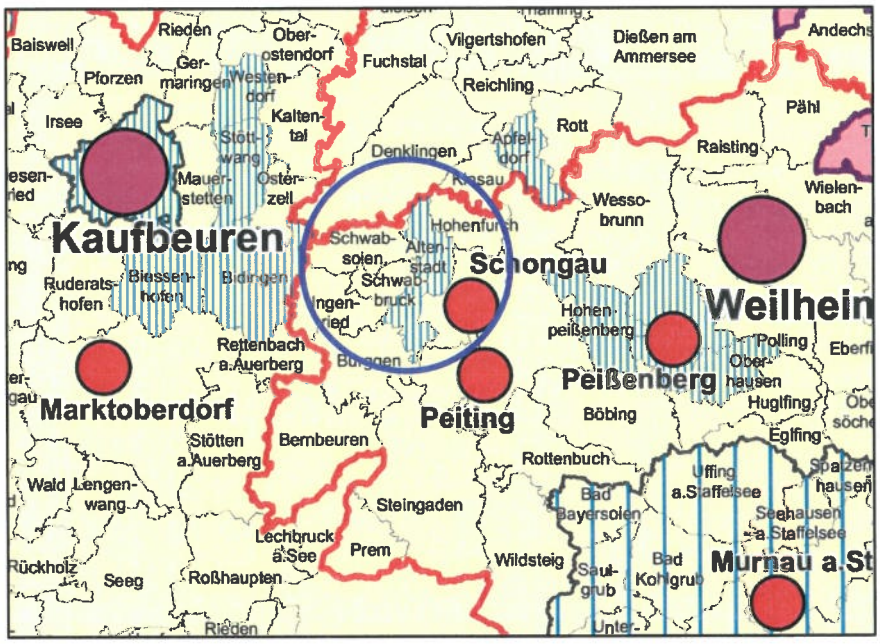
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

#### 3.2.1 Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018)

Die Gemeinde Altenstadt zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum.** Zudem ist das Gemeindegebiet als **„Raum mit besonderem Handlungsbedarf"** bzw. die Gemeinde darin als **„Einzelgemeinde"** festgelegt.
Die Stadt Schongau als **„Mittelzentrum"** befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):
„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann".




Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Zu den **Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf** sind zusammengefasst folgende **Inhalte und Ziele** formuliert:
Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf".

Diese Teilräume sind v.a. durch den Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (durch den demographischen Wandel besonders betroffenes Gebiet).
Im Ziel 2.2.3 des LEP werden „Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf" (RmbH) festgelegt, welche gemäß Ziel 2.2.4 des LEP vorrangig zu entwickeln sind. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.
LEP 2.2.3 (Z) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
„Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. (...)"
LEP 2.2.4 (Z) Vorrangprinzip
„Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind."

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

### 3.2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Altenstadt gehört dem Regionalen Planungsverband Oberland (Region 17) an.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)
- „Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. (...)" (Teil B, IV Gewerbliche Wirtschaft, 2.3 (Z), Regionalplan Oberland in der Fassung vom 01.01.2010

### 3.2.3 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall nicht zuletzt aufgrund der standortbezogenen Planungs- bzw. Weiterentwicklungs- und Optimierungserfordernisse der genannten ortsansässigen Unternehmen ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (vgl. Kapitel 1 „ Anlass und Zielsetzung" der Planung).

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass das Planvorhaben eine bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wodurch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale (dabei wird eine ausgewogene Mischnutzung angestrebt) zur Stärkung der innerörtlichen Funktionen genutzt werden.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung konsequent die Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB um bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale (hier neben Flächen- insbesondere auch Erschließungspotentiale) vorrangig zu nutzen.

**Fazit:** Die verfahrensgegenständliche Bebauungsplanänderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

## 4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

### 4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die zur Überbauung bzw. für eine bauliche Nutzung als Mischgebiete vorgesehenen Plangebiets-Teilbereiche sind vorrangig durch eine vergleichsweise intensive Grünlandnutzung sowie die Vorbelastungen i.V.m. der unmittelbar anschließenden Schongauer Straße und dem angrenzenden Siedlungsbestand geprägt. Im südwestlichen Randbereich der Plangebiets-Teilfläche West (Grundstück Fl.-Nr. 86) ist zudem eine Gartenlandfläche / kleingärtnerisch intensiv genutzte Gartenfläche mit Staketenzaun-Einfriedung vorhanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Grün- bzw. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die Randbereiche der Plangebietsflächen sind abschnittsweise durch grenznahe Gehölz- / Heckenstrukturen (bestehend aus vorrangig standortheimischen Gehölzen) der an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgärten geprägt.

### 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig zu bewerten. In Bezug auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) wird auf das nachfolgende Kapitel 7. verwiesen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend widergeben:

#### 4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,46 ha. Davon stellen ca. 0,29 ha bereits bestehende bzw. bestandskräftig festgesetzte Bauflächen sowie zudem auch Straßen- / Wegeflächen dar. Im Ergebnis werden damit i.V.m. dem Planvorhaben ca. 0,17 ha an „neuen" Flächen für eine intensivere

Überformung / Überbauung in Anspruch genommen, die bisher bestandskräftig in der westlichen Plangebiets-Teilfläche als „Öffentliche Grünfläche mit Anlagencharakter" sowie mit einem „Kinderspielplatz" ausgewiesen waren. Darunter wird nochmals ein ca. 0,05 ha umfassender Flächenumgriff als Grünflächen ausgewiesen, weshalb letztlich lediglich noch ca. 0,12 ha an neu festgesetzten Baugebiets- bzw. Baulandflächen verbleiben.
Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5. wird ferner verwiesen.
Insgesamt ist das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung v.a. im Hinblick auf die (planungsrechtliche) Bestandssituation sowie auch die besondere Lage des Plangebietes vollständig innerhalb der Siedlungsstruktur (Maßnahme der Innenentwicklung) und in Berücksichtigung der damit verbundenen Flächen-Erfordernisse (wie z.B. Erschließungssituationen, vergleichsweise verdichtete Bebauung, etc.) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten.

### 4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Der Untergrund (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) ist geprägt von kiesig-sandigen Quartären bzw. würmzeitlichen Schottern (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Die Plangebietsflächen werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.
Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen.
Das Geländeniveau ist als +/- eben zu bewerten bzw. fällt insgesamt betrachtet, vom Straßenkörper der Schongauer Straße aus zu den südlichen Grundstücksgrenzen um ca. 0,5 bis 1,0 m hin allmählich ab.

Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Das PG befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, noch im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Oktober 2018).

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen. In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen ist ein Grundwasserflurabstand von 8 – 10 m unter GOK angegeben.
Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Im erforderlichen Fall sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser bzw. insbesondere Hangschichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. was-

serdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser
Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf.
Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

### 4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Auf Ziffer 3. Der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

### 4.2.4 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen v.a. aufgrund der räumlichen Lage der PG-Flächen sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden.
Zwar ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens bzw. insbesondere der Lärmschutzwand entlang der Südgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 591 (vgl. nachfolgendes Kapitel 7.2) insgesamt 3 bestehende Einzelgehölze / Laubbäume verloren gehen (Ahorn-Gehölze, jüngeren bis mittleren Alters; Aufwuchs im Grenzbereich bzw. „durchgewachsener" ursprünglich initialer Gehölzaufwuchs). Allerdings kann dieser Gehölz-Verlust im Rahmen der grünordnerischen Pflanzmaßnahmen bzw. insbesondere durch die im räumlichen Nahbereich vorgenommenen Gehölz-Neufestsetzungen (ebenfalls entlang der Südgrenze des Grundstückes) vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.
Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.
Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen (die im unmittelbaren Anschluss an die Randbereiche der Plangebietsflächen abschnittsweise vorhanden sind) vorkommenden Vogelarten der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einem evtl. temporären Verlust oder der Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung des PG ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor.
In diesem Zusammenhang wird neuerlich deutlich darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen bzw. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### 4.2.5 Denkmalschutz - Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.
Allerdings stößt die östliche Geltungsbereichs-Teilfläche des Plangebietes im Osten unmittelbar an das Bodendenkmal mit der Denkmalnr. D-1-8131-0092 und Bezeichnung „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)". Der Verlauf des Bodendenkmals entspricht in etwa dem der heutigen „Nördlichen Römerstraße".

Deshalb muss insbesondere in der gesamten östlichen Geltungsbereichs-Teilfläche des Plangebietes gem. Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD; Schreiben / Stellungnahme vom 24.04.2019 im Rahmen des Beteiligungs- / Planaufstellungsverfahrens) mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräbern), insbesondere des römischen Zeithorizontes, gerechnet werden.
Somit handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um **denkmalschutzrechtliche Verdachtsflächen nach Art. 7 BayDSchG.**

Aufgrund dessen ist **für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das BLfD wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu befinden sich unter: „http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf".
Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche qualifizierte Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text" verwiesen.

#### 4.2.6 Klima/Luft, Mensch (Immissionsschutz / Erholung), Ortsbild sowie Sachgüter

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) und Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung aufgrund insbesondere von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.
Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird auf die Inhalte des nachfolgenden Kapitels 7. verwiesen. Ebenfalls wird auf die Behandlung bzw. die Berücksichtigung der gesamtkonzeptionellen Verträglichkeit des Planvorhabens mit der besonderen Charakteristik des vorhandenen Ortsbildes im nachfolgenden Kapitel 5. verwiesen.

## 5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung (vgl. hierzu Kap. 1. „Anlass und Planungsziel") werden im Wesentlichen folgende Punkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung der Planung sowie auch auf den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbestandes im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes „MI-1" gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterteilt in 2 Teilbereichsflächen bzw. „Teilbereich-A" und „Teilbereich-B". Infolge der erforderlichen Festsetzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie auch bzgl. der Baugestaltung wird die Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A" dabei weiterhin in die Teilflächen „Teilbereich-A1" (mit Lage in der Geltungsbereichs-Teilfläche Ost) und „Teilbereich-A2" (Geltungsbereichs-Teilfläche West) untergliedert.
- Mit Blick auf die konkret vorliegende und zeitnah zur Umsetzung angestrebte Planungskonzeption für die gesamte östliche Geltungsbereichs-Teilfläche wird in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche eine vergleichsweise umfangreiche Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten / Wohnungen zugelassen, die im Rahmen der Errichtung eines Wohngebäudes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erfolgen kann. Von Seiten der Gemeinde wird dabei angestrebt, dass das Gebäude mind. 2 Wohneinheiten / Wohnungen mit max. 50 m² nutzbarer Netto-Wohnfläche aufweist und möglichst weitreichend in einer barrierefreien Ausführung errichtet wird. Mit der Bereitstellung der Wohnflächen am gegenständli-

chen, zentrumsnahen Standort trägt die Gemeinde insbesondere dem dringend erforderlichen Wohnraumbedarf im Umgriff des Kernbereichs Rechnung. Zum anderen soll damit neben der Schaffung weiterer gewerblicher Nutzflächen im Rahmen der Planung die Stärkung bzw. strukturelle Belebung des Ortszentrums sowie ein Beitrag für die nachhaltige Sicherung der örtlichen Infrastruktur (durch vielfältige Nutzungen) erfolgen.

- Zur Sicherstellung einer insgesamt ausgewogenen Mischnutzung sowie Wahrung des Baugebietscharakters innerhalb des Gesamt-Plangebietes wird in den als Teilbereich-A bzw. „Teilbereich-A1" und „Teilbereich-A2" festgesetzten Baugebietsteilflächen die Zulässigkeit der Wohnnutzung deutlich eingeschränkt. Auch sind v.a. die neu ausgewiesenen Bauflächen im Anschluss an die Freiflächen im Umgriff des Maibaum-Standortes zentral und publikumswirksam gelegen bzw. prädestiniert für die übrigen, vorrangig gewerblichen Nutzungsarten. In diesen Baugebieten bleibt die Wohnnutzung deshalb lediglich der Ausnahmeregelung vorbehalten, die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist allgemein ausgeschlossen. Um ein ausgewogenes Mischungsverhältnis der Nutzungen insgesamt auch quantitativ sicherzustellen müssen ausnahmsweise zulässige Wohnflächen den gewerblichen Nutzflächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen einen Flächen- bzw. Baumassen-Anteil von jeweils 40 % nicht überschreiten. Ferner ist bei einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude begrenzt.
- In allen Baugebieten werden die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen „Gartenbaubetriebe", „Tankstellen" und „Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen mit den übrigen Gebietsnutzungen erwarten und sind deshalb als unverträglich zu bewerten.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Angaben und Werte für die Anzahl der Vollgeschosse und für die höchstzulässigen Wandhöhen (WH) bestimmt.
  Die GRZ wird mit einem Wert von 0,6 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen des § 19 BauNVO (Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) soll im Hinblick v.a. auf die zentrale Lage des PG und die vorhandenen, vergleichsweise engen Grundstückszuschnitte eine grundsätzlich hohe Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, um eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen situativ nachhaltig bzw. zukunftsträchtig sicherzustellen. Eine dahingehende Einschränkung soll nicht erfolgen, die diesbezügliche maximale Ausschöpfung des „Baurechtes" soll der sog. „Kappungsgrenze" gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche) vorbehalten bleiben.
  Damit wird aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht ein ausreichender Entwicklungsspielraum gerade auch in Bezug auf die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. mit Zielsetzung der innerörtlichen Nachverdichtung in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen weitreichend berücksichtigt. In dieser Konsequenz ist letztlich auch die Regelung getroffen, dass die auf Privatgrund ausgewiesenen Grünflächen zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden dürfen.
- Der Charakter des Ortsbildes im räumlichen Umgriff des Plangebietes entlang der Schongauer Straße ist von zweigeschossigen Baukörpern geprägt. Entsprechend sind die Hauptbaukörper ebenfalls zwingend mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum auszuführen (mit einem Erdgeschoss und einem 1. Obergeschoss als Vollgeschosse). Die zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper mit Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen von 6,50 m und 7,0 m erfolgt sowohl in enger Orientierung an die bisher bestandskräftigen Höhenfestsetzungen sowie an den Gebäudebestand im Gebietsumgriff als auch in Berücksichtigung / Anpassung an den Bedarf der geplanten Nutzungen. Das Maß für die Sockelhöhe

der Gebäude von max. 0,40 m über der OK des nächstgelegenen Fahrbahnrandes ist aus den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen im Plangebietsumgriff übernommen. Das mit ca. 0,5 bis 0,75 m leicht nach Richtung Süden abfallende Gelände wurde dabei gesamtkonzeptionell berücksichtigt.

- Abschließend erfolgt mit Blick auf die Baukörper / Kubaturen des Gebäudebestandes zur Sicherstellung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption sowie in Berücksichtigung der Charakteristik des Ortsbildes (in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche) die Festlegung des Höchstmaßes für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) auf max. 12 m.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen wurden in der Geltungsbereichs-Teilfläche Ost zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Planungskonzeption und Wahrung des Charakters des Ortsbildes entlang der Schongauer Straße eng an die für diesen Bereich konkret vorliegende sowie zeitnah zur Umsetzung angestrebte Planungskonzeption angepasst. In der Geltungsbereichs-Teilfläche West bzw. im Bereich der markanten Freifläche im Umgriff des Maibaum-Standortes erfolgt v.a. im Hinblick auf den bestmöglichen Erhalt des bestehenden räumlich-offenen Charakters des Gebiets-Umgriffs eine Orientierung der überbaubaren Grundstücksfläche an den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen bzw. insgesamt nach Richtung Südosten. Damit ist sowohl ein städtebaulich ausgewogener Übergangsbereich zum Platzraum als auch eine gebietsverträgliche straßenräumliche Kontinuität des Charakters der Schongauer Straße berücksichtigt. Der Straßenraum ist geprägt von einer qualitätsvollen Großzügigkeit bzw. angenehmen Weite, die auch Blickbeziehungen zur markanten Freifläche im Umgriff des Maibaum-Standortes zulässt. Weiterhin orientieren sich die Baufenster am baulichen Maßstab der Umgebung und berücksichtigen bezogen auf die Grenzabstände die nachbarlichen Interessen bzw. Belange weitreichend. Auch richtet sich deren Lage nach Norden, zur Schongauer Straße hin, grundsätzlich nach den Gebäudekanten der bestehenden Bebauung. In Berücksichtigung der Charakteristik des Ortsbildes mit einem wahrnehmbaren, großzügig-markanten Straßenraum sowie der damit einhergehenden Blickbeziehungen entlang der Schongauer Straße wurden die nördlichen Baugrenzen jeweils soweit als möglich von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt.
- Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden. Abweichend davon hat in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche die überbaubare Grundstücksfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. gegenüber dem südlich angrenzenden Grundstück Flurnr. 593/7 (mit Abständen von 6,50 bis 8,0 m) Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO. Die festgesetzte Situierung des Baufensters berücksichtigt dabei die im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belange bestmöglich. Die Planung wird sowohl einer ausreichenden Wahrung / Sicherstellung der besonderen straßenräumlichen Charakteristik der Schongauer Straße (vorhandener starker städtebaulicher Belang des Charakters des Ortsbildes) und den fachlichen / rechtlichen Anforderungen an die Belange des Immissionsschutzes gerecht (siehe nachfolgendes Kapitel 7.) als auch der angestrebten baulichen Verwertbarkeit des Grundstücks mit einer möglichst qualitätsvollen und intensiven Wohnnutzung.

  Dies führt dazu, dass in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange die Abstandsflächen geringfügig nicht eingehalten werden können bzw. eine entsprechende Abweichung erforderlich wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind als sichergestellt zu bewerten. Auch würde eine geringfügige Verlegung (im Umfang von bis zu ca. 2 m) der Baugrenze / des Baukörpers nach Richtung Norden keine Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigende Situation mit sich bringen (vgl. beiliegendes schalltechnisches Gutachten auf S. 10, 4. Absatz). Allerdings wäre mit einem weiteren „Hineinrücken" des Baukörpers in den Flächenbereich vor die Gebäudeflucht der Bestandsbebauung entlang der Schongauer Straße auch eine als unverträgliche weitere Einschränkung des straßenräumlichen Charakters verbunden.

Im Ergebnis ermöglicht die Gemeinde mit diesen Festsetzungen bzw. insbesondere mit der räumlichen Führung des Baufensters sowie mit der Möglichkeit zur Errichtung von 2 Quergiebeln für das geplante Wohngebäude auf Grundstück Flurnr. 591 die Umsetzung einer weitreichend bedarfsgerechten Grundrisssituation (entsprechend der konkret vorliegenden und zeitnah zur Umsetzung angestrebten Planungskonzeption) und schafft hiermit grundsätzlich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte / wünschenswerte Errichtung von barrierefreien Wohneinheiten am gegenständlichen Standort.

- Ferner sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig, da kleinteilige Parzellenstrukturen bzw. entsprechend verdichtete Wohnmodelle nicht dem Charakter des Gebietsumgriffs entsprechen. Weiterhin wäre insbesondere auch deren (kleinteilige) Erschließungs- Zufahrtssituation nicht mit der Verkehrssituation der Schongauer Straße verträglich.

### 5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen, Nebenanlagen und –gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der festgesetzten Umgrenzungslinien für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden. Aus gesamtkonzeptioneller Sicht sollen mit der Regelung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV) vorrangig die Flächenbereiche sowohl vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Schongauer Straße (in Orientierung an der Bestandssituation) als auch der Übergangsbereich bzw. die Baugrundstücksflächen im östlichen Anschluss an den Freiraum im Umgriff des Maibaum-Standortes vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden.
- Im Bereich der Geltungsbereichs-Teilfläche Ost sind die Umgrenzungslinien für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung dabei eng an die konkret vorliegende und zeitnah zur Umsetzung angestrebte Planungskonzeption orientiert. Damit soll im Hinblick auf die vergleichsweise intensive bauliche Nutzung dieser Plangebietsflächen vorrangig auch in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der südlich angrenzenden Grundstückseigentümer eine weitreichend verträgliche Gesamtplanungssituation erreicht werden. Abweichend davon werden aufgrund der Bestandssituation in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden (definiert als Bereich mit einem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie).
  Aufgrund der geplanten baulichen Intensität wird weiterhin in der als „Teilbereich-A1" ausgewiesenen Baugebietsteilfläche eine Errichtung von Garagen im Hinblick auf die Sicherstellung der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit der benötigten Stellplatzsituation generell innerhalb der gesamten Baugebietsteilfläche als gesamtkonzeptionell unverträglich bewertet und wird dementsprechend ausgeschlossen.
- Innerhalb der mit „NG" gekennzeichneten Flächenumgrenzung in der als „Teilbereich-A1" festgesetzten Baugebietsteilfläche ist aktuell die Errichtung eines Verbindungsbaus / Übergangs im Bereich des 1. Obergeschosses zum östlich angrenzenden Bestandsgebäude auf Flurnr. 591/2 geplant. Im Bereich des Erdgeschosses ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Hier ist in Abweichung zu den ansonsten auf eine Wandhöhe von max. 3 m beschränkten Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) für eine zielführend-zweckmäßige bauliche Umsetzung eine Wandhöhe (WH) von max. 6,5 m zulässig.

### 5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

- Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung wird grundsätzlich eine harmonische Haus- und Dachlandschaft i.S. einer weiteichend regionaltypischen Bebauung angestrebt. Insbesondere erfolgen Festsetzungen zur Gebäudekubatur, zu Dachüberständen und -formen (symmetrische, gleichgeneigte

Satteldachformen sowie abweichend davon Flach- / Pultdachformen für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude etc.) mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen. Die Stellung der Hauptbaukörper ist zur Wahrung einer städtebaulich qualitätsvollen Grundordnung der Bebauung und v.a. eines insgesamt „stimmigen" baulichen Gesamtbildes im Bereich der Bauzeile südlich entlang der Schongauer Straße an der Lage der Verkehrsfläche orientiert bzw. festgelegt.

- Dachgauben als Dachaufbauten sind ebenso wie außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) zur Wahrung der Charakteristik des Ortsbildes mit Blick auf den besonderen Standort entlang der Schongauer Straße generell unzulässig. Die Gebäude sollen i.E. weitgehend unverbaute bzw. ruhig wirkende Dachflächen aufweisen.
- Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sind im Hinblick auf die Charakteristik des Ortsbildes einerseits und die städtebauliche Zielsetzung (siehe Kap. 1) sowie die gewünschte zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit andererseits nur in der als „Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche zulässig. Dort ist je Gebäudeseite ein Quergiebelbau mit der gleichen Wandhöhe des Hauptbaukörpers (die Trauflinie des Gebäudes darf nicht unterbrochen werden) sowie mit einem Mindestabstand von 7,0 m zum Ortgang zulässig. Mit dieser Festsetzung bzw. zusammen mit der entsprechenden Festlegung der Führung des Baufensters für das geplante Wohngebäude auf Grundstück Flurnr. 591 ermöglicht die Gemeinde die Umsetzung einer weitreichend bedarfsgerechten Grundrisssituation und schafft hiermit grundsätzlich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte / wünschenswerte Errichtung von barrierefreien Wohneinheiten am gegenständlichen Standort.
- In der als „Teilbereich-A1" festgesetzten Baugebietsteilfläche ist aktuell die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Büronutzung im 1. Obergeschoss und einer Stellplatznutzung im Erdgeschoss geplant. Hier sind für die Ermöglichung einer „moderneren Formensprache" der Bebauung bzw. der Baukörperkubatur zusätzlich asymmetrische, gleichgeneigte Satteldachformen zulässig (die Wertespanne von 26-28° Dachneigung ist unverändert einzuhalten). Allerdings darf die Lage des Firstes dabei in Bezug auf den Gebäudegrundriss 1/3 der Baukörperbreite nicht unterschreiten. Diese Festsetzung wird im gegenständlichen Einzelfall nicht zuletzt aufgrund der Bestandssituation und der räumlich vom Straßenraum abgesetzten Lage als städtebaulich verträglich mit der Charakteristik des Ortsbildes bewertet. Auch wird hierdurch eine grundsätzlich größere Flexibilität bzgl. einer zweckmäßig-zielführenden Optimierung der Nutzung des Bauvolumens im Bereich der geplanten Büroflächen im 1. Obergeschoss ermöglicht.
- Insbesondere mit Blick auf die vergleichsweise engen Grundstückszuschnitte und die zulässige bauliche Intensität im Plangebiet sowie in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen und der Charakteristik des Ortsbildes ist die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen in allen Baugebieten unzulässig.
- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus gesamtplanerischer Sicht gesamtgebietsverträgliche bzw. Ortsbildverträgliche Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden getroffen.

### 5.1.6 Freifläche im Umgriff des Maibaum-Standortes

- In der Westhälfte der Plangebiets-Teilfläche West erfolgt eine bedarfsgerechte und gesamtgebietsverträgliche <u>Fortentwicklung der markanten Freifläche im Umgriff des Maibaum-Standortes</u>.
  Dort wird u.a. der aktuell unzureichenden Stellplatzsituation i.V.m. der südlich angrenzenden Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel Rechnung getragen (Flurnr. 5/3; Anwesen Schongauer Straße 14) und für die Bankfiliale eine dringend benötigte, ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage mit einer zweckmäßigen und funktionalen Erschließungssituation zur Schongauer Straße geschaffen (aktuell sind 12 Stellplätze vorgesehen). In dem entsprechend festgesetzten Flächenbereich sind in Berücksichtigung einer weitreichenden Wahrung des Freiraum-Charakters lediglich offene bzw. nicht überdachte Stell-

platzflächen und deren erforderliche Zufahrtsbereiche zulässig (verkehrssichernde Maßnahmen wie z.B. eine Beschilderung sind generell übergeordnet zulässig).

- Zusammen mit den daran anschließenden, verbleibenden Grün- / Freiflächen im mittleren Bereich der westlichen Plangebietsteilfläche korrespondieren diese Flächen mit den bestehenden Freiflächen direkt am Maibaumstandort, nordwestlich gegenüberliegend der Schongauer Straße. Insgesamt bleibt damit eine qualitätsvolle, räumlich wirksame sowie ausreichend dimensionierte Gesamt-Freifläche bzw. platzartige Aufweitung im Umgriff des Maibaumstandortes erhalten, die der örtlichen Situation weitreichend gerecht wird. Insbesondere berücksichtigt die Planung dabei auch einen ausreichenden Flächen- / Raumbedarf für die unverändert erforderliche Mitnutzung / -einbeziehung des gesamten Freiflächenumgriffs (geplante Stellplatzanlage und Grünflächen) im Rahmen der Arbeiten sowie Aktivitäten i.V.m. der Aufstellung und dem Abbau des Maibaumes.

Bezüglich der grünordnerischen Konzeption sowie der verkehrlichen Erschließungskonzeption wird auf die Ausführungen unter den nachfolgenden Kapiteln 5.2 und 8. verwiesen.

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie im gegenständlichen Planungsfall das Ortsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das notwendigste sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen.
- Festlegung einer weitestmöglichen Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Baugebietsdurchgrünung und Straßenbegleitgrün: Festsetzung von qualitätsvollen und aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden straßenraumbegleitenden grünordnerischen Maßnahmen zur Optimierung und Sicherung des vorhandenen Charakters des Ortsbildes. Dieses ist bzgl. der grünordnerisch-freiraumplanerischen Belange einerseits durch eine Straßenraumsituation mit einer gut wahrnehmbaren, angenehmen Weite geprägt, deren Randbereiche abschnittsweise durch Gehölzpflanzungen durchsetzt sind (vorzugsweise mit Einzelgehölz-Pflanzungen). Andererseits sind insbesondere auch die Blickbeziehungen zur platzartigen Straßenraum-Aufweitung im Umgriff des Maibaum-Standortes bzw. die raumbildende Wirkung der markanten Freifläche am Westrand des PG selbst hervorzuheben.
  - Aufgrund dessen erfolgt unmittelbar entlang der Verkehrsflächen der Schongauer Straße die Festsetzung von nach räumlicher Möglichkeit durchgehend mind. 3 m breiten Grünflächen, die entsprechend mit heimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen sind (Pflanzbindung Einzelgehölzpflanzung; Standorte siehe Planzeichnung). Die Grünflächen sind lediglich durch die erforderlichen Zufahrtsbereiche zu den Baugrundstücken unterbrochen und dürfen mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen nicht bebaut werden. Auch sind diese von durchgehenden, dichten Heckenpflanzungen freizuhalten. Dies gilt im Hinblick auf die Sicherstellung eines möglichst großzügigen räumlichen Charakters des Freiraums im Umgriff des Maibaum-Standortes ebenfalls für einen Flächenstreifen von mind. 3 m Breite unmittelbar entlang der öffentlichen Grünflächen. Einzelpflanzungen sowie klei-

nere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen (mit einem angemessenen Abstand von max. 6 m zueinander) werden dort allerdings als verträglich bewertet und sind auch entsprechend zulässig. Auf den restlichen Flächenbereichen der Baugebiete zwischen den Gebäudefluchten des Hauptbaukörpers und den Verkehrsflächen sowie zudem auch zwischen der Hauptbaukörperflucht und den öffentlichen Grünflächen sind ferner Hecken bzw. Schnitthecken und auch frei wachsende Hecken mit einer Höhenbeschränkung auf max. 1,80 m zulässig bzw. werden aus gesamtplanerischer Sicht als verträglich bewertet.

- Des Weiteren werden die Grünflächen im Nahbereich sowie im Umgriff der markanten Freifläche des Maibaum-Standortes weitgehend von festgesetzten Pflanzmaßnahmen freigehalten. Damit wird einerseits dem bestehenden, großzügig-offenen Charakter der Flächen sowie zudem auch dem Erhalt der Blickbeziehungen entlang des Straßenraumes der Schongauer Straße Rechnung getragen. Zum anderen erfolgt hierdurch die planerische Berücksichtigung zur Sicherstellung eines ausreichenden Flächen- / Raumbedarfs für die unverändert erforderliche Mitnutzung / -einbeziehung des gesamten Freiflächenumgriffs (geplante Stellplatzanlage und Grünflächen) im Rahmen der Arbeiten sowie Aktivitäten i.V.m. der Aufstellung und dem Abbau des Maibaumes.

- Baugebietsdurchgrünung: Abschließend erfolgt im Rahmen der Flächenfestsetzungen der Baugebietsdurchgrünung entlang der Südgrenze der als „Teilbereich-A1" sowie „Teilbereich-B" ausgewiesenen Baugebietsteilflächen v.a. im Hinblick auf eine grundsätzlich weiteichende Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen sowie zudem auch zur Sicherstellung der uneingeschränkten Funktionsfähigkeit der Stellplatzsituation die Festsetzung einer 1,5 m breiten Grünfläche auf Privatgrund als Abstands- bzw. Flächenpuffer zu den dort vorgesehenen Stellplatz-, Carport und Hof- / Zufahrtsbereichen.
- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen wird ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften festgesetzt (siehe Pflanzenliste der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

## 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 2 Geltungsbereichsteilflächen mit einer Fläche von insgesamt rund 4.610 m² und unterteilt sich wie folgt:

| **Art der Fläche** | **Flächengröße** | **%** |
|---|---|---|
| Planungsgebiet gesamt | ca. 4.610 m² | |
| **davon Teilbereich / Geltungsbereich Ost** | **ca. 2.160 m²** | **100 %** |
| Mischgebiet / Baugrundstücke | ca. 1.600 m² | ca. 74 % |
| Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Straßenbegleitgrün" | ca. 305 m² | ca. 14 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 255 m² | ca. 12 % |

| Art der Fläche | Flächengröße | % |
|---|---|---|
| **davon Teilbereich / Geltungsbereich West** | **ca. 2.450 m2** | **100 %** |
| Mischgebiet / Baugrundstück | ca. 785 m2 | ca. 32 % |
| Mischgebiet / Stellplatzanlage | ca. 435 m2 | ca. 18 % |
| Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Straßenbegleitgrün" | ca. 95 m2 | ca. 4 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 425 m2 | ca. 17 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 710 m2 | ca. 29 % |

## 6. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.
Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

## 7. Immissionsschutz

### 7.1 Verkehrslärm

Grundrissorientierung: In Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Technischer Umweltschutz ist die Verkehrsgeräuschsituation im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens nicht gesondert zu untersuchen. Zur Berücksichtigung der betreffenden Belange ist allerdings die entsprechende Festlegung / Festsetzung einer Grundrissorientierung des bislang bestandskräftigen Bebauungsplanes bzw. der 5. Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.10.2007 zu übernehmen, was auch entsprechend bewerkstelligt wurde (siehe Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen).

Stellplätze Geschäftsstelle Raiffeisenbank Pfaffenwinkel: Die Stellplätze in der Westhälfte des westlichen Geltungsbereich-Umgriffs bzw. im Bereich der Freiflächen des Maibaumstandortes (zur Umsetzung werden 12 Stellplätze vorgeschlagen) werden als Stellplätze mit der Zweckbindung zur Nutzung i.V.m. der südlich an die Fläche angrenzenden Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel auf der Flurnr. 5/3 festgesetzt (Anwesen Schongauer Straße 14). Entsprechend sind diese in der Planzeichnung auch mit einer Umgrenzungslinie von Flächen für Nebenanlagen mit Flächenbezeichnung „St" und der Zusatzbezeichnung „RaiBa" gekennzeichnet bzw. ausgewiesen. Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Technischer Umweltschutz sind die mit dieser Stellplatznutzung verbundenen Lärmimmissionen als umgebungsverträglich zu bewerten.

### 7.2 Gewerbelärm

Gemäß Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau, SG Technischer Umweltschutz ist für die als „Teilbereich-B" festgesetzte Baugebietsteilfläche (Grundstücksfläche Flurnr. 591 und Teilfläche Flurnr. 591/1) die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen bzw. des geplanten Wohngebäudes in Bezug auf

das Fitnessstudio auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/7 entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu überprüfen. Hierfür wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, mit Bez. „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218132 / 2 vom 18.10.2018" erstellt, deren Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.
Auf die Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen in den textlichen Hinwiesen wird verwiesen. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage bei.

**Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:**
(siehe Gutachten Kapitel 8. „Zusammenfassung", Seiten 11 ff.)

„Basierend auf den vorliegenden Auswertungen zur Nutzung des Studios ist an stark frequentierten Tagen mit bis zu 78 Kundinnen in der Zeit von 07:00 - 23:00 Uhr zu rechnen. Für den Zeitraum 22:00 bis 23:00 Uhr sind maximal zwei Kundinnen und eine Mitarbeiterin (Schließen des Studios) zu berücksichtigen.

Auf dem Parkplatz werden tags (bis 22:00 Uhr) 165 Pkw-Bewegungen (An- und Abfahrt von Kundinnen und Mitarbeiterinnen) und nachts (lauteste Nachtstunde nach TA Lärm von 22:00 23:00 Uhr) 3 Pkw-Bewegungen (Abfahrt von Kundinnen und Mitarbeiterinnen) angesetzt.

Gemäß Genehmigungsbescheid stehen dem Fitness-Studio 13 Stellplätze zur Verfügung. Diese sind auf dem Parkplatz entsprechend markiert.

Zudem wird die Schallabstrahlung aus den Räumlichkeiten über die relevanten Fenster bzw. Türen im OG und DG an der Nord- und Ostfassade angesetzt. Die Schallabstrahlung über die massiven Bauteile (Außenwände, Dach) können im vorliegenden Fall vernachlässigt werden.

Der Vergleich der an dem geplanten Wohngebäude berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt folgende Ergebnisse:

<u>Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr)</u>

Während der Tageszeit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) für Mittelungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten des Wohngebäudes um mindestens 13 dB(A) unterschritten. Gleiches gilt in Bezug auf die Maximalpegel (Pkw-Türenschlagen auf dem Parkplatz). Der Immissionsrichtwert (90 dB(A) für Maximalpegel) wird deutlich unterschritten. Die schalltechnische Situation stellt sich tags als völlig unkritisch dar.

<u>Nachtzeit (lauteste Nachtstunde, 22:00 bis 23:00 Uhr)</u>

In der lautesten Nachtstunde wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (45 dB(A) für Mittelungspegel) an den maßgeblichen Immissionsorten des Wohngebäudes um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Gemäß der Parkplatzlärmstudie des BayLfU ist die Einhaltung der zulässigen Maximalpegel für Immissionsorte in MI-Gebieten ab einem Mindestabstand von 15 m zum Rand des Parkplatzes gegeben. Im vorliegenden Fall kann dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden. In Bezug auf die Maximalpegel (Pkw-Türenschlagen auf dem Parkplatz) kann es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes (65 dB(A) für Maximalpegel) von bis zu 4 dB(A) kommen, sofern die vier nördlichsten Stellplätze genutzt werden, deren Abstand weniger als 15 m zur Südfassade des geplanten Wohngebäudes beträgt. Für die Mehrzahl der Stellplätze südlich der 15 m-Abstandslinie kann das Maximalpegelkriterium eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall ist jedoch in der lautesten Nachtstunde nach 22:00 Uhr nur mit maximal 3 Pkw-Abfahrten auf dem gesamten Parkplatz und damit im Regelfall mit weniger Abfahrten von den vier kritischen nördlichen Stellplätzen zu rechnen. Aufgrund dieser nur sehr geringfügigen Parkplatznutzung (entspricht etwa der Frequentierung von oberirdischen Stellplätzen bei Wohnanlagen) können die möglichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Maximalpegel als unerheblich bzw. zumutbar eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand (Höhe 2,0 m) an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 593/7 können die genannten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Maximalpegel auf maximal 2 dB(A) reduziert werden. Die möglichen Überschreitungen treten dann zudem nur noch im DG auf."

<u>Schallschutzmaßnahmen</u>

Gemäß dieser Beurteilung bzw. den Untersuchungsergebnissen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (siehe S. 11 ff.) sind im vorliegenden Fall zum Gewerbelärm zwar keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Allerdings wird dennoch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 593/7 gutachterlich empfohlen (Höhe 2,0 m über Geländeoberkante Parkplatz und Länge ca. 16,5 m).
Einerseits können hierdurch die genannten möglichen Überschreitungen des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm auf ein Minimum reduziert werden. Zudem bietet eine entsprechende Wand einen wichtigen Sichtschutz zur Vermeidung von störenden Lichtimmissionen an dem geplanten Wohngebäude. Aufgrund der örtlichen Situation (Ausrichtung Parkplatz und Wohngebäude) können durch die an- und abfahrenden Fahrzeuge insbesondere im Winterhalbjahr störende Blendwirkungen und Raumaufhellungen in den Aufenthaltsräumen an der Südfassade erzeugt werden.
Im Ergebnis wurde die empfohlene Schallschutzmaßnahme zur Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zu Flurnr. 593/7 - im Hinblick auf den vorsorgenden Immissionsschutz bzw. eine möglichst weitreichende Reduzierung der ermittelten möglichen Auswirkungen - in Abwägung aller im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens zu berücksichtigenden Belange auch entsprechend festgesetzt (siehe Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen).

**Fazit**

Mit Umsetzung der vorgenannten, in der Planung auch entsprechend festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrs- und Gewerbelärm (siehe Ziffern 11.1 und 11.2 der textlichen Festsetzungen) bestehen gemäß den Ergebnissen bzw. der abschließend getroffenen fachlichen Bewertung der vorliegenden schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Teilbereich Ost).

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte der anhängigen schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, mit Bez. „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218132 / 2 vom 18.10.2018“ verwiesen.

# 8. Erschließung und Infrastruktur

## 8.1 Verkehrliche Erschließung

### 8.1.1 Die verkehrliche Erschließung erfolgt vollständig über die „Schongauer Straße“

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Führung der Straßenbegrenzungslinie stellt mit Blick auf die Festlegung eines abschließend funktionsfähigen und gesamtkonzeptionell zielführenden Übergangs zwischen privatem und öffentlichem Raum einen Gesamt-Verkehrsraum von mind. 11,5 m sicher. Für den Umfang der Flächenausweisungen im Plangebiet werden hierfür - gemessen von der nahezu lagegenauen südseitigen Abmarkung des an der Nordseite der Schongauer Straße verlaufenden Gehweges (Breite von durchgehend ca. 2 m) - exakt 7,0 m für den Raum der Fahrbahn selbst sowie 2,5 m für den Raum der südseitigen Gehwege- / Straßenbegleitflächen zugrunde gelegt.
Damit berücksichtigt die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zum einen die Besonderheiten der Bestandssituation in einem abschließend ausreichenden Umfang. Denn der bestehende, durchgehend ca. 2 m breit ausgebaute Gehweg befindet sich Großteils in einer Breite von ca. 0,2 bis 0,3 m südlich außerhalb der vorhandenen Straßen- / Gehwegeabmarkung (Fl.-Nrn. 149/13 & 591/3). Vor Ort wird dies insbesondere durch die Verjüngung bzw. den räumlichen Versatz des südlichen Randbereichs des Bestands-Gehweges im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 90 und 94 (Anwesen Hausnr. 22) auf eine verbleibende Rest-Breite von ca. 1,80 m deutlich (bzw. bis zu lediglich noch 1,60 m im Bereich der vorhandenen

Grundstückszufahrt). Zum anderen ist in der gewählten Flächenfestsetzung auch ein geringfügiger Flächenvorrat bzw. Flächenpuffer für die Sicherstellung aktueller sowie möglicher künftiger (Flächen)Funktionen im öffentlichen Raum berücksichtigt (z.B. gemeinsamer Fuß- / Radweg im Falle einer künftigen Neukonzeptionierung des Gesamt-Verkehrsraums der Schongauer Straße, Raumbedarf für technische Infrastruktur, etc.).
Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang sowohl auf den zu erwartenden Nutzungsumfang i.V.m. der Neuschaffung von Wohnraum (8 Wohneinheiten) im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens selbst als auch auf den Nutzungsumfang i.V.m. der nordöstlich an den Geltungsbereich (am Einmündungsbereich „Nördliche Römerstraße") angrenzenden Bushaltestelle hinzuweisen (im Bereich der Bushaltestelle sowie im weiteren Verlauf nach Richtung Osten weist der Gehweg dabei bereits eine Breite von durchgehend mind. 2,5 m auf). Aufgrund dessen kommt insbesondere den südlich entlang der Schongauer Straße gelegenen Gehwege- / Straßenbegleitflächen als ost-west-gerichtete Verbindung (fußläufige Vernetzung) zwischen den Freiflächen an der Römerstraße und den Flächen um den „Maibaumplatz" sowie zudem auch weiterführend in Richtung des Ortskerns insbesondere für Kinder (u.a. mit Fahrradnutzung) und schulpflichtige Jugendliche sowie auch für ältere Bewohner eine größere Bedeutung zu, mit einem entsprechend zu berücksichtigenden Raumbedarf.

8.1.2 **Die Erschließungs- / Zufahrtsbereiche** für die Baugrundstücke bzw. -gebiete werden örtlich festgelegt und in ihrer Breite begrenzt. Damit werden zum einen die Erfordernisse für die jeweilige Erschließung der zur Umsetzung geplanten Bebauung bzw. baulichen Nutzung der Gebiete in einem zweckmäßig-zielführenden Umfang berücksichtigt. Zum anderen werden hierdurch die Verkehrssicherheit entlang der Schongauer Straße sowie auch die räumlich-funktionale Wirksamkeit der auf Privatgrund festgesetzten Grünflächen zur straßenbegleitenden Baugebietsdurchgrünung grundsätzlich und weitreichend sichergestellt. Aus gesamtkonzeptioneller Sicht sind die Baugebiets-Zufahrten deshalb auch möglichst weit voneinander entfernt sowie durch nicht bebaubare Grünflächen getrennt angeordneten. Als deren Breite sind zur Sicherstellung der Erschließungsfunktion jeweils 6 m breite Flächenbereiche ausgewiesen. Für eine abschließende Sicherstellung der Belange der Verkehrssicherheit sowie in Bezug auf die grünordnerische Planungskonzeption auf Privatgrund wurden für die zwischenliegenden Flächen entsprechende "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt bzw. in der Planzeichnung eingetragen.

8.1.3 Dagegen sind für die Zu- bzw. Abfahrbereiche zur geplanten Stellplatzanlage für die Geschäftsstelle der Raiffeisenbank Pfaffenwinkel (Anwesen Schongauer Straße 14 auf Flurnr. 5/3) am Westrand des Plangebiets bzw. im Umgriff der Freiflächen des Maibaumstandortes jeweils Flächenbereiche in einer Breite von 7 m eingeplant, die ca. 12 m voneinander entfernt liegen (zur Umsetzung werden 12 Stellplätze vorgeschlagen; vgl. nachrichtlich-informative Darstellung in der Planzeichnung). Mit dieser Erschließungskonzeption werden insbesondere eine zweckmäßige Erreichbarkeit und Nutzung der Fläche zu den Öffnungszeiten der Bankfiliale sowie auch ein ausreichender Flächen- / Raumbedarf für die unverändert erforderliche Mitnutzung / -einbeziehung des gesamten Freiflächenumgriffs (geplante Stellplatzanlage und Grünflächen)im Rahmen der Arbeiten sowie Aktivitäten i.V.m. der Aufstellung und dem Abbau des Maibaumes bewerkstelligt.
Als Besonderheit ist für die Stellplatzanlage weiterhin eine „Einbahn-Regelung" mit Festlegung der Einfahrt im westlichen sowie der Ausfahrt im östlichen Flächen-Bereich festgelegt. Damit werden in der Planung die örtlichen Gegebenheiten bzw. die vorhandene besondere verkehrstechnische Situation mit Blick auf die mögliche Situierung von Zu- / Abfahrten zur Schongauer Straße (die Fläche befindet sich im Kurvenbereich einer ausgeprägten s-förmigen Straßenführung mit 2 zusätzlichen Einmündungssituation) aus gesamtplanerischer Sicht zielführend und situativ verträglich berücksichtigt. Hierdurch kann zum einen die Anlagen-Zufahrt von Linksabbiegern auf der Schongauer Straße über die vorhandene Abbiegespur für die Alpenstraße (gemeinsam) mit erfolgen (weitgehende Vermeidung einer Behinderung des Verkehrsflusses bzw. der Schaffung eines zusätzlichen Gefährdungspotentials). Zum anderen wird auch die Anlagen-

Ausfahrt von einem für die Verkehrsteilnehmer künftig klar wahrnehmbaren (Knoten)Punkt aus (quasi in einem künftig ausgebildeten „Kreuzungsbereich") zusammen mit dem direkt gegenüberliegenden Einmündungsbereich des Molkereiweges in die Schongauer Straße bewerkstelligt. Insgesamt bleibt damit für die Verkehrsteilnehmer eine straßenräumlich übersichtliche Gesamtsituation entlang der Schongauer Straße weitreichend erhalten bzw. ist diese auch künftig in einem ausreichenden Umfang gegeben.

**8.1.4** Als Schenkellänge der freizuhaltenden Sichtfläche (Sichtdreieck) im Einmündungsbereich der Alpenstraße in die Schongauer Straße ist eine Länge von 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung). Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird zudem verwiesen.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

### 8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Altenstadt bzw. an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Schongau angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.
Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem durch die Kläranlage der Stadt Schongau.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

### 8.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Altenstadt sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.
Hinweise zum Brandschutz
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

### 8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen (nach der WPBV (3-fach)).

Es wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG), DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" sowie DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE).

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Toilettenspülung und Waschmaschinen zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

### 8.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als

gesichert zu bewerten.
Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

### 8.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.
Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung entlang der Schongauer Straße bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße" und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Altenstadt übereinstimmen.

**GEMEINDE ALTENSTADT**

Altenstadt, den 28. Juni 2019

(Siegel)

1. Bürgermeister Albert Hadersbeck

**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Altenstadt

Mindelheim, den 24.06.2019

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 189 882


eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de