Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 35 „Westlich der Alpenstraße“

Fassung vom: 10.04.2018, 09.10.2018, 30.04.2019

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangsituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	11
4.	Verfahren	14
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	15
6.	Planinhalt	17
7.	Auswirkungen der Planung	22
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	26

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Altenstadt, nordwestlich der Alpenstraße und südlich der Jahnstraße. Im Norden und Südosten schließt er an den bebauten Ortsbereich an. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 350 m, zur Kinderbetreuung (Kindertageseinrichtung) ca. 190 m. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist in Altenstadt (Bäckerei, Metzgerei, Lebensmitteleinzelhandel/-discounter und in der Stadt Schongau in ca. 2,5 Entfernungskilometer sichergestellt.

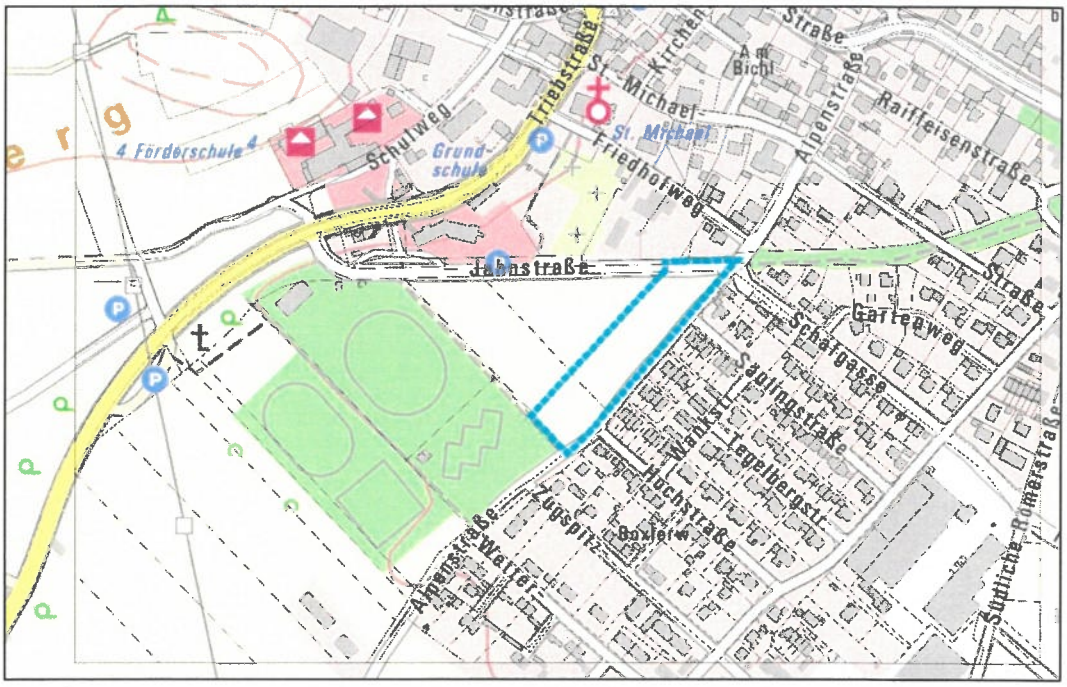

Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2014/2015), © BVV (cyan: Geltungsbereich)

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Altenstadt möchte eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Da an der Alpenstraße im Südosten eine einseitige Bebauung vorhanden ist, liegt es nahe, für einen beidseitigen Anbau zu sorgen und so die asymmetrisch entwickelte Bebauung abzurunden und die Ressource der Erschließungsstraße zu nutzen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es kurzfristig ein neues kleines Wohngebiet auszuweisen und so den Gemeindebürgern weiter ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde zu ermöglichen. Damit soll der Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum gedeckt und zugleich ein verträglicher Zuzug ermöglicht werden.

Darüber hinaus sollen die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet" (ca. 6.970 m²), „Öffentliche Straßenverkehrsfläche" (ca. 415 m²) und „Öffentliche Grünfläche" (ca. 1.315 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans („Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Sportanlage") abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1628 (Jahnstraße), 1629 und 1630 der Gemarkung Altenstadt mit einer Fläche von ca. 8.600 m² mit Kernabmessungen im Mittel von ca. 42,5 m auf 195 m. Der Straßenverlauf der Alpenstraße im Südosten fällt von 722,98 m ü.NN nach Norden auf 721,89 um ca. 1,09 Höhenmeter (0,5 %). Wobei das Gelände nach Nordwesten von ca. 721,5 m ü.NN nach ca. 719,5 m ü.NN um bis zu 2 Höhenmeter (ca. 4,9 %) fällt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
- Im Norden durch die nördliche Grenze der Jahnstraße (Fl.-Nr. 1628),
- im Südosten durch die Alpenstraße (Fl.-Nr. 790),
- im Südwesten durch den Fußweg auf Fl.-Nr. 1630/2 von der Alpenstraße zum Kindergarten und
- im Nordwesten durch eine Gerade mit einem Abstand von ca. 37,7 m bis ca. 44,2 m zur Alpenstraße.

Der überwiegende, nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als Intensivgrünland (Viehweide) genutzt. Am nordöstlichen Rand entlang der Alpenstraße befindet sich ein älterer, ortsbildprägender Einzelbaum (Eiche) als einzige nennenswerte Strukturen innerhalb des Gebietes. Die im digitalen Orthophoto noch erkennbare benachbarte alte Esche war sanierungsbedürftig und wurde Anfang Oktober 2018 gefällt. Im Süden des Geltungsbereichs schließt eine Ackerfläche an das Grünland an; zwischen beiden Nutzungen befindet sich an der Alpenstraße ein kleiner Holzlagerplatz.
Südlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Sportplatz des TSV Altenstadt mit älteren, landschaftsprägenden Baumreihen (z.B. entlang der Alpenstraße).

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich schließt im Norden an den historischen Ortsbereich mit zweigeschossigen Hofstellen bzw. Geschosswohnungsbau und eineinhalbgeschossige Wohnbebauung an. Im Südosten schließt eine zweigeschossige Reihenhausbebauung bzw. eineinhalbgeschossige Einzelhausbebauung mit Wohnnutzung an. Als Hauptdachform ist das Satteldach markant vorhanden. Im Südosten schließt sich die Sportanlage mit drei Tennisplätzen (mit Tenniswand) und im Nordwesten die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen (Grünland, Koppeln, Acker) an.

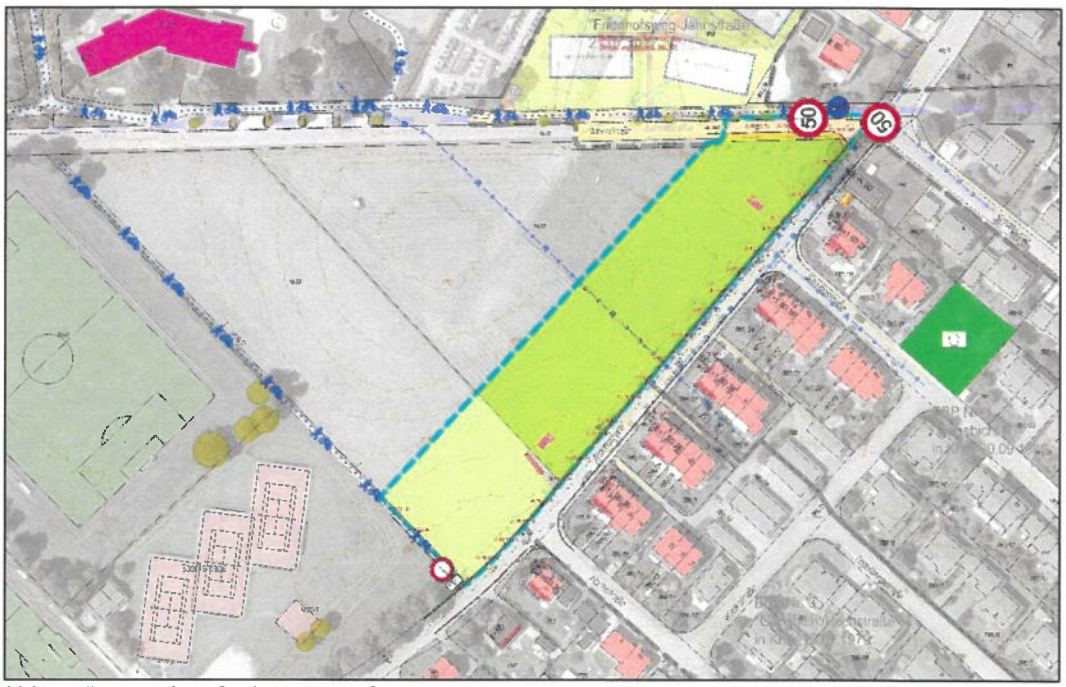

Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP20 vom 04.06.2015 (rot: Geltungsbereich)

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in privatem und gemeindlichem Eigentum.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. *Altlasten/Altlastenverdachtsfläche*

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[1] sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ferner liegen dem Amt keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

2.4.2. *Kampfmittel*

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.4.3. *Sport- und Freizeitgeräusche*

Der Geltungsbereich schließt im Südwesten und Westen an die Sportanlage des TSV Altenstadt an. Die Sportanlage besteht im Wesentlichen aus drei Fußballfeldern, drei Tennisplätzen (mit Tenniswand), einer Vereinsgaststätte und Parkplätzen.
Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche)[2] durchgeführt, diese kommt zu folgender Zusammenfassung: *„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die Sportgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln und gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen. Gegebenenfalls sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung zu nennen.*
Untersuchungsergebnisse
Zusammengefasst ergeben sich folgende Ergebnisse für die beiden maßgeblichen Beurteilungszeiträume:
Sonntag in der Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
An dem südlichsten Wohngebäude treten an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) auf, an den nördlich folgenden Gebäuden betragen die höchsten Beurteilungspegel 51 dB(A) bzw. 49 dB(A). An den schallabgewandten Fassaden der drei Gebäude liegen die Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 45 dB(A).
Samstag außerhalb der Ruhezeit von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr
An dem südlichsten Wohngebäude treten an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) auf, an den nördlich folgenden Gebäuden betragen die höchsten Beurteilungspegel 48 dB(A) bzw. 46 dB(A). An den schallabgewandten Fassaden der drei Gebäude liegen die Beurteilungspegel im Wesentlichen unter 42 dB(A).
Für die beiden maßgeblichen Beurteilungszeiträume wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A)) an der geplanten Wohnbebauung um mindestens 1 dB(A) bzw. 4 dB(A) unterschritten. Daher ist auch in allen weiteren Beurteilungszeiträumen (sonntags außerhalb der Ruhezeiten und werktags außer- und innerhalb der Ruhezeiten) von einer Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen.
Den Berechnungen für die maßgeblichen Beurteilungszeiträume wurde eine gleichzeitige intensive Nutzung der Anlagen (Fußballspiele mit hoher Zuschauerbeteiligung und Auslastung aller Tennisplätze) zugrundegelegt, die im Regelfall wenn überhaupt nur an wenigen Tagen im Jahr auftritt. Somit liegt man mit der prognostizierten Geräuschbelastung bzw. der Beurteilung der schalltechnischen Situation auf der sicheren Seite.
Schallschutzmaßnahmen
Im Rahmen der Bauleitplanung besteht keine Notwendigkeit Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung festzulegen. In die Satzung des Bebauungsplanes sollte der unter Punkt 7 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *genannte Hinweis zum Thema Immissionsschutz aufgenommen werden.*
Trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA-Gebiete sind die Sportgeräusche in Teilzeiten für die zukünftigen Anwohner im Bebauungsplangebiet wahrnehmbar und können unter Umständen als störend empfunden werden.
Fazit:
Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Alpenstraße" in der Gemeinde Altenstadt, sofern der Beurteilung die unter Punkt 4 der (schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *beschriebene Nutzung der Sportanlage zugrundegelegt wird."*

2.4.4. *Landwirtschaftliche Immissionen*

Von den nordwestlichen verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen (Grünland/Acker) können durch Windverfrachtung Emissionen, auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (z.B. Geruch, Geräusche, Staub etc.) auftreten. Auch muss mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

---

1 Schreiben vom 04.04.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
2 IB Greiner, Bebauungsplan „Westlich der Alpenstraße" Gemeinde Altenstadt, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 217183/2 vom 26.02.2018

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.4.5. *Franz-Josef-Strauß-Kaserne*

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 780 m die Franz-Josef-Strauß-Kaserne mit angegliedertem Flugplatz (ca. 1.580 m) und dem Standortübungsplatz Altenstadt bzw. Schwabsoien.
Je nach Windstärke und Windrichtung kann es zu erhöhten Geräuschen aus dem Übungsbetrieb und Flugbetrieb kommen.
Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen militärischen Flugplatz bzw. Standortübungsplatz handelt, dessen Flugbewegungen der Verteidigung bzw. der Notwendigkeit der militärischen Ausbildung dient, also im legitimen Verteidigungsinteresses der Bundesrepublik liegt, müssen die betroffenen Anwohner ein erhöhtes Maß an Akzeptanz dulden.

2.4.6. *Glockenläuten*

Von der nördlich in ca. 140 m gelegenen Basilika St.- Michael gehen durch das Glockengeläut Geräusche aus. Bei der Glocke (kirchliches Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG) bestehen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen jedoch regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG dar, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung.

2.4.7. *Vorhandene Leitungen*

Der Geltungsbereich wird fast mittig (auf Höhe der Reihenhausbebauung Alpenstraße Nrn. 7 mit 7c) vom unterirdischen Regenwasserkanal der Gemeinde durchschnitten.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:
- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Alpenstraße bzw. Jahnstraße.
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV in der Alpenstraße bzw. durch einen gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Jahnstraße,
- für Fußgänger über einen einseitigen Geh- und Radweg auf der Nordseite der Jahnstraße bzw. über einen Gehweg an der Südostseite der Alpenstraße
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 510 m entfernte Haltestelle „Altenstadt bei Schongau, Rathaus" auf Höhe des Marienplatzes (Ringbus-Linien 9659 Schongau Bahnhof).

Eine verkehrsrechtliche Anordnung besteht nicht, sodass innerhalb der geschlossenen Ortschaft eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

2.6. Energie-Atlas Bayern[3]

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)" bewertet. Das geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung[4] für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Alpenstraße Nr. 15) bei Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmpumpen als „möglich" und bei Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung) möglich[5]" bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.195 - 1.209 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.750 - 1.799 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,3 m/s ermittelt.

2.7. Natürliche Grundlagen

2.7.1. *Bodenbeschaffenheit*

Die Bodenart wird am Standort als „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm" und der Bodentyp (Nr. 22a) als „fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)" beschrieben.

2.7.2. *Natürliche Radon-222-Aktivität*

„Radon [Radon-222/^{222}Rd], *ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in*

[3] Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 06/2018
[4] www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 06/2018
[5] u.A. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Bohrung nicht erlaubt."

Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern."[6]
„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft."[7]
Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[8] wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitäts-konzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG[9]) festgeschrieben.
Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung[10] hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitäskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreiten, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.
Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz[11]eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **28,3 k5Bq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet I** einstufen.
Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: *„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren…."*. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden"[12] des LfU und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radon-konzentration verwiesen.

2.7.3. *Gewässer*

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich in ca. 265 m Entfernung befindet sich der Verlauf der Schönach (ca. 714 m ü.NN).

2.7.4. *Grundwasser*

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan[13] trifft zum Grundwasser folgende Aussage: *„Mit Grundwasser in den Baugebieten ist im allgemeinen* [sic] *nicht zu rechnen. Lediglich in den ufernahen Gebieten der Schönach können hohe Grundwasserstände auftreten, die in Abhängigkeit des Wasserstandes der Schönach schwanken. Das Grundwasser liegt in ca. 30 – 40 Metern Tiefe unter der Kiesdeckschicht."*.
Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[14] befindet sich ca. 230 m nordwestlich eine Bohrung aus dem Jahr 2014 die einen Grundwasserflurabstand von ca. 44 m feststellte.

2.7.5. *Klimadaten*

- Mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe am Standort:
- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr[15]): 13 bis <14 °C

---

6 www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html
7 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden"[7] vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
8 Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)
9 **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
10 **StrSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)
11 www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2019 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³,
12 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
13 Ziffer 3.4.1 Grundwasser
14 Schreiben vom 04.04.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
15 Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >700 bis 750 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >400 bis 450 mm

2.8. Schutzgüter

2.8.1. *Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen)*

Vorbelastungen wirken von der Sportanlage des TSV Altenstadt mit Lärmimmissionen durch die Freizeitnutzungen vor allem auf den südlichen Teil des Geltungsbereichs ein. Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte sind gemäß der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung[16] jedoch nur am südlichen Rand des Geltungsbereichs zu erwarten, in dem durch geeignete Arrondierung der geplanten Bebauung und der Freiflächen die Einhaltung der Grenz- und Orientierungswerte für alle Wohnnutzungen eingehalten werden können. Darüber hinaus bestehen Geräusch- und Schadstoffimmissionen in geringem Maße durch den Anliegerverkehr auf der Alpenstraße östlich und der Jahnstraße nördlich des Geltungsbereichs.

2.8.2. *Schutzgut Mensch (Erholung)*

Entlang der Jahnstraße verläuft ein Fuß- und Radweg, der von den Anwohnern häufig als Spazierweg mit Bezug zum westlich gelegenen siedlungsnahen Freiraum außerhalb des Geltungsbereichs (Ortsrand von Altenstadt), zum Friedhof, zur Basilika nördlich der Jahnstraße, zum Kindergarten und zur Schule im Westen der Jahn- bzw. der Triebstraße sowie zum TSV-Gelände südlich des Geltungsbereichs genutzt wird. Darüber hinaus besteht entlang des südlichen Geltungsbereichs eine Fußwegeverbindung von der Alpenstraße zur Jahnstraße.
Örtliche und überörtliche Wegeverbindungen sind entlang der Jahnstraße und im Bereich der Straßenkreuzung Alpenstraße/Jahnstraße vorhanden; so ist der Radweg entlang der Jahnstraße als Radwanderweg ausgeschildert (Verbindung nach Westen Richtung Schwabbruck, nach Osten Richtung Schongau/Burggen und nach Norden zur Basilika). An der Straßenkreuzung Alpenstraße/Jahnstraße schließt der Fernwanderweg „Heilige Landschaft Pfaffenwinkel (Wilde Flüsse)" an.
Ein örtlicher Wanderweg verläuft im Westen der Jahnstraße außerhalb des Geltungsbereichs über den Fußweg westlich des Friedhofs zur Basilika.
Der Geltungsbereich selbst ist für die siedlungsnahe Erholung von **geringer Bedeutung**, steht aber in Beziehung zu Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der umgebenden Straßen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung.

2.8.3. *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Schutzgebiete oder Schutzgegenstände des Naturschutzes oder kartierte Biotope. Aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Geltungsbereich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt von überwiegend **geringer Bedeutung**. Einzig der ältere Einzelbaum (Eiche) im Nordosten des Geltungsbereichs im Kreuzungsbereich Alpen-/Jahnstraße ist als Lebensraum für die Tierwelt (insbesondere Vögel) bedeutsam.

Eine ältere sanierungsbedürftige Esche unmittelbar südlich der Eiche, von der in der Vergangenheit bereits einige größere Äste herabgebrochen waren, wurde Anfang Oktober 2018 gefällt. Hingegen ist die deutlich jüngere Eiche an der Ecke Jahnstraße/Alpenstraße trotz einzelner Astbrüche von guter Vitalität (Stammdurchmesser 60 cm, Kronendurchmesser ca. 10 m, Höhe ca. 15 m).

[16] IB Greiner, Bebauungsplan „Westlich der Alpenstraße" Gemeinde Altenstadt, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 217183/2 vom 26.02.2018

Abb. 3: Eiche im Kreuzungsbereich Alpen-/Jahnstraße (rechts im Bild; links ist die mittlerweile gefällte Esche zu sehen)

Artenschützerische Beurteilung

Im Rahmen der eigenen Ortsbegehung wurden keine streng geschützten Tierarten (europäisch geschützte Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) festgestellt. Auch ergaben sich aus der ASK Bayern[17] keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen oder Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung, so liegt lediglich ein Brutnachweis des Weißstorchs im Norden von Altenstadt vor. Eine Nutzung des Geltungsbereichs als Teil-Nahrungshabitat durch Störche ist zwar nicht generell auszuschließen, aufgrund seiner von Bebauung umgebenen Lage, der geringen Flächenausdehnung, fehlender Bodenfeuchte und weiterer bestehender, wesentlich ausgedehnterer Wiesenflächen im Norden, Westen und Südwesten von Altenstadt ist dem Geltungsbereich jedoch keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat zuzumessen.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen können darüber hinaus im Bereich der Eiche vereinzelte (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbestände nicht ausgeschlossen werden.

Die Ackerfläche im Süden des Geltungsbereichs ist aufgrund der benachbarten Gehölzbestände und Freizeitnutzungen nicht als Lebensraum für Bodenbrüter wie die Feldlerche geeignet.

Das Vorkommen weiterer, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten sowie europäisch geschützter Vogelarten ist unwahrscheinlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wird für die Eiche ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Baumsanierungen und ggf. erforderliche Rückschnitte sind ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten (gemäß § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG) zulässig.
Darüber hinaus werden der Bauherr bzw. die am Bau Beteiligten auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

2.8.4. *Schutzgut Fläche/Boden*

Gemäß der geologischen Karte und den Bodenkarten von Bayern[18] stehen im Geltungsbereich würmeiszeitliche Schotterflächen der Niederterrassen an. Daraus haben sich lehmige Sandböden entwickelt (Braunerden/Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis hin zu Carbonatschluffkies), die gemäß Bodenschätzung als Grünlandstandort mittlerer Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl 46) einzustufen sind.

[17] Artenschutzkartierung Bayern, Datenabruf 02/2018
[18] BayernAtlas, Geologie/Boden, Datenabruf 04/2018

In dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebiet stehen keine seltenen, empfindlichen oder besonders schutzwürdige Bodentypen an. Der natürliche Bodenaufbau ist im Bereich der Ackerfläche durch die tiefgründige Bodenbearbeitung bereits verändert und hat für das Schutzgut eine geringe Bedeutung.
Die im Geltungsbereich überwiegenden Grünlandflächen weisen aufgrund der anthropogenen Überprägung mit Dauerbewuchs in der Summe eine **mittlere Bedeutung** auf.

2.8.5. *Schutzgut Wasser*

Oberflächengewässer: Weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung sind Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet entwässert in Richtung Norden zur Schönach, die in ca. 250 m nördlich des Geltungsbereichs im Zentrum von Altenstadt aus Nordwesten weiter in Richtung Norden verläuft und unterhalb von Hohenfurch in den Lech mündet.
Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs" noch innerhalb eines amtlich ermittelten Überschwemmungsgebietes[19].

Grundwasser: Detaillierte Daten zur Grundwassersituation im Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Als Hauptgrundwasserleiter sind die Schotterterrassen mit Bezug zum Wasserstand der Schönach anzusprechen (s.o. Fläche/Boden). Gemäß den Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplans liegt der Grundwasserhorizont in großen Tiefen in ca. 30 m - 40 m unterhalb der Deckschicht. Trotz der mäßigen Durchlässigkeiten der Deckschichten sind die Grundwasservorkommen in hoher Tiefe (s.o.) vor Schadstoffeinträgen gut geschützt. Die unversiegelten, überwiegend dauerhaft bewachsenen Böden sind für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch Nährstoffeinträge aus der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Sickerfähigkeit: Die lehmigen Sandböden weisen grundsätzlich eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf; darunter folgen quartäre Kiese und Sande mit hoher Durchlässigkeit. So bestätigt ein Sickerversuch mit zwei Baggerschürfen[20] einen durchlässigen Boden mit einem K_f-Wert[21] von $1x10^{-5}$ m/s.

In der Summe kommt dem Schutzgut Wasser eine **geringe Bedeutung** zu.

2.8.6. *Schutzgut Lokalklima / Luft*

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand zwischen bestehender Bebauung und einem Sportplatz mit geringen Vorbelastungen im Hinblick auf das Kleinklima und die Lufthygiene.
Die offenen Wiesen und Ackerflächen dienen der Kaltluftproduktion, die jedoch aufgrund der Lage in einer leichten Senke nicht flächig abfließen kann. Klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind daher nicht vorhanden. Das Gebiet hat insgesamt für das Schutzgut eine **geringe Bedeutung**.

2.8.7. *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Abb. 4: Blickbezug von der Alpenstraße zur Basilika 04-2019

Innerhalb des Geltungsbereichs besitzen die verbliebene Eiche im Nordosten eine prägende Bedeutung für das Ortsbild. Der übrige Teil ist für das Ortsbild aufgrund fehlender Strukturen eher von geringer Bedeutung, jedoch als Freifläche mit Sichtbezug zu der historisch und für das Ortsbild herausragend bedeutsamen, als landschaftsprägendes Denkmal geschützten Basilika ca. 140 m weiter nördlich (s.u.

---

[19] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt; Datenabruf 04/2018

[20] Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, Sickerversuch und Protokoll vom 06.08.2018

[21] Der K_f-**Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_f •$1x10^{-2}$ - $1x10^{-4}$ m/s: stark durchlässig, K_f $1x10^{-4}$ - $1x10^{-6}$: durchlässig

Kultur- und Sachgüter) empfindlich gegenüber Bebauung. So bestehen Sichtbeziehungen von der Alpenstraße bzw. der östlich angrenzenden Wohnbebauung über den Geltungsbereich hinweg zur Basilika hin.
Vom Geltungsbereich aus befindet sich in der Sichtachse zur Basilika anstelle einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine Nachverdichtung/Innenentwicklung in der Umsetzung. Hier sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, vier Geschosswohungsbauten mit Firsthöhen bis zu 10,4 m und Wandhöhen bis zu 7,6 m zulässig. Nach Umsetzung sind dadurch Beeinträchtigungen bzw. zum Teil auch Unterbrechungen der Blickbeziehung vom vorliegenden Geltungsbereich zur Basilika zu erwarten.
Weitere wichtige Sichtbeziehungen bestehen von der Kreuzung Alpenstraße/Jahnstraße, die auch als Wegekreuzung für örtliche/überörtliche Wander- und Radwege von Bedeutung ist (s.o. Mensch / Erholung), sowie von der Säulingstraße zur Basilika.

Von der Basilika aus ist der Geltungsbereich lediglich vom Glockenturm her einsehbar, in dieser Richtung besteht – vor allem aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung – daher keine erhöhte Empfindlichkeit.
Aufgrund seiner Lage in einer leichten Senke, der umgebenden Wohnbebauung und der Gehölzbestände am Rand des Sportplatzes ist der Geltungsbereich aus der Umgebung nur wenig einsehbar.

2.8.8. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Im Gebiet selbst sind keine nennenswerten Sachgüter vorhanden. Es ist jedoch auf die herausragende Bedeutung der Basilika (katholische Pfarrkirche St. Michael, Baudenkmal D-1-90-111-1 und landschaftsprägendes Denkmal[22]) für die Gemeinde Altenstadt und ihre besondere Empfindlichkeit gegenüber Störungen von Sichtbeziehungen aus der Umgebung zur Basilika hin hinzuweisen (s.o. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild). Gemäß Art. 6 Nr. 2 Satz 2 DSchG bedarf der Erlaubnis, *„wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinung eines der Baudenkmäler auswirken kann."*
Somit gilt die Erforderlichkeit einer Erlaubnis auch für den Geltungsbereich und das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

2.9. Demographie[23]

Am 31.12.2017[24] waren 1.458 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,28 Einwohnern je Wohnung mit 45,4 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 119,1 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 69,99 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 18,33 % in Zweifamilienhäusern und 11,45 % in Mehrfamilienhäusern.
In der Gemeinde Altenstadt existiert zum 01.03.2017 eine Kindertageseinrichtung mit 130 genehmigten Plätzen und 128 betreuten Kindern.
Von den 3.289 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,00 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 55,85 % und der der über 65-jährigen auf 27,15 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J[25]) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Altenstadt beträgt der errechnete Wert im Jahr 2017 - 0,70. Damit ist die Bevölkerung jünger als im Landkreises Weilheim-Schongau (-0,81) aber älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,66) und in Oberbayern (-0,57).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2011 und 2017 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,18 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 6 Einwohnern**. Obiger Demographie-Spiegel geht jedoch zukünftig von einem Schrumpfen von jährlich -0,39 % aus, das einen Verlust von jährlich **ca. 12 Einwohnern** entspricht.
Dagegen prognostiziert die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2036[26] für den gesamten Landkreis Weilheim-Schongau ein „zunehmendes" Bevölkerungswachstum (2,5 % bis unter 7,5 %) mit ca. 5,68 % im gesamten Prognosezeitraum, was einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,30 % entspricht.

---

22 BayernAtlas Plus, Denkmal-Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Datenabruf 04/2018
23 www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 09/2018
24 www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 09/2018
25 J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).
26 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 549 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036 Demographisches Profil für den Landkreis Weilheim-Schongau, Mai 2018

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	**3 239**	**615**	**1 973**	**651**
2015	3 220	590	1 970	660
2016	3 200	580	1 950	680
2017	3 180	570	1 930	680
2018	3 170	560	1 930	680
2019	3 160	550	1 920	680
2020	3 140	540	1 920	680
2021	3 130	540	1 910	690
2022	3 120	530	1 890	690
2023	3 110	530	1 880	700
2024	3 100	530	1 860	710
2025	3 090	540	1 840	710
2026	3 080	540	1 800	740
2027	3 080	540	1 780	750
2028	3 070	540	1 770	760

Abb. 5: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Altenstadt[27] (ab 2015 mit Rundung auf 10 Personen)

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)*

Die Gemeinde Altenstadt liegt im „Allgemeinen Ländlichen Raum" und wird als Einzelgemeinde als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf" festgelegt. Die Stadt Schongau in ca. 2,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

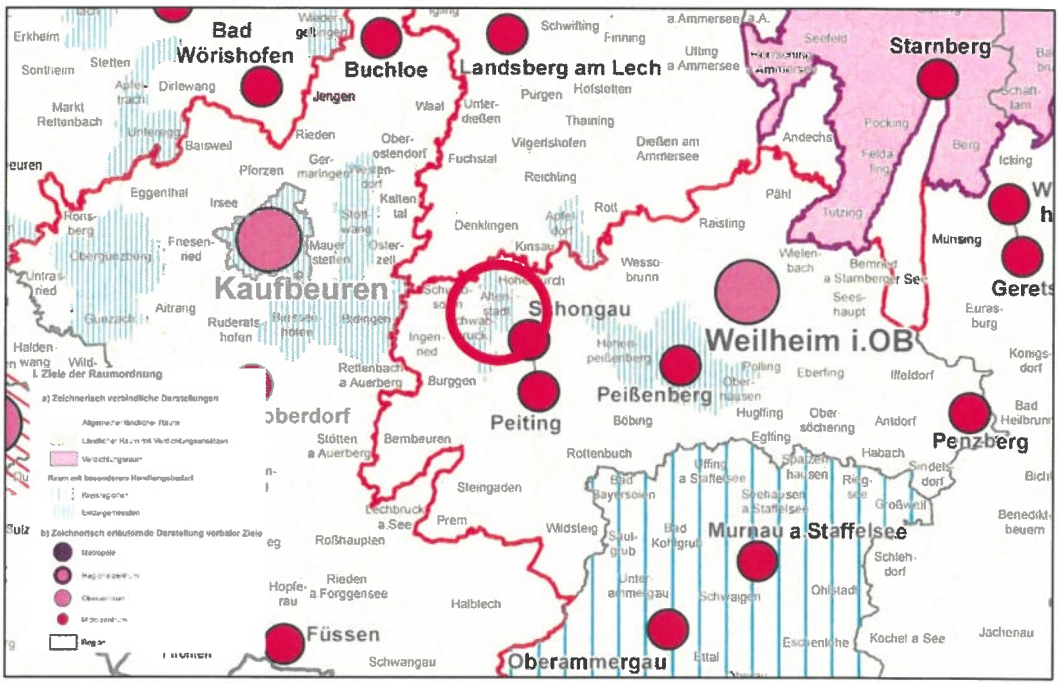

Abb. 6: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

– 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]

[27] Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 547 Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Altenstadt bis 2028, April 2016

- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes (G), 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (Z),]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.2 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Z)] und
- 8.4 Kultur [Schutz des kulturellen Erbes (G)).

3.1.2. *Regionalplan Oberland (Region 17)*

Nachdem durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen ist[28], liegt die Gemeinde Altenstadt im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll" und wird als „Unterzentrum" eingestuft. Tangiert wird die Gemeinde im Osten von der „Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung" (Schongau - Landsberg am Lech) und im Süden von der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung" (Kempten –Schongau – Peiting – München bzw. Rosenheim).

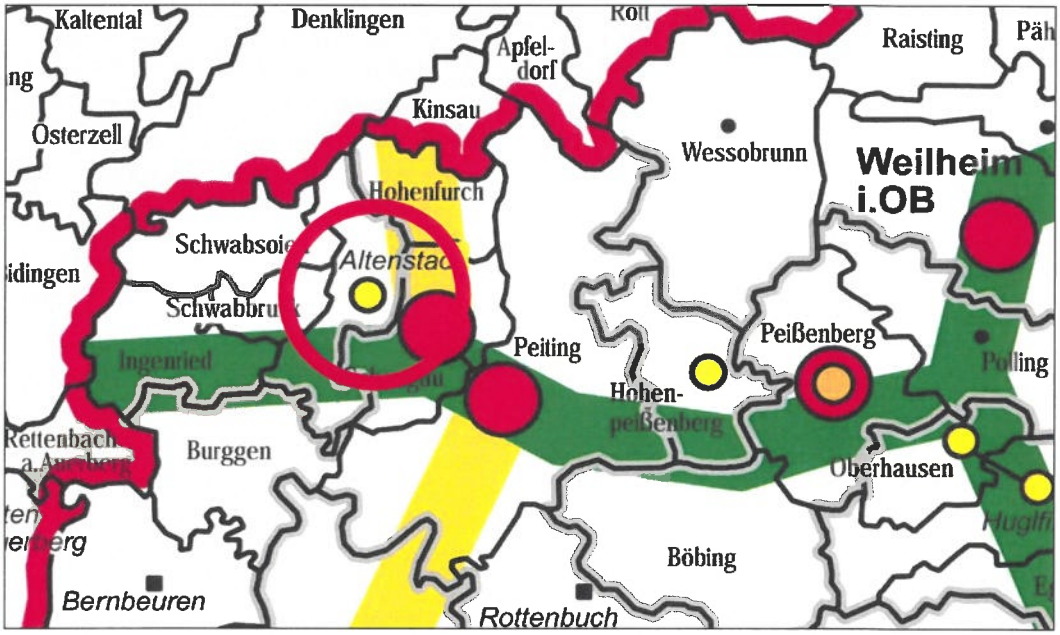

Abb. 7: Regionalplan Oberland Auszug aus Karte 1 Raumstruktur mit nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP Bayern, Strukturkarten Anhang 12(b) und 12(c) Stand 08.06.1999), Planungsverband Region Oberland i.d.F. vom 05.04.2001

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A II Raumstruktur [4. Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll 8G)],
- A III Zentrale Orte und Entwicklungsachsen [1.1.2 Ausbau der Kleinzentren (G). 2.2 Ausbau der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (G),
- B I Natur und Landschaft [2.7 Siedlungsgebiet, 2.7.1 Erhaltung charakteristische Siedlungsstruktur (Z),, 2.7.2 Vermeidung von ungegliederter bandartiger Siedlungsentwicklung (Z)],
- B II Siedlungswesen [1.1. Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (G), 1.2 Orientierung an regionaler Raumstruktur und vorhandener Verkehrsstruktur (G), 1.3 Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte (Z), 1.5 Freihaltung von Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge (Z), 1.6 Verhinderung der Zersiedlung (Z), 1.8 Versiegelung minimieren (Z), 2 Wohnsiedlungstätigkeit (G), 4 Bauflächen-sicherung (G)],
- III Land- und Forstwirtschaft [2 Landwirtschaft] und
- VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten [7.2 Denkmalpflege]

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 28.07.2014 den Beschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes gefasst. Mit der Gesamtfortschreibung soll der Regionalplan an das LEP 2013 (in Bezug auf strukturelle und inhaltliche Anforderungen wie Verkehr, Raumstruktur/zentrale Orte, Wasserwirtschaft, Bodenschätze, Freiraumstruktur) angepasst werden. Ein Anhörungsverfahren wurde noch nicht durchgeführt.

[28] § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

3.2. Gemeindliche Pläne

3.2.1. *Rechtswirksamer Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Altenstadt i.d.F. vom 24.07.1990 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Auflagen[29] genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan 18-mal geändert (1. bis 18. Änderung) und zweimal berichtigt[30]. Eine 19. Änderung wird gerade vorbereitet.
Im Geltungsbereich wird der südwestliche Teil als „Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Sportanlage" mit dem Einschrieb „5" des zurückgestellten Bebauungsplanes *„Freizeit und Erholung"* überlagert. Der nordwestliche Teil als „Wohnbauflächen WA/WR". Auf Höhe der geradlinigen geplanten Fortführung der Säulingstraße wird durch Text auf den „Blickwinkel Basilika-Sichtbezug" hingewiesen. Entlang der Alpenstraße wurde eine „Baumreihen geplant" überlagert. So führt der Erläuterungsbericht Folgendes aus: *„Bei allen Baumaßnahmen im Ortsbereich ist darauf zu achten, daß der vorhandene Sichtbezug zur Basilka gewahrt bleibt, dies gilt auch für Neuausweisungen im Süden und Südwesten..."*[31]

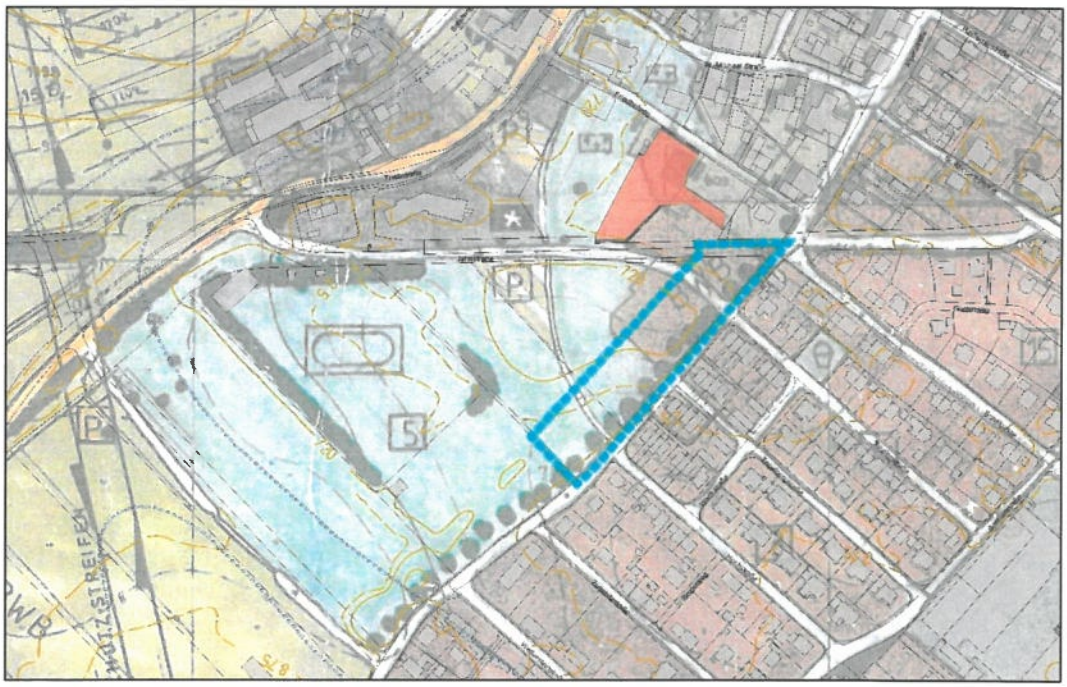

Abb. 8: Synopsenplan FNP Geltungsbereich (cyan) mit Einarbeitung der 2. Berichtigung

Umgeben wird der Geltungsbereich:
- im Norden und Südosten durch „Wohnbauflächen WA/WR",
- im Südwesten und teilweise Nordwesen durch „Grünfläche besonderer Zweckbestimmung – Sportanlagen" und im übrigen Nordwesen mit „Wohnbaufläche WA/WR".

3.2.2. *Örtliche Bauvorschriften - Satzungen*

Die Gemeinde Altenstadt hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:
- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Altenstadt" (i.d.F. vom 13.01.1995, insbesondere deren Anlage zu § 2 Abs. 1 mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf".

3.2.3. *Dorferneuerung Altenstadt*

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung[32] befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des derzeitigen Verfahrensgebietes der Dorferneuerung Altenstadt. Maßnahmen der Dorferneuerung sind hier jedoch nicht anhängig oder geplant.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.
Südöstlich schließen von Nord nach Süd die Bebauungspläne Nr. 15 „zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse", Nr. 4 „Gänsbichl II" und Nr. 3 „Gänsbichl I/Hochstraße" an.

---

[29] Bescheid vom 01.02.1991, Az: 420-4621-1-WM-1 (90)
[30] 1. Berichtung bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Angerweg I" und 2. Berichtung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Friedhofweg-Jahnstaße"
[31] Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Ziffer C Seite 16
[32] Formblatt vom 04.03.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. *Denkmalschutz*

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[33] sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung keine Boden- bzw. Baudenkmäler kartiert. In näherem Umfeld sind sowohl landschaftsprägende Denkmäler bzw. Baudenkmäler kartiert:

- D-1-90-111-1 nördlich in ca. 140 m Entfernung
  Pfarrkirche und päpstliche Basilica minor St. Michael
  Kath. Pfarrkirche St. Michael, seit 1966 päpstliche Basilica minor, dreischiffige, vollständig eingewölbte Basilika mit drei parallelen Apsiden und Chorflankentürmen über Seitenschiffsjochen, Tuffsteinquaderbau mit sparsamer Gliederung durch Lisenen und *Rundbogenfriese mit Deutschem Band, dendro.dat. 1177 bis vor 1220 (bez.), 1583 Aufsteilung der Seitenschiffsdächer; mit Ausstattung; spätmittelalterliche Kirchhofmauer, mit romanischer Arkade. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.*

alsauch ein Bodendenkmal kartiert:

- D-18131-0191 nördlich in ca. 125 m Entfernung:
  Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Altenstadt und ihres Vorgängerbaus.
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

3.4.2. *Wasserwirtschaft*

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[34] liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" oder innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier ein „Allgemeines Wohngebiet" mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (im Osten) anschließen, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.718 m² (bzw. 1.976 m², inklusive der Überschreitungen für Terrassen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufweisen). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach VP-Gesetz[35]) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Geltungsbereich **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,05% *„der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen"* = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[36] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

---

[33] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Planen und Bauen", Auswahl „Denkmaldaten", Datenabruf: 12/2017

[34] auch www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Naturgefahren", Auswahl „Hochwasser", Datenabruf: 12/2015

[35] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

[36] Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[37] oder der Vogelschutzrichtlinien[38] beinhalten) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[39]) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.
Da der Bebauungsplan aufgrund der Größe mit einer Grundfläche 11.718 m² (bzw. 1.976 m², inklusive der Überschreitungen für Terrassen) unter der Grundfläche von 10.000 m² liegt, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Abb. 9: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Abrundung der asymmetrisch entwickelten Wohnbebauung mit einem beidseitigen Anbau an der Alpenstraße vor. Die Bebauung orientiert sich an der Maßstäblichkeit („Körnung") der bestehenden Bebauung des Umfelds, wobei die Zweigeschossigkeit der an der Alpenstraße vorhandenen Reihenhausbebauung mit ihrer Höhenentwicklung beibehalten bleibt.
Um Ressourcen zu schonen erfolgt die verkehrliche Erschließung über die bisherige Alpenstraße. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen für Besucher kann im Stauraum vor den Garagen und im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

---

[37] Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

[38] Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

[39] Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf die Größe der Bebauung (8 und 15 Parzellen), Grünflächen, verdichtete Bebauung (Größe der Baugrundstücke, nur Einzelhausbebauung), ausschließlich Haustyp („E+D") und der traditionellen Satteldächer geprüft.
Aufgrund des Bedarfs, der lockeren Bebauung und insbesondere des Wunsches nach maximaler Gestaltungsfreiheit sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Bautrends wurde die vorliegende Variante gewählt.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept verfolgt das Ziel, die geplante Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Denkmalpflege (s.u.) in die umgebende Siedlung bzw. Landschaft einzubinden, eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen und den verbliebenen, ortsbildprägenden Baumbestand zu erhalten bzw. für die gefällte Esche einen Ersatz zu schaffen.
Dabei wird keine massive, abschirmende, sondern eine lockere Eingrünung angestrebt, die auch die wichtigen Sichtbeziehungen von der Alpenstraße zum landschaftsprägenden Baudenkmal der Basilika nicht unterbricht.
Die geplante Baumreihe entlang der Alpenstraße entspricht den Zielsetzungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes; diese ergänzt den vorhandenen Baumbestand, strukturiert den Straßenraum und sorgt zusammen mit weiteren Pflanzgeboten auf Privatgrund und im Bereich der öffentlichen Grünflächen für eine gestalterische Aufwertung und Durchgrünung des geplanten Baugebietes.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Lechwerke AG, LEW erfolgen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Schongau.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h[40].
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Planauskunft kann über die eMail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701 erfolgen. Eine Breitbandversorgung[41] ist mit bis zu 30 Mbit/s und eine LTE[42] Versorgung mit bis zu 2 Mbit/s gesichert.
- Die Erdgasversorgung kann über das Netz der Schwaben Netz GmbH erfolgen. In der Alpenstraße von der Säulingstraße bis zum Zugang der Reihenhäuser Nrn. 3, 3a, 3b, 3c (Parzelle Nr. 3 bis Parzelle Nr. 7) und im Bereich Friedhofweg/Schäfgasse (Parzelle Nr. 8) sind Erdgasleitungen vorhanden.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Stadtwerke Schongau.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Aufgrund des durchgeführten Sickerversuches[43] kann von einem durchlässigen Boden (K_f-Wert[44] von $1x10^{-5}$ m/s) ausgegangen werden.
  Damit ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen zu sammeln und über die bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Weilheim-Schongau

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.
Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

---

[40] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[41] www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html, Datenabruf: 05-2017
[42] LTE: Long Term Evolution, Mobilfunkstandard der dritten Generation
[43] Mooser Ingenieure, Kaufbeuren, Sickerversuch und Protokoll vom 06.08.2018
[44] Der K_f-**Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_f $1x10^{-2}$ - $1x10^{-4}$ m/s: stark durchlässig, K_f $1x10^{-4}$ - $1x10^{-6}$: durchlässig

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. *Allgemeines Wohngebiet*

Am westlichen Ortsrandbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies ermöglicht eine „ländliche" Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Altenstadt.

6.1.2. *Ausgeschlossene Nutzungen*

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Altenstadt um keinen Fremdenverkehrsort handelt und diese somit mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt werden und ein damit verbundenes Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslöst,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage entstehen sollen und nicht am Ortsrand,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor vom „Reinen Wohngebiet" unterscheidet.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes[45].
Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), in denen Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die Versorgung erfolgt zurzeit vom Standort (Standortbescheinigungs-Nr. 570503) östlich in ca. 900 m Entfernung im Gewerbegebiet Schongau. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit erfüllt und entspricht dem LEP 2013/2018 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten").
Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung gemäß Art. 87 f Abs. 1 GG zu einer flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

Luftwärmepumpen

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen werden aus diesem Grund beschleunigt.
Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten

[45] So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen[46] untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"[47] zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. *Grundflächenzahl*

Die Größe der Grundfläche wird im mit einer relativen Maßzahl (GRZ 0,25) festgesetzt. Da Balkone als Gebäudeteil das städtebauliche Bauvolumen mitbestimmen, sind diese, wie gesetzlich normiert, in der Grundfläche berücksichtigt. Im Gegensatz dazu handelt es sich bei den Terrassen um Flächen, die städtebaulich nicht in Erscheinung treten. So wird für Terrassen eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 15 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO[48] festgelegt.

Dadurch wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete" (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von ca. 0,25 (bzw. 0,288) unterschritten.
Die Gemeinde erachtet das gewählte Nutzungsmaß für eine ländlich geprägte Ortschaft unter Berücksichtigung der Ortsrandlage für angemessen.

6.2.2. *Versiegelte Fläche*

Die „Versiegelungszahl" wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch die Vorhaben wird die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit von 50 % auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die baugebietsbezogene Kappungsgrenze von 0,8 „Allgemeines Wohngebiet" (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

6.2.3. *Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude*

Um ein „Einfügen" in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse, ausgehend vom umliegenden Bestand, auf zwei und die Höhe der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe und der Firsthöhe festgelegt.

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmen im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude, wobei dadurch zwei Haustypen (E+D mit mittelsteilem Dach und Zwerchhaus oder E+1 mit flachgeneigtem Dach) ermöglicht werden.

Der untere Bezugspunkt der Gebäude wird dabei mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens definiert und über die vorhandene Straßenverkehrsfläche für jedes vorgesehenen Baugrundstück mit einem Wert über Normal-Null bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe" auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Da es sich bei der Festsetzung zur Höhe um die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen wie Schornsteine, Antennen etc. nicht mit in die Höhenfestsetzung einbezogen. Dabei handelt es sich bei der Traufe um die untere Begrenzung der geneigten Dachfläche. Beim Begriff „Firsthöhe" handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Für die sog. Annex-Nutzungen wie Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude wird eine Höhenbeschränkung (WH bzw. FH) eingeführt um eine Unterordnung zu den Hauptgebäuden zu gewährleisten, wobei bei der Wandhöhe auf die Begrifflichkeit für untergeordnete Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) zurückgegriffen wird.

6.3. Höhenlage

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist es städtebaulich gewünscht, die

---

[46] Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)", Februar 2011
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

[47] Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

[48] So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

Baugrundstücke auf das Niveau der vorhandenen Alpenstraße (bzw. Jahnstraße) anzuheben und mit einer flach geneigten Böschung wieder in die Landschaft einzubinden. So ist das Gelände (als selbstständige Aufschüttung) bis 0,2 m unter der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden aufzuschütten, wobei die zulässige Abweichung 0,2 m beträgt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sich aufgrund der Zwangspunkte der vorhandenen Erschließungsstraße bei Parzelle 4 sich Aufschüttungshöhen von bis zu 2,0 m ergeben können. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die flach geneigte Böschung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf einer öffentlichen Grünfläche abgemildert, sodass er nicht mehr als nachteilig empfunden wird.
Hierzu muss im Rahmen der Baumaßnahmen der Oberboden abgeschoben und mit Material aufgefüllt werden.

6.4. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich um eine kleinteilige Parzellierung bei Einzel- und Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken.

6.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Der städtebauliche Entwurf wird am Ortsrand mit einem Bebauungsband parallel zu der Erschließungsstraße umgesetzt, der Durchblicke in die freie Landschaft ermöglicht. Diese Regelung wird ergänzt mit einzelnen Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), die als abstandsflächenrechtlich privilegiert gelten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze allgemein zugelassen sowie darüber hinaus nur kleinere Nebengebäude mit 10 m² Brutto-Grundfläche im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO). Neben der Größenbeschränkung erfolgt noch eine Lagebeschränkung um den Vorgartenbereich von gestalterisch anspruchslosen Bauwerken freizuhalten und gleichzeitig den Straßenraum nicht zusätzlich zu verengen. Die Größenbegrenzung ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5 m eingehalten werden muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten.
Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich zwischen Umgrenzung von Flächen für Garagen und der Straßenbegrenzungslinie auf den Grundstücken verboten.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper zu erreichen. Die zulässige Hausform wird als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Damit wird das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern (auch in Form eines Doppelhauses) erreicht.

6.6. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet", neben dem sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen[49].

6.7. Grundstücksmindestgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich um eine kleinteilige Parzellierung bei Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken.

6.8. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der bestehende Straßenraum der Alpenstraße erhalten und lediglich mit einer Straßenbegrenzungslinie versehen. Wobei das Bauland bis zur Fahrbahnkante (Hochbord) der Alpenstraße einen Abstand von im Durchschnitt ca. 0,50 m bis ca. 0,76 m aufweist, der außerhalb des

[49] VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

Geltungsbereichs liegt und überwiegend durch die Bebauungspläne Nr. 3 „Gänsbichl I-Hochstraße" und Nr. 4 „Gänsbichl II" planungsrechtlich gesichert ist.
Im Bereich der Jahnstraße erfolgt eine mittel- bis langfristige Verbreiterung des Straßenraumes von 7,0 m auf 8,0 m.

6.9. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung, (Hauptdachform mit Hauptfirstrichtung, Hauptdachneigung, Deckungsmaterial und -farbe, Dachaufbauten und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.9.1. *Hauptdach*

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt, da im Ortsbereich geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen und Dachüberstand vor herrschen. So wird neben der Farbe rot auch noch die Farbe grau für zulässig erklärt, um eine zeitgemäße Gestaltung zu ermöglichen.
Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.
Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Kund Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen, um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden.

6.9.2. *Dachaufbauten*

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern, da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen und sich dadurch auf das Orts- und Straßenbild auswirken. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten, werden Dachgauben[50] erst bei einer Dachneigung von 35° zugelassen, da geringere Dachneigungen zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand führen.
Um eine Unterordnung aller Dachaufbauten, insbesondere der Stand-/Quer-/Zwerchgiebel[51] sowie Widerkehren zu erreichen, werden diese in ihrer Länge und Lage (Frist und Giebel) festgelegt. Für in das Hauptgebäude einschiftende Garagendächer (beim Haustyp E+D) wird eine Sonderregelung getroffen.

6.9.3. *Einfriedungen*

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden für bauliche Anlagen Regelung zur Art (offen) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Vorgaben zur Verwendung sockelloser Einfriedungen zwischen privaten Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen (Böschungsgrün) tragen zusammen mit den Hinweisen zur Hinterpflanzung und Gestaltung der Einfriedungen zur Unterstützung tierökologischer Verbindungsfunktionen in den Randbereichen des Baugebietes bei. Um das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten werden zum Straßenraum nur senkrechte Lattenzäune zugelassen. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

Um bei Doppelhäusern im Bereich der Terrassen eine Privatheit zu ermöglichen, werden Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m für zulässig erklärt. Ebenso werden, aufgrund des vorhandenen Geländes, Stützmauern im Bereich der Garagen-/Tiefgaragenzufahrt zugelassen.

6.9.4. *Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften*

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" i.d.F. vom 12.01.1995, sowie deren Anlage mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf". Diese gilt, da der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 der Satzung). Öffentliche Grünflächen

6.9.5. *Begrünter Platz*

Um für den von Osten heranreichenden Grünzug auf der ehem. Bahnlinie eine Überleitung und eine Verbindung zum Grünzug zwischen der Kreuzung Jahn-/Alpenstraße und St.-Michael-Straße – Raiffeisenstraße zu schaffen wird an der Abzweigung der Jahnstraße von der Alpenstraße eine öffentliche Grünfläche

[50] „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist."
[51] Zwerchgiebel: ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

festgesetzt. Dies wertet den Kreuzungsbereich örtlicher und überörtlicher Fuß- und Radwegeverbindungen auf und dient zur Erhaltung und Sicherung des Altbaumes und des Orts- und Landschaftsbildes. Ferner wird mit einem kleinen Weg das Überqueren der Jahnstraße im Kreuzungsbereich Jahn-/Alpenstraße für die Fußgänger verbessert.

6.9.6. *Böschungsgrün*

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Überbrückung des bestehenden Höhenunterschiedes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschungsgrün" entlang der westlichen Grenze des Baugebietes festgesetzt. Diese dient als Übergangsbereich zwischen der Bebauung/Ortsrandeingrünung und der Landschaft sowie der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Zugleich kann sich die festgesetzte Ortsrandeingrünung mit lockeren Pflanzgeboten freiwachsend entwickeln, ohne die Nutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu beeinträchtigen.

6.9.7. *Trenngrün*

Im Bereich des gemeindlichen Regenwasserkanals (auf Höhe des Gebäudes Alpenstraße 7c) wird eine öffentliche Grünfläche zur Freihaltung als Gliederungsgrün festgesetzt. Dieser Grünstreifen ermöglicht zugleich die Offenhaltung von Durchblicken von der Alpenstraße zur Basilika und der Einhaltung der Leitungsschutzzone.

6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unter besonderer Berücksichtigung der Denkmalpflege sicherzustellen.

6.10.1. *Zu pflanzende Sträucher mit Laubbaum*

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebietes werden lockere Laubbaum- und Einzelstrauchpflanzungen gemäß Artenliste festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung der geplanten Bebauung ohne die wichtigen Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Basilika zu unterbrechen. Da an die öffentliche Grünfläche direkt landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist darauf zu achten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen daraus keine Nachteile erfahren. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.
Zur Freihaltung des Straßenraums und zur Einbindung der Nebengebäude in das Ortsbild ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Nebengebäuden und dem öffentlichen Straßenraum einzuhalten; dieser ist mit Kleinstrauch- bzw. Kletterpflanzen ansprechend zu gestalten.
Zeitliche Vorgaben für die Pflanzmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Pflege und zum Erhalt der Bepflanzungen sichern eine zügige Be- und Eingrünung der geplanten Bauflächen und tragen so zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

6.10.2. *Zu pflanzende Bäume*

Im Osten des Baugebietes erfolgt die Festsetzung einer Baumreihe entlang der Alpenstraße auf Privatgrund gemäß den Vorgaben des gemeindlichen Flächennutzungsplanes.
Dadurch werden ergänzend zu den Eingrünungen in den Randbereichen klein- bis mittelkronige Bäume locker verteilt, die auf den privaten Grundstücken für Grünstrukturen sorgen und das Baugebiet gestalterisch aufwerten. Die o.g. Pflanzgebote entlang der Alpenstraße können hierbei mit angerechnet werden.
Darüber hinaus wird als mittelfristiger Ersatz für die Anfang Oktober gefällte alte Esche an der Ecke Jahnstraße/Alpenstraße in Ergänzung der vorhandenen, zu erhaltenden Eiche (Pflanzbindung) im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Laubbaum-Hochstamm in hoher Pflanzqualität als Pflanzgebot festgesetzt.

6.10.3. *Zu erhaltende Bäume*

Die Eiche an der Kreuzung Jahn-/Alpenstraße im Nordosten des Geltungsbereichs wird als Pflanzbindung auf öffentlicher Grünfläche in ihrem Bestand dauerhaft gesichert (vgl. Kap 6.10.1). Dadurch kann auch ihre Bedeutung zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung erhalten werden.
Durch die Pflicht zu Nachpflanzung soll die städtebauliche Situation gesichert werden.

6.10.4. *Nicht überbaute Flächen*

Um auf den nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke eine gute Durchgrünung zu sichern und so das Baugebiet am Siedlungsrand gestalterisch aufzuwerten, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt.

6.10.5. *Belagsflächen*

Für versiegelte Flächen (wie Stellplatzflächen, Stauräume und Zufahrten etc.) sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (Porenbeton), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige - bevorzugt begrünte - Beläge zu verwenden.
Diese Festlegungen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.10.6. *Unterbaute Flächen*

Zur Sicherstellung ihrer Funktionsfähigkeit sind begrünte Überdeckungen der Tiefgaragenzufahrten mit Oberboden mit einer Mindeststärke von 0,4 cm auszuführen.

6.10.7. *Geländemodellierungen*

Um die Topographie an die Gebäude und die Straße und Grünflächen anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem erforderlichen Maß zugelassen und neue Böschungen auf flache Neigungen beschränkt. Dies ist erforderlich, um die Gebäude und das geplante Gelände in das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung einzubinden.

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Ortsrand. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegte überbaubare Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Zudem wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

6.12. Weitere Inhalte

Es werden die aus dem DGM1 ermittelten Höhenschichtlinien, einzelne Höhenlangen (vermessungstechnisches Aufmaß Mooser Ingenieure, Mai 2018) und die vorhandene unterirdische Regenwasserleitung übernommen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft - Wiese/Koppel/Acker	ca. 8.175 m²	95,1%
Fläche für die Landwirtschaft - Holzlege	ca. 55 m²	0,6%
Straßenfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 370 m²	4,3%
Summe	**ca. 8.600 m²**	**100,0%**

Tab. 1: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 8.600 m²**	100,0%
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 6.870 m²	79,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.718 m²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 258 m²	**15%**
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.803 m²	**91 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 3.779 m²**	GRZ = 0,55
Straßenverkehrsfläche (Bestand 370 m²)	ca. 415 m²	4,8%
Offentliche Grünflächen	ca. 1.315 m²	15,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 4.194 m²**	**48,8%**
errechnete Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 3.435 m²	GFZ = 0,50

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und gemeindlichem Eigentum der Gemeinde. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Bei der Bebauung der 8 Parzellen können sowohl Einfamilienhäusern (in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern) oder Mehrfamilienhäuser entstehen. Somit ergibt sich statistische eine Anzahl von mind. ca. 18 Einwohnern (Bebauung mit Einfamilienhäusern) bis ca. 61 Einwohnern (bei 45,4 m²/Wohnfläche je Bewohner[52]). Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 5 Grundschulplätzen,
- bis zu 2 Schulplatz (weiterführende Schulen) und
- bis zu 20 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 5 Urnengrabplätzen und 5 Erdgräbern mit 20 Jahren Ruhefirst).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau[53] durchgeführt.
Beim FGSV-Vorgehen[54] wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 30 bis ca. 131 Fahrten/24h. Dies ergibt einen Mehrverkehr für die morgendliche Spitzenstunde (06:00-07:00) 6 Kfz/h und für die abendliche Spitzenstunde (17:00-18:00) 5 Kfz/h.

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.5.1. *Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen)*

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen) verursacht. Die geplante Bebauung wird so angeordnet, dass trotz der Lärmimmissionen durch den südlich benachbarten Sportplatz die einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte eingehalten werden können.

7.5.2. *Schutzgut Mensch (Erholung)*

Der Geltungsbereich selbst hat für die Erholung keine wichtige Funktion, jedoch sind die umgebend angrenzenden Straßen und Wege sowohl für die örtliche Erholung als auch für überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen von Bedeutung. Durch die geplante Bebauung werden diese Wegeverbindungen nicht eingeschränkt. Maßnahmen zur Begrünung insbesondere entlang der Alpenstraße tragen zur Erhaltung und Aufwertung dieser Erholungsfunktionen bei. Im Bereich der für die Erholung wichtigen Wegekreuzung Jahnstraße/Alpenstraße kommt der Erhaltung des vorhandenen, ortsbildprägenden Baumbestandes eine besondere Bedeutung zu (vgl. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild). In der Summe sind nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.5.3. *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Im gesamten Geltungsbereich sind – mit Ausnahme des verbliebenen Bestandsbaumes – ausschließlich intensive landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut betroffen. Da die nördlich gelegene Eiche durch Pflanzbindungen erhalten werden kann, handelt es sich bei den geplanten Bauflächen um überwiegend naturschutzfachlich geringwertige Lebensräume, die vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar sind. Für die bereits Anfang Oktober gefällte alte Esche ist darüber hinaus eine Ersatzpflanzung in hoher Pflanzqualität vorgesehen.
Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann somit ausgeschlossen werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen oder öffentliche Grünflächen, werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten sowohl in den Randbereichen der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft als auch innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.
Die Pflanzbindung für den verbliebenen Altbaum im Nordosten des Geltungsbereichs dient auch der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten

---

[52] Datengrundlage für die Gemeinde Schwabbruck, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
[53] **Ver_Bau**: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2019
[54] **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Bei Gehölzpflegemaßnahmen sind die zeitlichen Beschränkungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

7.5.4. *Schutzgut Fläche/Boden*

Durch die geplante Bebauung des Geltungsbereiches mit einem geringen Versiegelungsgrad - die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25 (bzw. 0,288) - kommt es zu einer Mehrversiegelung von Flächen in begrenztem Umfang und zu einem Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens reduziert. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten mindern diese Auswirkungen deutlich.
Von erheblichen Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen während der Bauphase ist nicht auszugehen. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.5.5. *Schutzgut Wasser*

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters, insbesondere bei dem hier in mäßiger Tiefe anstehenden Grundwasser und mäßiger Durchlässigkeiten der Deckschichten. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist daher besonders darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.
Durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust von oberflächennahen Schichten im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Daher kommt der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten besondere Bedeutung zu.
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Untergrundverhältnisse und des durchgeführten Sicherversuchs gut möglich ist (K_f-Wert[55] von $1x10^{-5}$ m/s), besteht jedoch nur eine geringe Gefahr einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate sowie von Abflussspitzen im Kanalsystem bzw. Vorfluter.
Infolge der zukünftigen Nutzungen ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz, der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Verwendung durchlässiger Beläge auf Teilflächen und eine umweltschonende Pflege der Grünflächen vorausgesetzt, von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

7.5.6. *Schutzgut Lokalklima/Luft*

Durch die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen ist von einer Verringerung von Kaltluftentstehungsflächen und geringfügig erhöhter Wärmespeicherung und -abstrahlung auszugehen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei. Eine erhebliche Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs mit nennenswertem Anstieg von Schadstoffimmissionen ist durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten (vgl. Ziffer 7.5). Siedlungsrelevante klimatische Funktionsbeziehungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass in der Summe erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima/Luft ausgeschlossen werden können.

7.5.7. *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie von Pflanzmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der geplanten Bebauung wird erreicht, dass die Neubebauung sich möglichst gut in das vorhandene Ortsbild und die benachbarte Bebauung sowie in die Landschaft einfügt und die Ziele des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden.
Dabei wird durch eine lockere Gestaltung der Bepflanzung besonderer Wert daraufgelegt, die aus Sicht des Denkmalschutzes wichtigen Sichtbeziehungen zur Basilika nordwestlich des Baugebietes nicht zusätzlich einzuschränken.
Zur Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und Durchgrünung sind Pflanzungen von Laubbäumen 2. bis 3. Wuchsordnung auf Privatgrund festgesetzt. Diese ergänzen die Pflanzbindung für den orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbaum sowie das Pflanzgebot für einen Laubbaum 1. Ordnung (Ersatzpflanzung für die Anfang Oktober gefällte Esche) im Kreuzungsbereich Jahn-/Alpenstraße auf öffentlichem Grund.
Im Westen des Geltungsbereichs wird eine gestalterische Aufwertung und Eingrünung des Baugebietes durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten unterstützt.

---

[55] Der **K_f-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_f $1x10^{-2}$ - $1x10^{-4}$ m/s: stark durchlässig, K_f $1x10^{-4}$ - $1x10^{-6}$: durchlässig

In der Summe sind daher bei Umsetzung der gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

7.5.8. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Aufgrund der herausragenden kulturhistorischen Bedeutung der Basilika nordwestlich des geplanten Baugebietes, die als landschaftsprägendes Baudenkmal geschützt ist, kommt der Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung und der Erhaltung von Sichtbeziehungen zur Basilika besondere Bedeutung zu. Durch die getroffenen gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen mit einer lockeren Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes wird dieser besonderen Bedeutung und Empfindlichkeit Rechnung getragen. Auch die Erhaltung eines ortsbildprägenden Einzelbaumes im Bereich der Wegekreuzung Jahnstraße/Alpenstraße mit Blickbezug zur Basilika trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Baudenkmal und die kulturhistorisch relevanten Sichtbezüge in seinem Umfeld bei. Somit sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten.

7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.7. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Zuordnung der Bauflächen und Erschließung) abgewichen.

Abb. 10: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Abb. 11: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 3. Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein eine „Straße vorhanden" und „Wohnbaufläche WA/WR", die mit dem Symbol „Einzelbäume vorhanden/geplant" entlang der Alpenstraße überlagert werden.
Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt, nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart	Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,30 ha	37,5%	ca. 0,00 ha	0,0%
Wohnbaufläche WR/WA	ca. 0,35 ha	43,8%	ca. 0,73 ha	84,9%
Straße geplant	ca. 0,15 ha	0,0%	ca. 0,00 ha	0,0%
Straße vorhanden	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,13 ha	15,1%
Änderungsbereich Summe	**ca. 0,80 ha**	**81,3%**	**ca. 0,86 ha**	**100,0%**

Tab. 3: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

7.8. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Bestehende Potentiale der Innenentwicklung

8.1.1. *Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits zum Teil als Wohnbaufläche (WA/WR) mit einer Fläche von ca. 0,46 ha dargestellt. Damit handelt es sich um eine noch nicht beplante bzw. noch nicht bebaute Wohnbaufläche. Aus diesem Grund wird keine Alternativprüfung von anderen Flächen durchgeführt.

Ferner sind folgende Flächen dargestellt:
- ca. 1,223 ha Bereich F „Altenstadt Nord-Ost" (1. und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes) und
- ca. 0,738 ha Bereich E „Schönachstraße".

8.1.2. *Innenentwicklungspotentiale*

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit dem Auerbergland e.V. die Innenentwicklungspotentiale[56] untersucht. Dabei wurde im April 2018 in der Gemeinde Altenstadt folgendes ermittelt:
- 19 Baulücken,
- 6 geringfügig bebaute Grundstücke,
- 1 Wohngebäude leerstehend,
- 2 Hofstellen leerstehend und
- 4 Hofstellen mit Restnutzung.

8.1.3. *Neuausweisung*

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz verzichten zu können.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:
- der Einwohnerzuwachs, aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugswagen[57],
- die Abnahme der 3-5 Personenhaushalte und die Zunahme der 1 Personenhaushalte, wobei die Zahl der 2-Personenhaushalte gleich bleibt,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (von 37,4 m² im Jahr 1990 bis 47,8 m² im Jahr 2018), welche auch in Zukunft weiter steigen wird.

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Altenstadt übertragen werden.

---

[56] ifuplan - Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung: Innenentwicklungspotentiale Altenstadt und Schwabniederhofen, 04-2018

[57] Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: *„Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016] stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“*, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches *„...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung..."* (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts.

8.1.4. *Bevölkerungsziel*

Im Rahmen der Einschätzung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung im Rahmen der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Weilheim-Schongau wurde von Seiten der Gemeinde eine Zuwanderung von ca. 210 Einwohnern bis ins Jahr 2032 geschätzt. Dies entspricht einem prozentualen jährlichen Wachstum von ca. 0,42 %. Legt man die für den Landkreis Weilheim-Schongau prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,30 % als unteren Wert zugrunde sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das Bevölkerungswachstum von bis zu 0,42 % als Entwicklungsziel für vertretbar an.

Dies bedeutet für die Gemeinde Altenstadt eine jährliche Zunahme von **ca. 12 - 15 Einwohnern** und damit für das Jahr 2028 eine Bevölkerungszahl von ca. 3.421 bis 3.443 Einwohnern und damit ein Wachstum von ca. 144 bis ca. 168 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2017 (mit 3.334 Einwohnern).
Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2028 für ca. 72 bis ca. 84 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und den Wohnstandort im Unterzentrum zu stärken, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.
So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf eine Bevölkerungsentwicklung mit der jährlichen Bevölkerungszunahme würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für ca. 1 Jahr 4 Monate bis ca. 5 Jahre 1 Monate decken.

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurden ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft" besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die im Geltungsbereich vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,823 ha) durch ein „Allgemeines Wohngebiet" und „öffentliche Verkehrs- und Grünflächen" nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" oder „Versiegelungsverbot"[58]. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, insbesondere da deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegend mittleren Ertragsfähigkeit (Grünland mit den Bodenschätzwerten ISIb2 48/46[59]) vertretbar.

8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Wegen der Lage des Geltungsbereichs im Anschluss an den Siedlungsbereich und damit in einer Entfernung von ca. 265 m von der Schönnach und des Höhenunterschiedes von mehr als 7 Höhenmetern ist eine Hochwassergefährdung unwahrscheinlich.

---

[58] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

[59] Bodenart: IS - lehmiger Sand | Zustandsstufe I |Klimastufe b: 7-8,0° | Wasserstufe 2: gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr der Austrocknung | Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder kartierten wassersensiblen Bereichen vor. Wild abfließendes Wasser aus landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) ist aufgrund der vorhandenen Topographie eher unwahrscheinlich.
Da das Gelände auf das Niveau der Alpenstraße aufgefüllt wird hilft die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens mit 0,2 m über zukünftigem Gelände, entsprechende Schäden präventiv zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Da über den Grundwasser-Flurabstand keine gesicherten Daten vorliegen, ist aufgrund der Erkenntnisse des Flächennutzungsplanes mit einem hohe Flurabstand (ca. 30 m bis 40 m) zu rechnen. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne") reagiert werden.

8.4. Belange des Klimaschutzes

Ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung ist insbesondere die:
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Errichtung bzw. Beibehaltung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz, Umbau von räumlich entmischten Nutzungen, Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV, Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme) und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung), sowie umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG[60], EnEV[61], EEWärmG[62]) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.5. Kinderspielplatz

Vom Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege[63] wurde ein Fehlen eines Spielplatzes/Spielbereichs angemerkt. Dies wurde in der Gemeinderatssitzung vom 30.04.2019 wie folgt behandelt:
„Leider wird die Forderung nach einem Spielplatz/Spielbereich nicht begründet, da keine verbindlichen Vorgaben bzw. keine aktuellen Richtwerte zur Beurteilung der Versorgungssituation bestehen.
An der Säulingstraße (Fl.-Nr. 787/3), ca. 75 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein Kinderspielplatz. Dieser ist für die Altersgruppe von 6-12 Jahren geeignet und liegt in einer Entfernung von max. 400 m innerhalb des typischen Einzugsradius (ca. 350 m) der Einrichtung. Dieser Kinderspielplatz ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Gänsbichl II" (rechtsverbindlich seit 30.09.1980) gesichert und hergestellt.

---

60 Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)
61 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
62 Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)
63 Formblatt vom 07.03.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ferner stehen im dörflichen Gefüge sowohl mit dem Böschungs- und Trennungsgrün, als auch mit den privaten Gartenflächen zum Spielen geeignete Orte und Freiräume zum Spielen im Geltungsbereich zur Verfügung, so dass bauplanungsrechtlich kein Spielplatz ausgewiesen werden muss.
Auch eine Ausweisung eines Kleinkinderspielplatzes für die Altersgruppe von 0-5 Jahren, der in der Nachbarschaftsnähe d.h. max. ca. 200 m entfernt liegen soll, ist aufgrund der geplanten Struktur und Gebietsgröße städtebaulich nicht erforderlich; auf den privaten Gartenflächen steht ausreichend Spielraum zur Verfügung.
Darüber hinaus ist für Jugendliche (Altersgruppe von 12 bis 18 Jahren) insbesondere im Bereich des westlichen Sportplatzbereiches und damit in fußläufiger Entfernung ausreichend Möglichkeit für das Spielen gegeben.
Es besteht somit keine Veranlassung auf Ebene des Bebauungsplanes."

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.6.1. *Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen)*

Die geplanten Wohngebäude im Süden des Geltungsbereichs werden so arrondiert, dass sie außerhalb der 45 dB(A)-Grenze der Geräuschemissionen des benachbarten Sportplatzes liegen. Damit können die immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte für alle Wohngebäude im Geltungsbereich sowohl für Tag- als auch für Nachtzeiten eingehalten werden.

8.6.2. *Schutzgut Mensch (Erholung)*

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen entlang der Alpenstraße und innerhalb des geplanten Wohngebietes tragen ebenso wie das Erhaltungsgebot für einen ortsbildprägenden Einzelbaum mit ergänzendem Pflanzgebot im Kreuzungsbereich Jahn-/Alpenstraße zu einer Aufwertung der Aufenthalts- und Erholungsqualität im Gebiet selbst und im Umfeld des Geltungsbereichs bei.

8.6.3. *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen vor. Von besonderer Bedeutung für die Eingrünung des Baugebietes und die Gestaltung eines durchlässigen Übergangs in die Landschaft sind die lockeren Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen im Westen des Geltungsbereichs. Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, zur Pflanzqualität sowie Hinweise zur Artenwahl unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung mit Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation (= standortgerechte Gehölzwahl).
Einfriedungen durch Sockelmauern sind im Übergangsbereich zur öffentlichen/private Grünfläche im Westen nicht zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll. Dies wird durch Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen und zur Ausführung mit bodennahem Freiraum unterstützt.
Darüber hinaus können durch Pflanzbindung sowie ein Pflanzgebot der ältere Einzelbaum im Nordosten mit (potenzieller) Bedeutung als Lebensraum für europäisch geschützte Tierarten erhalten und ergänzt werden. Dadurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich sowie die Ersatzpflanzung für die bereits gefällte Esche unterstützen die langfristige Erhaltung bzw. Entwicklung des Baumbestandes.

8.6.4. *Schutzgut Fläche und Boden*

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge minimiert werden.

8.6.5. *Schutzgut Wasser*

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 (bzw. 0,288) auf ein Mindestmaß beschränkt.
Zusätzlich werden die Wasseraufnahmekapazität des Bodens und die Grundwasserneubildung durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Teilbereichen erhalten.

8.6.6. *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen bei. Standortgerechte Pflanzungen sowie öffentliche und private Grünflächen unterstützen eine Verbesserung des Mikroklimas.

8.6.7. *Schutzgut Landschaft*

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen soll eine Begrünung entlang der Alpenstraße gemäß Flächennutzungsplan im Osten und ein sanfter Übergang (öffentliche Grünfläche mit flach geneigten Böschungen) zur freien Landschaft sowie die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild im Westen gewährleistet werden. Durch die lockere Gestaltung der Pflanzmaßnahmen werden zusätzliche

Einschränkungen wichtiger Sichtbeziehungen auf die denkmalgeschützte Basilika vermieden (s.u. Kultur- und Sachgüter).
Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen zusätzlich für eine Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes.
Mit gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Dachneigung etc.) orientieren sich die geplanten Gebäude an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe (Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) und zu Einfriedungen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes unter besonderer Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Basilika (s.u.).

8.6.8. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des landschaftsprägenden Baudenkmals der Basilika werden die geplanten Gebäude mit einzeiliger Bebauung entlang der Alpenstraße an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung orientiert und durch Pflanzmaßnahmen eingebunden. Die Pflanzmaßnahmen sind gezielt locker und optisch durchlässig gehalten (keine dichten Heckenpflanzungen, mittel- bis kleinkronige Laubbäume), um zusätzliche Einschränkungen vorhandener Sichtbezüge zur Basilika zu vermeiden. Dies wird durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Gliederungsgrün) in der Mitte des Baugebietes, die Blickbezüge von der Alpenstraße zur Basilika dauerhaft freihält, zusätzlich unterstützt.

Altenstadt, 21. MAI 2019

.....
Albert Hadersbeck
1. Bürgermeister

Bayern Gemeinde Altenstadt

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner