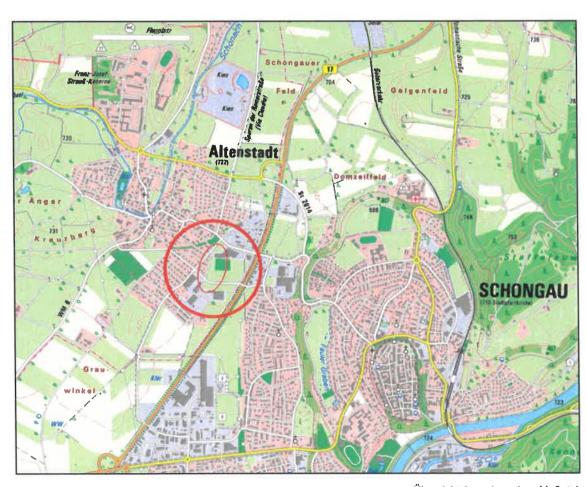
## **Gemeinde Altenstadt**

# BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZWISCHEN SÜDLICHER RÖMERSTRAßE UND KÖLLENWEG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**ENDFASSUNG MIT STAND VOM 17.11.2020** 

## Bestandteile des Bebauungsplans:

- 1. Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000) mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil mit
  - l Präambel
  - II Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III Begründung



## **Textteil**

#### I Präambel

## 1. Rechtsgrundlagen

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

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

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

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBI. S. 737).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBI. S. 34).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenstadt, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 17.11.2020 aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBI. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBI. S. 737), den vorliegenden

# Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.11.2020 als Satzung.

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans Nr. 12 "Ortseingang – Schongauer Straße" in der Fassung vom 30.06.1981 sowie dessen 3. Änderung in der Fassung vom 30.04.1993 als auch des Bebauungsplans Nr. 13 "Altenstadt-Ost" in der Fassung vom 25.10.1988 sowie dessen 5. Änderung in der Fassung vom 15.03.1994 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

<u>Hinweise:</u> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse ("Link") die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB

(bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

**GEMEINDE ALTENSTADT** 

Altenstadt, den 3 0. NOV. 2020

1. Bürgermeister Andreas Kögl

## II Satzung (Festsetzungen durch Text)

#### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 17.11.2020. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 517 (TF = Teilfläche), 530 (TF), 530/1, 531 (TF), 532 (TF), 534 (TF), 535 (TF) und 778 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

#### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Mischgebiet mit Bezeichnung "MI-1" (Gesamt-Mischgebiet unterteilt in Baugebietsteilflächen "Teilbereich-A", "Teilbereich-B" und "Teilbereich C") gemäß § 6 BauNVO.
- 2.2 In der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche ist nur eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden und Wohngebäuden allgemein zulässig (gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).
- 2.2.1 Ausnahmsweise können Gewerbenutzungen bzw. zu gewerblichen Zwecken genutzte Flächen zugelassen werden.
- 2.3 In der als "Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche muss die Wohnnutzung bzw. müssen die zu Wohnzwecken genutzten Flächen den Gewerbenutzungen / den zu gewerblichen Zwecken genutzten Flächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet sein (gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).

Hinweis: Es wird angestrebt, dass die Wohnnutzung bzw. die zu Wohnzwecken genutzten Flächen dabei einen Flächen- bzw. Baumassen-Anteil von jeweils max. 40 % nicht überschreiten.

- 2.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche gelten die Ziffern 3.2 und 3.2.1 entsprechend.
- 2.4 In der als "Teilbereich-C" festgesetzten Baugebietsteilfläche ist gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO eine Wohnnutzung allgemein unzulässig. Die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist unzulässig.
- 2.5 Im (Gesamt-)Mischgebiet MI-1 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen "Garten-baubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.5.1 Ferner sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Vergnügungsstätten (...)" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 2.6 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen in der als "Teilbereich-B" festgesetzten

- Baugebietsteilfläche wird auf maximal 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro (Wohn)Gebäude begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.6.1 Das Mindestmaß für die Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche beträgt 8 Wohneinheiten / Wohnungen pro (Wohn)Gebäude.

Hinweis: Die Gebäude im Baugebiets-"Teilbereich-A" sollen möglichst weitreichend in einer barrierefreien Ausführung errichtet werden. Nicht zuletzt aufgrund der günstigen Lage mit engem Kontakt zum Zentrumsbereich ist dabei vorzugsweise die Errichtung insbesondere von seniorengerechten, behindertenfreundlichen Wohnungen vorzusehen (u.a. mit in die Gebäude integrierten Liftanlagen, schwellenfreien Räumen, bodengleichen Duschen, etc.).

#### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschlossflächenzahlen (GFZ; als Höchstmaß oder Mindest- und Höchstmaß) als auch durch die Angaben und Werte für die Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß oder Mindest- und Höchstmaß) sowie für die höchstzulässigen First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) bestimmt.
- 3.1.1 Die Wandhöhen-Festsetzungen gelten auch für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und Längsbauten sowie für außenwandbündige Dachaufbauten.
- 3.1.2 Für Pultdächer / Pultdachformen (PD) gilt: FH = WH = 9,0 m.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche / Geschossflächenzahl sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 3.2.1 In Gebäuden integrierte (Tief)Garagen / (Tief)Garagenzufahrten sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- 3.3 Durch Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden.
- 3.4 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert; die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird durch die OK FFB Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.4.1 Die Sockelhöhe der Gebäude darf ein Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Bezugs- / Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) zur Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen in der Mitte / im Zentrum des jeweiligen Gebäudegrundrisses dar.

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

## § 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

- 4.1.1 Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile von Hauptgebäuden dürfen diese nicht überschreiten.
- 4.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Hinweis: In der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche sollen die Einzelhäuser / Gebäude als Mehrfamilienhäuser ausgeführt werden.

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

- 5.1 Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch "offen" bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Umgrenzungslinien von "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 5.1.1 Innerhalb der mit Zweckbestimmung als "St / TGa" gekennzeichneten Flächenumgrenzungen ist nur die Errichtung von "offenen" bzw. nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten sowie zudem auch von Tiefgaragen und Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) und den hierfür erforderlichen Einfahrts- / Zufahrtsbereichen bzw. Rampenanlagen (inkl. Überdachungen, Einhausungen, etc.) zulässig.
- 5.1.2 Innerhalb der mit Zweckbestimmung als "TGa" gekennzeichneten Flächenumgrenzung ist nur die Errichtung von Tiefgaragen(-Anlagenteilen) als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.
- 5.2 Abweichend von Ziffer 5.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als Bereich mit einem Abstand von mind. 4 m zu den Straßenbegrenzungslinien entlang der Südlichen Römerstraße und des Köllenweges sowie von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Fuß- und Radwegefläche am Nordrand des Plangebietes situiert werden.
- 5.2.1 Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehältnisse sind in bauliche Anlagen zu integrieren.
- 5.3 Tiefgaragen-Abfahrten bzw. -Einfahrten müssen einen Abstand von mind. 5,0 m (Aufstellfläche, Stauraum) zwischen dem Anfang der Rampenanlage (geneigte Fahrbahn) und den zugeordneten Einmündungs- / Zufahrtsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen.
- 5.4 Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- 5.5 Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), können nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden.

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

## § 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Breite zu Länge muss mindestens 1 zu 1,3 betragen.

  Versprünge in der Fassade / Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 6.1.1 In der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche darf das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) maximal 13 m betragen. Im Übrigen ist eine Gebäudebreite von bis zu maximal 22 m zulässig.
- 6.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- Neben gleichgeneigten Satteldachformen sind bei Hauptgebäuden Pultdächer sowie auch (gegeneinander) versetzte Pultdachformen (mit maximal 2 durchgehenden Pultdachflächen / -ebenen bzw. ohne weitere Höhenabstufungen der einzelnen Pultdächer selbst) mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.2.1 Bei den (gegeneinander) versetzten Pultdachformen muss die Lage des Firstes einen Mindestabstand von 2,0 m zur traufseitigen Gebäudeaußenwand aufweisen. Ferner muss der (vertikale) Versatz der beiden Dachflächen, gemessen an den jeweils höchstgelegenen OK der Dachhaut, einen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen und darf max. 3,0 m nicht überschreiten. Ein Versatz der beiden Dachflächen in der Horizontalen ist unzulässig.
- 6.2.2 Abweichend von Ziffer 6.2 sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude und überdachte Stellplätze (Carports) auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen unter 12° Dachneigung zulässig. Versetzte Pultdachformen sind für diese baulichen Anlagen unzulässig.
- 6.2.3 Die Dachneigung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.
  Glänzende und reflektierende Oberflächen (z.B. glasierte engobierte Dachziegel) werden ausdrücklich ausgeschlossen.
- 6.3.1 Bei der Bedachung von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) sind bei einer Ausführung als Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen gem. Ziffer 6.2.2 (unter 12° Dachneigung) zudem auch andere Materialien als Dacheindeckung zulässig. Die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen nach Ziffer 6.7.2 zulässig.
  - Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
  - Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall mit einer abweichenden Dachneigung zulässig.
- 6.3.2 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist in allen Baugebieten unzulässig.

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

- Dachüberstände an Hauptgebäuden sind (ohne Dachrinne) an der Traufe mit mind. 0,80 m und im Bereich des Ortganges mit mind. 0,60 m auszuführen.

  Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 6.4.1 Dachüberstände von Garagen, Nebenanlagen / -gebäuden und überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen allseitig 0,50 m nicht unterschreiten.
- Dachgauben als Dachaufbauten sind unzulässig.

  Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sind nur bei Hauptgebäuden mit Satteldachformen zulässig. Die Dachhaut muss eine Mindestneigung von 24° aufweisen. Die Dacheindeckung ist adäguat der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.
- 6.5.1 Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite <sup>1</sup>/<sub>3</sub> der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 4,0 m zum Ortgang aufweisen. Diese dürfen eine Höchstbreite von 8,0 m (Außenmaß nach Fertigstellung) nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 6,0 m zueinander aufweisen.
  - Die Summe der Breiten von außenwandbündigen Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 6.5.2 Die Summe der Breiten von Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten darf (jeweils gemessen an den Außenwänden) höchstens 50 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Ferner müssen diese gemessen an den Außenwänden mind. 1,3 m vor den Hauptbaukörper hervortreten. Deren jeweilige Breite darf die Breite des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.5.3 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten gem. Ziffern 6.5.1 und 6.5.2 darf je Dachseite 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
  Der First bzw. obere Abschluss sowohl von außenwandbündigen Dachaufbauten als auch von Anbauten an Hauptgebäuden (Längs- / Querbauten) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers liegen. Die Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.5.4 Für Anbauten an Hauptgebäuden (Längs- / Querbauten) sind auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen unter 12° Dachneigung zulässig. Versetzte Pultdachformen sind für diese baulichen Anlagen unzulässig.
- Zur Außenwandgestaltung sind nur verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen zulässig. Fassadenverkleidungen aus Keramik, Kunststoff und Spaltklinker sind unzulässig. Für den Außenanstrich sind grelle und leuchtende bzw. glänzende Farben nicht zulässig (empfohlen werden Farbgebungen in Pastelltönen). Auffallende Putzstrukturen und Sichtziegelfassaden sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.
- 6.7 Dachständer, Einrichtungen für Antennen oder für die oberirdische Zuführung von Leitungen etc. sind nicht zulässig, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.7.1 Schornsteine, ggf. nachweislich erforderliche Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder), etc. dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 6.7.2 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- 6.8 Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte ihrer Leistung und müssen baulich untergeordnet sein.

- 6.8.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände mit einer Schriftgröße bis zu 0,60 m zulässig. Im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen sind diese unzulässig. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren.
- 6.8.2 Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.
- 6.8.3 Abweichend von Ziffer 6.8.1 ist pro Betriebsstätte max. eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Gesamthöhe von max. 4,0 m zulässig. Diese darf eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.

#### § 7 EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,80 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen.
- 7.1.1 Abweichend von Ziffer 7.1 ist eine Überschreitung der Höhe auf 2,00 m zulässig, soweit dies z.B. aus versicherungstechnischen Gründen nachweislich erforderlich ist.
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0.10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 7.2 Für die Einfriedung / -zäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden.
- 7.2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch der öffentlichen Grünflächen ist nur die Verwendung von Einfriedungen als Draht- / Stabgitterzäune ohne Zierrat und mit Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.
- 7.2.2 An den restlichen Grundstücksgrenzen ist zudem die Verwendung von anderweitigen transparenten Metallzäunen, darunter z.B. von Maschendrahtzäunen / -geflechten, sowie auch von Holzzäunen mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun) zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.
- 7.3 Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.
- 7.4 Die Zufahrtsbereiche (Ein- und Ausfahrtsbereiche) vor Garagen und Stellplätzen sind auf Privatgrund bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Südlichen Römerstraße und des Köllenweges von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- 7.5 (Durchgehende, dichte) Heckenpflanzungen und insbesondere Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig; Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind dort in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
  - Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird (sofern aus betriebsorganisatorischer, versicherungs- / sicherheitstechnischer Sicht, etc. möglich) hinsichtlich einer positiven Wirkung auf das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren Heckenstrukturen freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

## § 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 8.2 Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder technischen Gründen nachweislich nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).
- 8.3 Für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.3.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.
- 8.3.2 In den gem. Ziffer 7.5 als Vorgartenzone definierten Flächenbereichen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.4 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).

  Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.4.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.4.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.5 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

## § 9 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 9.1 Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.
- 9.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

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

## § 10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 10.1 Geländeveränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
  Veränderungen des Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude / baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken.
- 10.2 Abgrabungen in einem Abstand von weniger als 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Südlichen Römerstraße und des Köllenweges sowie von weniger als 2 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Fuß- / Radwegefläche entlang des Nordrandes des Plangebietes sind unzulässig.
- 10.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung eines Kellergeschosses können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung Ziffer 10.2 gilt übergeordnet.
- 10.4 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
- 10.5 Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich / Pflanzsubstrat hat im Bereich von Freiflächen eine Auflage von mind. 0,30 m zu betragen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Die Anwendung des Art. 58 Abs.1 Satz 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) wird für geräuschemittierende handwerkliche und gewerbliche Betriebe und Bauvorhaben, mit Ausnahme von reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen, ausgeschlossen.

#### § 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen ist das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.
- <u>Hinweis:</u> Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A 138 in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.
- Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.
   Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

#### § 13 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

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

#### § 14 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 14.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 14.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans Nr. 12 "Ortseingang Schongauer Straße" in der Fassung vom 30.06.1981 sowie dessen 3. Änderung in der Fassung vom 30.04.1993 als auch des Bebauungsplans Nr. 13 "Altenstadt-Ost" in der Fassung vom 25.10.1988 sowie dessen 5. Änderung in der Fassung vom 15.03.1994 durch die geänderten Festsetzungen ersetzt bzw. fortgeschrieben.

#### **HINWEISE DURCH TEXT**

#### 1. DENKMALSCHUTZ

<u>Denkmalbestand im Umgriff des Plangebiets:</u> Der gesamte westliche Randbereich des Vorhabengebietes befindet sich innerhalb der amtlich festgelegten Umgrenzung des Bodendenkmals mit der Denkmalnr. D-1-8131-0092 und Bezeichnung "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)". Der Verlauf des Bodendenkmals entspricht in etwa dem der heutigen "Südlichen Römerstraße". Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich somit um <u>denkmalschutzrechtliche Verdachtsflächen</u> nach Art. 7 BayDSchG.

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

Auf die ergänzenden Ausführungen in der Unterziffer "Denkmalschutz – Kulturgüter" unter dem Kapitel 4. "Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter" der Begründung wird ferner verwiesen.

#### 2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

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

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

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

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

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

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

Ergänzend weist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Rahmen der Verfahrensbeteiligung darauf hin (Schreiben vom 27.10.2020), dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Abschließend sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

#### 3. BODEN-/ GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landrats-

amt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### Grundwasserschutz

Konkrete Angaben zur <u>Grundwassersituation</u> liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen. In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen des nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes Nr. 12 "Ortseingang – Schongauer Straße" ist ein Grundwasserflurabstand von 8 – 10 m unter GOK angegeben. <u>Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen</u> im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

### 4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

#### **Pflanzliste**

#### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 - 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

#### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 - 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

#### Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne), sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

## Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 cm (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Zur Sicherung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen mind. folgender Oberbodenbedarf vorzusehen: Bäume – Baumgruben 150 / 150 / 60 cm; Pflanzflächen – 40 cm; Rasenflächen – 20 cm.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

#### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

#### Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen sowohl ausgehend von der in einem Mindestabstand von Rund 120 m nördlich / nordwestlich gelegenen "Schongauer Straße" als auch von der mehr als 200 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen des PG entfernt gelegenen Bundesstraße B 17 ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Auf die von der B 17 ausgehenden Emissionen wird generell hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen.

Auch wurde die Verkehrsgeräuschsituation in Bezug auf die Schallimmissionen aufgrund der Verkehrsgeräusche sowohl der Bundesstraße B 17 (Prognoseplanfall 2035) als auch der Südlichen Römerstraße, des Köllenweges und der Sonnenstraße (darunter insbesondere auch in Einschätzung bzw. unter Berücksichtigung des Neuverkehrs i.V.m. dem Vorhabengebiet / geplanten Gesamt-Mischgebiet) im Rahmen des gesondert zum gegenständlichen Plan-Aufstellungsverfahren erstellten schalltechnischen Gutachtens mit untersucht (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020).

Als <u>fachgutachterliches Ergebnis</u> ist festzuhalten, dass die Verkehrsgeräuschsituation i.V.m. dem Planvorhaben inner- und außerhalb des Vorhabengebietes / des geplanten Gesamt-Mischgebietes als unkritisch einzustufen ist bzw. sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Auf die Ausführungen unter dem entsprechenden Kapitel "Immissionsschutz" in der Begründung wird weiterführend verwiesen.

#### Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der Gewerbegeräuschsituation sowohl innerhalb der ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) des Vorhabengebietes bzw. des geplanten Gesamt-Mischgebietes selbst als auch außerhalb, in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung westlich der "Südlichen Römerstraße", wurde im Rahmen des gegenständlichen Plan-Aufstellungsverfahrens ein gesondertes schalltechnisches Gutachten erstellt und die gewerbliche Geräuschbelastung unter Berücksichtigung der (möglichen) Einwirkung aller Gewerbeflächen im Umgriff / der Umgebung des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der TA Lärm überprüft (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020).

Im Ergebnis ist die Gewerbegeräuschsituation sowohl innerhalb des Vorhabengebietes als auch i.V.m. der angrenzenden Wohnbebauung grundsätzlich als unkritisch einzustufen. Insbesondere ist an der angrenzenden Wohnbebauung (westlich der "Südlichen Römerstraße") auch unter Berücksichtigung der möglichen zusätzlichen Schallimmissionen von nichtstörendem Gewerbe innerhalb des Vorhabengebietes / des geplanten Gesamt-Mischgebietes davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte weiterhin eingehalten werden.

Allerdings sollte zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für geräuschrelevante handwerkliche und gewerbliche Betriebe / Nutzungen innerhalb des Plangebietes (mit Ausnahme von reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen) mittels schalltechnischer Untersuchungen der Nachweis der Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm jeweils erbracht werden. In diesem Zuge sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Entsprechend wurde die fachgutachterliche Empfehlung eines Ausschlusses der Anwendung des Art. 58 Abs.1 Satz 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) für geräuschemittierende handwerkliche und gewerbliche Betriebe und Bauvorhaben, mit Ausnahme von reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen, auch festgesetzt.

Auf die Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen sowie die weiterführenden Ausführungen im Kapitel "Immissionsschutz" der Begründung wird verwiesen.

<u>Ergänzend hierzu wird auf die Erfordernis folgender Maßnahmen zur Sicherstellung der immissions-</u>schutztechnischen Verträglichkeit auf Ebene der nachgeordneten Genehmigungsverfahren hingewiesen:

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für geräuschemittierende Betriebe und Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind die gegebenenfalls erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.
- II. <u>Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Interessen bzw. Belange i.V.m. Zufahrtsbereichen, Rampenanlagen, etc. von Tiefgaragen:</u>
  - Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen bzw. in Gebäude zu integrieren. In Bezug auf benachbarte Wohnnutzungen ist auf eine günstige Situierung der Zufahrtsrampen zu achten, um störende Geräusch- und Lichtimmissionen zu vermeiden. Regenrinnen und Rolltore sind entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen, sodass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

Die entsprechende "Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist den Bebauungsplanunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

#### Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

#### 6. FLUGBETRIEB DER BUNDESWEHR

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

#### 7. VERMESSUNGSZEICHEN

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

#### 8. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

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

#### 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Altenstadt sind einzuhalten.

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Altenstadt

Mindelheim, den .24.11. 2020

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt

& Stadtplaner

eberle.P

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

**GEMEINDE ALTENSTADT** 

Altenstadt, den 2 4. NOV. 2020

1. Bürgermeister Andreas Kögl

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

## III Begründung

#### Inhalt:

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

#### Anlagen:

 Schalltechnische Untersuchung: "Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" Gemeinde Altenstadt - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering

## 1. Anlass und Planungsziel

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) reagiert die Gemeinde Altenstadt zum einen auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier zudem mit Lage in engem Kontakt zum Zentrumsbereich) bzw. auf die unverändert anhaltende, starke Nachfrage nach Bauflächen zur Umsetzung einer wohngenutzten Bebauung. Zum anderen erfolgt auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale zugleich auch die Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren gewerblich nutzbaren Bauflächen in einem städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

Das Planvorhaben dient damit, mit Blick auf eine städtebaulich verträgliche Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale, im Ergebnis sowohl einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Durch den Bebauungsplan werden hierfür die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen geschaffen mit dem vorrangigen Ziel der (Neu)Ansiedlung, Fortentwicklung, nachhaltigen Bestands- bzw. Standortsicherung, etc. insbesondere von ortsansässigen Mittelstands-Betrieben.

Zum anderen dient die Planung zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und damit derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischnutzung im Gesamtgebietsumgriff (bzw. innerhalb des Gesamt-Mischgebietes, untergliedert in 3 Teilbereichsflächen) erfolgt die Schaffung / Bereitstellung von Potenzialflächen für die Realisierung von Wohnnutzungen in engem Kontakt zum Zentrumsbereich, nicht zuletzt auch mit Blick auf die strukturelle Belebung der Ortsmitte. Aufgrund von Lage im Siedlungsgefüge sowie Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist hierfür vorrangig eine vergleichsweise intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorgesehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung). Dabei soll grundsätzlich Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen sowohl die Bedürfnisse von jungen Familien und darunter v.a. auch Familien

mit mehreren Kindern als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden. So strebt die Gemeinde eine möglichst weitreichende Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen an.

Abschließend erfolgt die planungsrechtliche Sicherung bzw. eine räumlich-konzeptionelle Festlegung von Flächen für die Umsetzung einer aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden bzw. bedarfsgerechten und zukunftsträchtigen Straßenraumsituation. Dies geschieht einerseits in Berücksichtigung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur und (Real)Nutzungen in der Plangebiets-Umgebung sowie auch im Hinblick auf die maximal mögliche(n) Nutzungs-Intensität(en) i.V.m. der gegenständlichen Baugebiets-Neuausweisung selbst. Zum anderen trägt die Gemeinde damit im gesamtplanerischen Zusammenhang insbesondere auch den bestehenden übergeordneten Planungs-Sachständen für die weitere, zukünftig angestrebte Fortentwicklung der Ortschaft nach Richtung Osten Rechnung (hierbei wird v.a. auch auf die Inhalte / Bauflächen-Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung im Gesamtgebiet zwischen der "Südlichen Römerstraße" und der B 17 verwiesen; s. nachfolgendes Kapitel 3.3). So erfolgt im Zuge des Gesamt-Planungskonzeptes die planungsrechtliche Sicherung der Flächenpotentiale sowie auch einer entsprechenden straßenraumbegleitenden, grünordnerischen Maßnahmenkonzeption für die Ausbildung einer starken bzw. qualitätsvollen, räumlich-wahrnehmbaren straßenräumlichen Situation, welche insbesondere auch den nichtmotorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) in einer situativ angemessenen und nachhaltig-wirksamen Weise berücksichtigt.

Bei einer übergeordneten Gesamtbetrachtung der Siedlungsstruktur im Umfeld des Vorhabenbereiches befinden sich die Plangebietsflächen aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht in einem Rand- / Übergangsbereich (gewissermaßen in der Art eines "städtebaulichen Gelenkes") zwischen der westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Bebauung einerseits, und der sowohl bereits bestehenden als auch zukünftig geplanten / potenziell zur Umsetzung kommenden Bebauung mit Schwerpunkt auf eine gewerbliche Nutzung nach Richtung Osten bzw. Nord- und Südosten andererseits (Flächenbereich bis zur Trasse der Bundesstraße B 17). Zudem stellt die Plangebietsfläche grundsätzlich einen bereits weitreichend erschlossenen Teilbereich der Ortslage im Hinblick auf einen weiteren Lückenschluss von Flächen im innerörtlichen Bereich des Siedlungsgefüges dar (zudem mit Lage in engem Kontakt zum Zentrumsbereich). Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen, durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale für eine Stärkung der innerörtlichen Funktionen konsequent genutzt werden.

#### 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

#### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt direkt östlich entlang der "Südlichen Römerstraße" und nördlich entlang des "Köllenweges", im östlichen Bereich des Siedlungsgefüges von Altenstadt.

Nach Richtung Westen grenzt unmittelbar Wohnbebauung an (Siedlungs-Bereich zwischen "Sonnenstraße" und "Südlicher Römerstraße"), nördlich und südlich / südwestlich benachbart befindet sich ausschließlich Gewerbegebiets-Bebauung bzw. gewerblich genutzte Bebauung (u.a. im Umgriff der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 13 "Altenstadt-Ost" und Nr. 19 "Zwischen Südlicher Römerstraße und B 17 (…))". Nach Richtung Osten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an, die in der Vergangenheit teils auch zu sportlichen Zwecken (Bolzplatz) genutzt wurden. Die Bundesstraße B 17 befindet sich in einem Mindestabstand von ca. 200 m östlich des Vorhabengebietes.

Insgesamt betrachtet grenzt der Vorhabenbereich, mit Ausnahme des Flächenbereiches nach Richtung Osten (wobei entlang der ca. 200 m entfernt gelegenen "Südlichen Keltenstraße" bereits ein weiteres, bestandskräftiges Bebauungsplan-Gebiet benachbart zur B 17 ausgewiesen ist (Nr. 26 aus dem Jahr 2009)),

vollständig an bebaute Bereiche bzw. die bestehende Siedlungsstruktur. Der räumliche Umgriff ist folglich in starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt.

## 2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 1,25 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 517 (TF = Teilfläche), 530 (TF), 530/1, 531 (TF), 532 (TF), 534 (TF), 535 (TF) und 778 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Altenstadt hat mit Sitzung vom 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" beschlossen.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. "beschleunigten Verfahren" beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung).

Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt sowie zudem auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

#### Hinweise:

Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. "Beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a i.V.m. 13 BauGB erfolgt. Folglich wird aufgrund der §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

#### 3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bebauungspläne

Am äußersten nördlichen Randbereich des Plangebietes wurden jeweils geringfügige Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans Nr. 12 "Ortseingang – Schongauer Straße" in der Fassung vom 30.06.1981 (sowie dessen 3. Änderung in der Fassung vom 30.04.1993) als auch des Bebauungsplans Nr. 13 "Altenstadt-Ost" in der Fassung vom 25.10.1988 (sowie dessen 5. Änderung in der Fassung vom 15.03.1994) mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagert bzw. mit überplant. Auf die Eintragung der betreffenden Umgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches der beiden bestandskräftigen Bebauungsplan-Gebiete in der Planzeichnung wird verwiesen. Diese wurden aus planungsrechtlicher Sicht allerdings lediglich "nachrichtlich-informativ" zur (räumlich-funktionalen) Sicherstellung einer abschließenden Bestimmtheit der ge-

samtkonzeptionell erforderlichen Festsetzungen bzgl. der zur Umsetzung angestrebten Straßenraumsituation in den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung mit einbezogen. Die beiden Flächenbereiche sind bereits in den bestandskräftigen Planfassungen als "Öffentliche Verkehrsflächen" ausgewiesen. Eine Änderung der ursprünglichen Flächenfestsetzungen (bzw. Festsetzungen durch Planzeichen) ist nicht erforderlich, ebenso ist aus planungsrechtlicher Sicht in diesen Bereichen im Vergleich zu den bestandskräftigen Planfassungen deshalb grundsätzlich auch keine Eingriffsintensität / - erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- / Bestandssituation gegeben.

Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan in Kraft getreten ist werden die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche durch die vorliegenden Festsetzungen entsprechend (quasi inhaltsgleich) ersetzt.



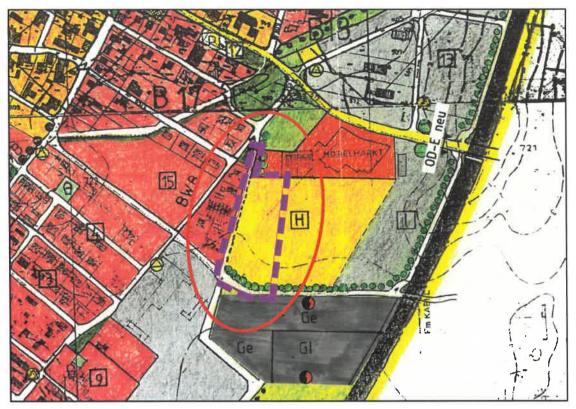
Ausschnitt aus den bestandskräftigen Bebauungsplänen Nr. 12 "Ortseingang – Schongauer Straße" sowie Nr. 13 "Altenstadt-Ost", mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1990 inklusive der 1. und 3. Änderung aus den Jahren 1993 (in Kraft getreten 1996) und 1997 sind die Flächen bereits vollumfänglich als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie im Bereich der "Südlichen Römerstraße" und des "Köllenweges" als Straßen bzw. Wegeflächen dargestellt. Ebenfalls ist nördlich entlang des "Köllenweges" bereits die Planungsabsicht für die Umsetzung einer Baumreihe eingetragen bzw. gekennzeichnet.

Mit der gegenständlichen Planung wird folglich grundsätzlich ein weiterer Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplans umgesetzt. Die gegenständliche Planung ist damit vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

<u>Eine Planberichtigung / -nachführung der Darstellungen des Flächennutzungsplans</u> im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb gegenständlich nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 inklusive 1. und 3. Änderung aus den Jahren 1993 (in Kraft getreten 1996) und 1997, mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

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

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

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

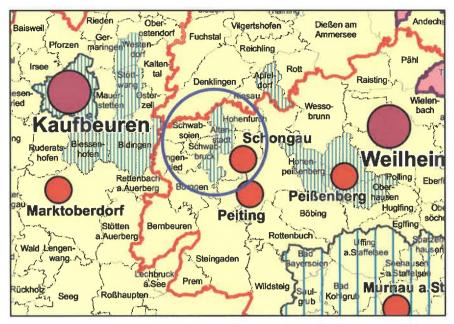
Die Gemeinde Altenstadt zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018) zum Allgemeinen Ländlichen Raum. Zudem ist das Gemeindegebiet als "Raum mit besonderem Handlungsbedarf" bzw. die Gemeinde darin als "Einzelgemeinde" festgelegt.

Die Stadt Schongau als "Mittelzentrum" befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Zur Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger Grundsatz formuliert (LEP 2.2.5(G)):

"Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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



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

# Zu den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf sind zusammengefasst folgende Inhalte und Ziele formuliert:

Das Leitziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen ist aus dem verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzip abgeleitet und unterstreicht die Verantwortung des Freistaats Bayern für die räumliche Entwicklung, Ordnung und Sicherung des ganzen Landes, im Besonderen der "Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf".

Diese Teilräume sind v.a. durch den Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet (durch den demographischen Wandel besonders betroffenes Gebiet).

Im Ziel 2.2.3 des LEP werden "Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf" (RmbH) festgelegt, welche gemäß Ziel 2.2.4 des LEP vorrangig zu entwickeln sind. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

## LEP 2.2.3 (Z) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

"Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. (...)"

#### LEP 2.2.4 (Z) Vorrangprinzip

"Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

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

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

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.

- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

#### 3.4.2 Regionalplanung

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

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

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

#### 3.4.3 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall nicht zuletzt aufgrund der zuvor ausgeführten Sachstände der übergeordnet zu berücksichtigenden Planungen / Planungsvorgaben sowie auch im Hinblick auf die vor Ort vorhandene, siedlungsstrukturelle Bestandssituation bzw. die Lage des Vorhabengebietes an einem, bzgl. der zur Umsetzung angestrebten Planungskonzeption überaus prädestinierten Standort im Siedlungsgefüge ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (vgl. Kapitel 1 " Anlass und Zielsetzung" der Planung).

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

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung konsequent die Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB um bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale (hier neben Flächen- insbesondere auch Erschließungspotentiale) vorrangig zu nutzen. Eine aufgrund des dringenden Flächenbedarfs alternativ hierzu ggf. angestrebte, potentielle weitere Flächeninanspruchnahme nach Außen bzw. im bisherigen Außenbereich wird dadurch grundsätzlich vermieden.

Fazit: Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

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

#### 4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Die neu zur Überbauung bzw. für eine bauliche Nutzung als Straßen- / Straßennebenflächen und Mischgebietsflächen vorgesehene Plangebietsfläche ist im Wesentlichen durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie die Vorbelastungen i.V.m. der unmittelbar anschließenden Verkehrsinfrastruktur ("Südliche Römerstraße" und "Köllenweg") und dem angrenzenden Siedlungsbestand geprägt. Dieser weist insbesondere nach Richtung Norden sowie Süden / Südwesten zudem vorrangig gewerbliche Nutzungen auf.

Am äußersten nördlichen Randbereich des Plangebietes (entlang der Westgrenze der Grundstücke Fl.-Nm. 534 und 535) ist zudem eine straßenraumbegleitende, lineare Gehölzstruktur vorhanden (vorrangig geprägt durch Ahorn-Gehölze, jungen bis mittleren Alters, mit Strauchgehölz-Unterwuchs). Die Fläche / der Standort dieser Gehölzstruktur ist allerdings bereits bestandskräftig als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt, weshalb aus planungsrechtlicher Sicht bei einer erfolgenden Rodungsmaßnahme der Gehölze im Vergleich zur bestandskräftigen Planung deshalb grundsätzlich auch keine Eingriffsintensität / - erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- bzw. Bestandssituation ausgelöst wird. Weiterführend wird hierzu auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 3.2 der Begründung verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die Randbereiche der Plangebietsflächen sind abschnittsweise durch grenznahe Gehölz- / Heckenstrukturen (vorrangig straßenbegleitende Schnitthecken) der an die Plangebietsflächen anschließenden Privatgrundstücke / gärten geprägt. Abschließend sind die 3 größeren, hochaufragenden Eschen auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Anschluss an den Einmündungsbereich der "Südlichen Römerstraße" in den "Köllenweg" / die "Schäfgasse" zu erwähnen, die das räumliche Umfeld des Plangebietes gegenwärtig in stärkerem Maße mitprägen.

## 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. von räumlicher Lage im Siedlungsgefüge und Bestandssituation (Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend bzw. nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird insbesondere auf die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Immissionsschutz sowie auch auf die Erfordernis zur Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des gesamten Plangebiet-Geltungsbereiches verwiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich (v.a. auch in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes) zu bewerten.

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

#### 4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,25 ha. Davon stellen ca. 0,18 ha bereits bestehende Straßen- / Nebenflächen, etc. der "Südlichen Römerstraße" und des "Köllenweges" dar. Zudem werden ca. 0,03 ha als "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Im Ergebnis werden damit knapp über 1 ha an neuen Flächen für das Planvorhaben in Anspruch genommen (darunter ca. 0,9 ha für die Ausweisung von Mischgebietsflächen).

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5. wird verwiesen.

Aufgrund v.a. von Lage im Siedlungsgefüge (hier zudem in einem städtebaulichen Übergangsbereich von Wohnbebauung zu gewerblich genutzter Bebauung) sowie auch der Siedlungsstruktur und Bestands-/Nutzungssituation in der Plangebiets-Umgebung soll die Umsetzung einer vorrangig verdichteten, grundsätzlich raumsparenden Bebauung mit einem vergleichsweise hohen Maß an Wohnraumflächen (Geschosswohnungsbauten auf der als "Teilbereich-A" festgesetzten Fläche) sowie auch gewerblich nutzbaren Flächen bezogen auf den Flächenumgriff des Plangebietes geschaffen werden. Die Nutzung der örtlichen bzw. ortsspezifischen Flächenpotentiale, welche im gegenständlichen Planungsfall zudem einen engen Kontakt zum Zentrumsbereich aufweisen, sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden werden mit Blick auf die Gesamtsiedlungsstruktur weitreichend berücksichtigt. Auch wird eine aufgrund des dringenden Flächenbedarfs alternativ hierzu ggf. angestrebte, mögliche weitere Flächeninanspruchnahme nach Außen bzw. im bisherigen Außenbereich dadurch grundsätzlich vermieden.

Andererseits kommt es auf den Plangebietsflächen selbst aufgrund dieser angestrebten Planungskonzeption mit einer intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte (im Rahmen einer grundsätzlich gewünschten weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen) allerdings auch zu einem Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung, welches sich an der zulässigen Obergrenze für eine Mischgebietsbebauung bewegt. So ist für die Bauflächen durchgehend eine Grundflächenzahl von 0,6 mit Möglichkeit der Überschreitung auf einen Wert von 0,8 (gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die maximale Ausschöpfung des "Baurechtes" bleibt damit der sog. "Kappungsgrenze" gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche) vorbehalten. Zudem darf im Hinblick auf eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und zukunftsträchtige Gesamtplanungskonzeption die zulässige Grundflächenzahl durch Tiefgaragen(bauwerke / -anlagenteile) bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden. Im Ergebnis nimmt damit im gegenständlichen Planungsfall der Anteil der neu für eine Bebauung / Überbauung in Anspruch genommenen Flächen auch einen vergleichsweise hohen Gesamt-Wert der Plangebietsflächen ein. Um so bedeutender ist im gesamtplanerischen Kontext und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Nachbarbebauung die planungsrechtliche Sicherung eines ausgeprägten Straßenraumes mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen straßenraumbegleitenden, grünordnerischen Maßnahmenkonzeption. Damit wird die gegenständlich erforderliche Ausbildung einer starken, räumlich-wahrnehmbaren städtebaulichen Situation (mit erhöhter Aufenthaltsqualität) im öffentlichen Raum sichergestellt (quasi in der Art eines "städtebaulichen Rückgrates" im öffentlichen Raum), welche insbesondere auch den nichtmotorisierten Verkehr in einer situativ angemessenen und nachhaltig-wirksamen Weise berücksichtigt. In Ergänzung hierzu werden sowohl straßenraumbegleitend als auch entlang der übrigen Baugebiets- / Grundstücksgrenzen räumlichwirksame, das Gesamtplangebiet ansprechend (unter)gliedernde grünordnerische Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung festgelegt.

Insgesamt ist damit das Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung v.a. im Hinblick auf die Siedlungsstruktur und Bestands- / Nutzungssituation in der Plangebiets-Umgebung sowie auch die besondere Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgefüges (enger Kontakt zum Zentrumsbereich; Maßnahme der Innenentwicklung) und in Berücksichtigung der damit verbundenen Flä-

chen-Erfordernisse (wie z.B. Erschließungssituationen, vergleichsweise verdichtete Bebauung, etc.) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen und verträglich zu bewerten.

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

Bei den <u>Böden</u> handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Der Untergrund (Niederterrasse, Spätglazialterrasse) ist geprägt von kiesig-sandigen, steinigen (z.T. auch schwach schluffigen) Quartären bzw. (hoch)würmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand März 2020) folgende Eckpunkte genannt:

- <u>Baugrundtyp:</u> Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.
- <u>Beispiele für Gesteine:</u> Kies, Sand: Fluss- / Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Sedimente.
- · Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Der neu zur Überbauung in Anspruch genommene Anteil der Plangebietsflächen wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen.

Das <u>Geländeniveau</u> ist als +/- eben zu bewerten und fällt insgesamt betrachtet von Süden nach Norden hin um ca. (0,5) bis 1,0 m bzw. von ca. 724 m ü. NN auf ca. 723 m ü. NN allmählich ab.

Oberflächengewässer sind im PG selbst bzw. in dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Das PG befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebieten, noch im sog. "wassersensiblen Bereich" (LfU, "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern lÜG, Stand März 2020).

Konkrete Angaben zur <u>Grundwassersituation</u> liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG ist allerdings mit einem vergleichsweise großen Grundwasserflurabstand von mehreren Metern zu rechnen. In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen des nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan-Gebietes Nr. 12 "Ortseingang – Schongauer Straße" ist ein Grundwasserflurabstand von 8 – 10 m unter GOK angegeben. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 25 "An der Südlichen Römerstraße" ist ein Wert im zweistelligen Bereich wiedergegeben.

Es wird dennoch generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die

Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

#### Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal nicht zulässig ist.

#### 4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf Ziffer 3. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

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

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlichfunktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen v.a. aufgrund der räumlichen Lage der PG-Flächen sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind nicht vorhanden.

Zwar ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die am äußersten nördlichen Randbereich des Plangebietes (entlang der Westgrenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 534 und 535) vorhanden straßenraumbegleitende, lineare Gehölzstruktur verloren geht (vorrangig geprägt durch Ahorn-Gehölze, jungen bis mittleren Alters, mit Strauchgehölz-Unterwuchs). Allerdings ist die Fläche / der Standort dieser Gehölzstruktur zum einen bereits bestandskräftig als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzt, weshalb aus planungsrechtlicher Sicht bei einer erfolgenden Rodungsmaßnahme der Gehölze im Vergleich zur bestandskräftigen Planung deshalb grundsätzlich auch keine Eingriffsintensität / - erheblichkeit in Bezug auf die Realnutzungs- bzw. Bestandssituation ausgelöst wird (vgl. hierzu auch Ziffer 3.2 der Begründung). Zum anderen kann dieser Gehölz-Verlust im Rahmen der grünordnerischen Pflanzmaßnahmen bzw. insbesondere durch die im räumlichen Nahbereich vorgenommenen Gehölz-Neufestsetzungen grundsätzlich weitreichend ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

<u>Fazit</u>: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage der gegenständlichen Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen vorkommenden Vogelarten der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einem evtl. temporären Verlust oder der Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes i.V.m. der baulichen Verwertung des PG ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor. Nicht zuletzt dürften auf mittelfristige Sicht insbesondere auch die im Rahmen des Planvorhabens umgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen bzw. die im räumlichen Nahbereich vorgenommenen Gehölz-Neufestsetzungen potentielle (Ersatz)Lebensräume für diese Arten im Plangebiets-Umgriff darstellen.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf durchzuführende Rodungs- / Fällmaßnahmen sowie künftige Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### 4.2.5 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Auf die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Nr. 219144 / 2 (vom 27.02.2020) des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering wird hingewiesen. Dessen Ergeb-

nisse wurden in die vorliegende Planung vollinhaltlich eingearbeitet. Das Gutachten ist den Planunterlagen als dessen Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Ergebnis werden für die Plangebietsflächen sowie auch für alle Nachbarflächen sowohl im Hinblick auf den Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch in Bezug auf den Verkehrslärm, unter Berücksichtigung der gesamten Verkehrsgeräuschbelastung (darunter insbesondere auch in Einschätzung bzw. unter Berücksichtigung des Neuverkehrs i.V.m. dem Vorhabengebiet / geplanten Gesamt-Mischgebiet), die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten.

So bestehen bei entsprechender Beachtung bzw. Berücksichtigung der im Gutachten herausgearbeiteten Punkte in der Planung aus schalltechnischer / fachgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes.

Weiterführend wird auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 7. "Immissionsschutz" der Begründung sowie der Ziffer 5. unter den "Hinweisen durch Text" verwiesen.

#### 4.2.6 Denkmalschutz - Kulturgüter

Gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen bzw. den Inhalten des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich der gesamte westliche Randbereich des Vorhabengebietes innerhalb der amtlich festgelegten Umgrenzung des Bodendenkmals mit der Denkmalnummer D-1-8131-0092 und Bezeichnung "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)". Der Verlauf des Bodendenkmals entspricht in etwa der Trassenführung der heutigen "Südlichen Römerstraße". Die Umgrenzung des Bodendenkmals ist nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen.

Deshalb muss zum einen insbesondere in der gesamten westlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Plangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräbern), insbesondere des römischen Zeithorizontes, gerechnet werden. Zum anderen sind derartige Funde / Fundstellen aber auch auf den übrigen Flächen innerhalb des gesamten Plangebietes potenziell wahrscheinlich bzw. nicht auszuschließen.

Somit handelt es sich bei den Flächen des gesamten Plangebietes um denkmalschutzrechtliche Verdachtsflächen nach Art. 7 BayDSchG.

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu befinden sich unter:

"http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\_themen\_7\_denkmalvermutung.pdf".

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche qualifizierte Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern kann der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden:

"http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\_grundlagen\_bodendenkmal.pdf".

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

#### 4.2.7 Ortsbild

Das Ortsbild im Umgriff des Plangebietes ist vorrangig geprägt durch die benachbarte Bestandsbebauung (inkl. zugehöriger Gehölzstrukturen bzw. Bäume und Hecken) sowie die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Straßen- und -nebenflächen). Weiterhin prägen die 3 größeren, hochaufragenden Eschen auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Anschluss an den Einmündungsbereich der "Südlichen Römerstraße" in den "Köllenweg" / die "Schäfgasse" das räumliche Umfeld des Plangebietes gegenwärtig in stärkerem Maße mit. Bezogen auf das Plangebiet und dessen unmittelbaren Nahbereich ist mit Blick auf die Bestandssituation aktuell aus städtebaulicher Sicht insgesamt kein besonderer Ortsbild-Charakter sowohl hinsichtlich der Siedlungsstruktur (z.B. durch besondere städtebauliche Gebäude-Stellungen / Baukörper-Abfolgen mit gestuften, gestaffelt angeordneten Grundrisssituationen) als auch im Hinblick auf die Bausubstanz selbst vorhanden (z.B. gestalterisch schützenswerte Fassaden(Elemente) oder sonstige, erhaltenswerte bauliche Ausprägungen). Insgesamt handelt es sich um eine städtebaulich-siedlungsstrukturelle Gesamtsituation, die in starkem Maße der Funktionalität untergeordnet bzw. auf diese ausgerichtet zu sein scheint.

Aufgrund dessen ist aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht i.V.m. dem Planvorhaben - trotz der zulässigen, vergleichsweise großen Flexibilität bei der baulichen Verwertung der festgesetzten Mischgebietsflächen - grundsätzlich auch keine Unverträglichkeit bzw. nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Ortsbild verbunden. Außerdem ist v.a. bezogen auf die östlichen Rand- / Übergangsbereiche des Plangebietes nicht zuletzt mit Blick auf den übergeordneten, planungsrechtlichen Sachstand von einer zukünftigen, weiteren Siedlungsentwicklung nach Richtung Osten auszugehen (hierbei wird v.a. auch auf die Inhalte / Bauflächen-Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung im Gesamtgebiet zwischen der "Südlichen Römerstraße" und der B 17 verwiesen; s. Kapitel 3.3). Abschließend erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines ausgeprägten Straßenraumes (im Anschluss- / Übergangsbereich zur benachbarten Bestandsbebauung) mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen, straßenraumbegleitenden grünordnerischen Maßnahmenkonzeption sowie auch die konkrete Festsetzung von Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung (Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung, straßenraumbegleitend sowie auch entlang der übrigen Baugebiets- / Grundstücksgrenzen).

Am südlichen Randbereich des Plangebietes ist entlang des "Köllenweges" sowie weiterführend über den Straßenraum der "Schäfgasse" eine besondere Blickbeziehung auf die beiden Türme der westlich / nordwestlich gelegenen Basilika St. Michael vorhanden. Diese wird im Rahmen der gesamtplanerischen Konzeption insbesondere i.V.m. der Festsetzung des ausgeprägten Straßenraumes entlang des "Köllenweges", von welchem die Baugrenze der neuausgewiesenen Teilbereichsfläche-C zusätzlich noch einmal mind. 6 m weiter nach Richtung Norden abgesetzt ist, sowie durch die planungsrechtliche Sicherung einer zusätzlichen räumlichen Aufweitung im Einmündungsbereich der "Südlichen Römerstraße" (mittels Festsetzung einer ca. 280 m² großen "Öffentlichen Grünfläche") weitreichend bewahrt bzw. im siedlungsstrukturellen Kontext deutlich räumlich-wahrnehmbar aufrechterhalten.

#### 4.2.8 Klima/Luft sowie Sachgüter

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) und Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beein-

trächtigung aufgrund insbesondere von räumlicher Lage, Vorbelastung und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden. In Bezug auf das Schutzgut Sachgüter ist im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens vorrangig von baubedingten Auswirkungen bzw. von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen auszugehen. Eine baubedingte Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist nicht zu erwarten. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ebenfalls sind auch keine anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Sachgütem zu erwarten. Zudem ist in Bezug auf die angrenzende Bestandsbebauung insbesondere auch auf die Ergebnisse (sowie deren Berücksichtigung) der im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung hinzuweisen. Auf das entsprechende Gutachten, Bericht Nr. 219144 / 2 (vom 27.02.2020) des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering wird verwiesen. Dieses ist den Planunterlagen als dessen Bestandteil in Anlage beigelegt.

## 5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

#### 5.1 Städtebauliche Konzeption

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

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

• Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie in Berücksichtigung der Siedlungsstruktur bzw. des städtebaulichen Charakters des Siedlungsbestandes im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes "MI-1" gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), unterteilt in 3 Teilbereichsflächen bzw. "Teilbereich-A", "Teilbereich-B" und "Teilbereich-C". Mit dieser Abfolge der Baugebiets-Teilbereichsflächen wird neben den hierfür getroffenen Festsetzungen eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie bzgl. einiger Grundsätze der Baugestaltung, insbesondere auch durch die Regelung der jeweils zulässigen Intensität der Wohnnutzungen die Verträglichkeit des Gesamtbaugebietes gegenüber der westlich benachbarten Wohnbebauung sowie auch zur nördlich und südlich / südwestlich angrenzenden Gewerbegebiets-Bebauung (bzw. gewerblich genutzten Bebauung) weitreichend sichergestellt. Des Weiteren werden damit die für einige Bereiche des Plangebietes z.T. bereits vorliegenden, ersten orientierenden Planungsvarianten für eine mögliche bauliche Umsetzung zukünftiger Nutzungskonzeptionen im gesamtplanerischen Kontext zielführend berücksichtigt.

I.E. trägt die Gemeinde mit dieser Konzeption der besonderen Lage der Plangebietsflächen im Siedlungsgefüge sowie den sich daraus ergebenden gesamtplanerischen Erfordernissen in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung. Letztlich befindet sich der Vorhabenbereich aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht in einem Rand- / Übergangsbereich (gewissermaßen in der Art eines "städtebaulichen Gelenkes" / einer Schnittstelle) zwischen der
westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Bebauung einerseits, und der sowohl bereits bestehenden als auch zukünftig geplanten / potenziell zur Umsetzung kommenden Bebauung mit Schwerpunkt
auf eine gewerbliche Nutzung nach Richtung Osten bzw. Nord- und Südosten andererseits (Flächenbereich bis zur Trasse der Bundesstraße B 17).

Sowohl mit Blick auf die Bestandssituation bzw. Siedlungsstruktur im Plangebiets-Umfeld sowie auf Anlass und Zielsetzung der Planung als auch auf die bereits vorliegende, erste orientierende Planungskonzeption mit den Grundzügen für eine mögliche, zeitnah zur Umsetzung anstehende (vorrangig wohngenutzte) Bebauung wird in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche insbesondere keine Beschränkung / Obergrenze der zulässigen Wohnnutzung festgelegt. Vielmehr soll die gegenständliche

Teilbereichsfläche im Hinblick auf die fortwährend bestehenden Erfordernisse bzgl. des vorhandenen, dringenden Wohnraumbedarfs bzw. zur Aufrechterhaltung und Sicherstellung der gemeindlichen Handlungsfähigkeit für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (hier zudem mit Lage in engem Kontakt zum Zentrumsbereich) grundsätzlich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben und entsprechend dieser Zielsetzung die allgemeine Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen in dieser Teilbereichsfläche vollständig zurückgenommen werden. In der Konsequenz wird festgelegt, dass in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche grundsätzlich nur eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung von wohngenutzten Gebäuden und Wohngebäuden allgemein zulässig ist. Allerdings behält es sich die Gemeinde im Hinblick auf eine generell gewünschte möglichst flexible, zukunftsträchtige und situativbedarfsgerechte Bauleitplanungs-Konzeption vor, sofern hierfür künftig ggf. eine Erfordernis nachweislich gegeben sein sollte sowie zudem nach situativer bzw. im Einzelfall erfolgter Prüfung aller relevanter Belange ggf. eine Verträglichkeit hierfür vorhanden ist, dass auf dieser Teilbereichsfläche ausnahmsweise auch Gewerbenutzungen bzw. zu gewerblichen Zwecken genutzte Flächen zugelassen werden können (gem. § 31 Abs. 1 BauGB).

Des Weiteren besteht aus denselben zuvor genannten Gründen, zur Sicherstellung der Umsetzung einer bedarfsgerechten und situativ-zielführenden Gesamt-Planungskonzeption, auch die Erfordernis ein Mindestmaß für die Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen in der als "Teilbereich-A" ausgewiesenen Baugebietsteilfläche von 8 Wohneinheiten / Wohnungen festzusetzen, welches im Rahmen der Errichtung eines (Wohn)Gebäudes zu berücksichtigen ist. Von Seiten der Gemeinde wird dabei angestrebt, dass die Gebäude möglichst weitreichend in einer barrierefreien Ausführung errichtet werden. Nicht zuletzt aufgrund der günstigen Lage mit engem Kontakt zum Zentrumsbereich ist dabei vorzugsweise die Errichtung insbesondere von seniorengerechten, behindertenfreundlichen Wohnungen vorzusehen (u.a. mit in die Gebäude integrierten Liftanlagen, schwellenfreien Räumen, bodengleichen Duschen, etc.).

• Zur Sicherstellung einer insgesamt (auch quantitativ) ausgewogenen Mischnutzung bzw. Wahrung des Baugebietscharakters innerhalb des Gesamt-Plangebietes sowie auch der Ausbildung eines aus gesamtplanerischer Sicht weiteichend verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur nördlich und südlich / südwestlich angrenzenden gewerblich genutzten Bebauung (u.a. auch hinsichtlich einer weitestmöglichen Verringerung eines möglichen immissonsschutzfachlichen / -rechtlichen Konfliktpotentials) wird in den übrigen beiden Teilbereichsflächen die Zulässigkeit der Wohnnutzung deutlich eingeschränkt oder sogar gänzlich ausgeschlossen.

So muss in der als "<u>Teilbereich-B" festgesetzten Baugebietsteilfläche</u> die Wohnnutzung bzw. müssen die <u>zu Wohnzwecken genutzten Flächen den gewerblichen Nutzflächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet</u> sein (gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO). Dabei wird im Hinblick auf die gesamtplanerische Konzeption bzw. Zielsetzung angestrebt, dass diese einen <u>Flächen- bzw. Baumassen-Anteil von jeweils 40 % nicht überschreiten</u>. Bezüglich einer abschließenden Bestimmtheit der hierfür letztlich anzusetzenden Geschossfläche / Geschossflächenzahl wurde festgelegt, dass bei der Ermittlung der entsprechenden Zahlenwerte auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Dabei werden, um die Werte-Ermittlung auf den zielführenden (Netto-)Anteil der letztlich relevanten Nutzflächen zu beschränken, in Gebäuden integrierte (Tief)Garagen / (Tief)Garagenzufahrten von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Darüber hinaus erfolgt die Festlegung, dass <u>innerhalb des</u> "Teilbereichs-B" die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten / Wohnungen pro Gebäude begrenzt ist.

Dem gegenüber soll die als "<u>Teilbereich-C" festgesetzte Baugebietsteilfläche</u>, insbesondere auch aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu den südlich / südwestlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen bzw. -nutzungen, <u>gänzlich einer gesamtgebietsverträglichen gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben</u> (u.a. auch i.V.m. der vorsorgenden Berücksichtigung von möglichen Belangen des Immissions-

- schutzes). Innerhalb dieser Baugebietsteilfläche ist gem. §§ 1 Abs. 4 i.V.m. 1 Abs. 5 und 8 BauNVO deshalb <u>eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen</u>, die Errichtung von Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist unzulässig.
- In allen Baugebieten werden die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter bzw. lassen in der Regel Konfliktsituationen mit den übrigen Gebietsnutzungen sowie auch den Nutzungen der benachbarten Bestandsbebauung erwarten und sind deshalb als unverträglich zu bewerten.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

 Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschlossflächenzahlen (GFZ; als Höchstmaß oder Mindest- und Höchstmaß) als auch durch die Angaben und Werte für die Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß oder Mindest- und Höchstmaß) sowie für die höchstzulässigen First- und Wandhöhen (FH bzw. WH) bestimmt.

Grundsätzlich wird eine Konzeption mit einer intensiven Flächennutzung / zulässigen baulichen Dichte angestrebt (im Rahmen einer gewünschten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Flächen). Diese ist aus gesamtplanerischer Sicht gerade auch mit Blick auf die situativ vorhandene Lage des Vorhabenbereiches im Siedlungsgefüge bzw. aufgrund der Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Plangebiets-Umfeld als zielführend und verträglich zu bewerten. Die Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächenpotentiale, welche im gegenständlichen Planungsfall zudem einen engen Kontakt zum Zentrumsbereich aufweisen, sowie ein verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden sollen weitreichend berücksichtigt werden. Auch wird insgesamt betrachtet durch die Umsetzung der Planung eine aufgrund des dringenden Flächenbedarfs alternativ zum vorliegenden Planvorhaben ggf. angestrebte bzw. eventuell notwendige, weitere mögliche Flächeninanspruchnahme nach Außen bzw. im bisherigen Außenbereich grundsätzlich vermieden.

• Die GRZ ist mit einem Wert von 0,6 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen des § 19 BauNVO (Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) soll im Hinblick v.a. auf die besondere Lage des PG im Übergangsbereich von vorrangig wohngenutzter Bebauung zu einer Gewerbe-Bebauung sowie zugleich in engem Kontakt zum Zentrumsbereich eine grundsätzlich hohe Flexibilität in Bezug auf die Überbauung / -formung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, um eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen situativ nachhaltig sicherzustellen. Eine dahingehende Einschränkung soll nicht erfolgen, die diesbezügliche maximale Ausschöpfung des "Baurechtes" soll der sog. "Kappungsgrenze" gem. § 19 Abs. 4 BauNVO vorbehalten bleiben (mit max. 80% Überbauung der zulässigen Grundfläche). Darüber hinaus erfolgt in konsequenter Umsetzung der städtebaulichen Gesamtzielsetzung sowie insbesondere auch in Berücksichtigung der bereits vorliegenden, ersten orientierenden Planungskonzeptionen für eine mögliche Umsetzung von Bauvorhaben im PG die Festsetzung, dass im Hinblick auf eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und zukunftsträchtige Gesamtplanungskonzeption die zulässige Grundflächenzahl durch Tiefgaragen(bauwerke / -anlagenteile) bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden darf.

Damit wird aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht ein ausreichender Entwicklungsspielraum gerade auch in Bezug auf die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. oberhalb sowie auch unterhalb der Geländeoberfläche mit der Zielsetzung auf eine innerörtliche Nachverdichtung in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen berücksichtigt. Zwar nimmt im gegenständlichen Planungsfall der Anteil der neu für eine Bebauung / Überbauung in Anspruch genommenen Flächen einen vergleichsweise hohen Gesamt-Wert der Plangebietsflächen ein. Allerdings erfolgt im gesamtplanerischen Kontext und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Nachbarbebauung zugleich auch (als wesentliche

- Verringerungsmaßnahme) die planungsrechtliche Sicherung eines ausgeprägten Straßenraumes mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen straßenraumbegleitenden, grünordnerischen Maßnahmenkonzeption (weiterführend wird auf das nachfolgende Kapitel 5.2 verwiesen).
- Des Weiteren wurde aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie auch hinsichtlich des angestrebten Zieles eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (u.a. §§ 1a Abs. 2 und 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und die bestmögliche Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale die GFZ innerhalb der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche auf ein Mindestmaß von 0,6 festgesetzt (was i.E. einer Mindestgeschossfläche von 2.715 m² entspricht). Das zulässige Höchstmaß wird i.S. der Gesamtplanungskonzeption bei einem Wert von 1,2 an der Obergrenze gem. § 17 BauNVO belassen. Hiermit ist, vor dem Hintergrund insb. von Planungsanlass / -bedarf und besonderer Lage des PG sowie zugleich auch der Geringhaltung des Flächenverbrauchs, die aus gesamtplanerischer Sicht am Standort angestrebte Umsetzung eine grundsätzlich vergleichsweise intensive bauliche Dichte zu berücksichtigen planungskonzeptionell zielführend sichergestellt (möglichst Mehrfamilienhäuser, weitreichend in einer barrierefreien Ausführung).
- Aus denselben Gründen sowie zugleich in Berücksichtigung einer weitreichenden Verträglichkeit mit der Bestandsbebauung in der Plangebiets-Umgebung (u.a. ist die westlich angrenzende Wohnbebauung vorrangig von zweigeschossigen Baukörpern, z.T. auch mit Doppel- und Reihenhaus-Bebauung geprägt) wurde innerhalb der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche auch ein Mindest- und Höchstmaß für die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. So ist darin eine Bebauung mit mind. dem Erdgeschoss (EG) & Obergeschoss (OG) bzw. mit mind. 2 Vollgeschoßen unter dem Dachraum und mit max. dem EG, 1.OG & 2.OG zu errichten. Alternativ hierzu sind auch Baukörper bzw. ist eine bauliche Nutzung mit "II + D" (bzw. dem EG, OG & Dachgeschoss (DG) als Vollgeschoße) zulässig.

Innerhalb der beiden übrigen Baugebietsteilflächen "Teilbereich-B" und "Teilbereich-C" ist v.a. auch aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Flächen sowie auch der Lage dieser Teilflächen im Übergangsbereich von vorrangig wohngenutzter Bebauung zu großräumlich gewerblich genutzter Bebauung eine weitrechend flexible bauliche Nutzung / Bebauung von bis zu maximal drei Vollgeschossen als Obergrenze zulässig (bzw. EG, 1.OG & 2.OG als Vollgeschosse). Darin enthalten ist die Möglichkeit einer alternativen baulichen Nutzung / Bebauung mit "II + D" (bzw. dem EG, OG & DG als Vollgeschoße), "II" (bzw. dem EG & OG als Vollgeschoße), "I+D" (bzw. dem EG & DG als Vollgeschoße) oder "I" (bzw. dem EG als alleiniges Vollgeschoß).

Die <u>zulässige Höhenentwicklung der Hauptbaukörper mit Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen (WH) von 9,0 m bzw. Firsthöhen (FH) von 12,0 m</u> erfolgt vor dem Hintergrund der Lage des PG im Übergangsbereich von wohngenutzter Bebauung zu großräumlich gewerblich genutzter Bebauung sowohl in Berücksichtigung des Gebäudebestandes in der Plangebiets-Umgebung als insbesondere auch in Berücksichtigung / Anpassung an den Bedarf der geplanten Nutzungen in einem aus gesamtplanerischer Sicht verträglichen Umfang. Dabei gelten die Wandhöhen-Festsetzungen vor dem Hintergrund dieser Höchstwerte sowie zur Sicherstellung gesamtgestalterisch verträglicher Baukörper auch für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und Längsbauten sowie für außenwandbündige Dachaufbauten. Weiterhin gilt für die im Gesamtbaugebiet ebenfalls zulässigen Pultdächer bzw. Pultdachformen (PD), dass die max. zulässige FH mit der max. zulässigen WH bzw. mit max. 9,0 m gleichzusetzen ist.

• Das Maß für die Sockelhöhe der Gebäude von max. 0,50 m zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) zur Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen in der Mitte / im Zentrum des jeweiligen Gebäudegrundrisses, stellt die Höhenlage der Bebauung im Hinblick auf die Bestandssituation in einer abschließend zielführenden Weise sicher. Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen bzw. den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegenden Unterlagen Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insbesondere das bestehende Gelände und ggf. ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und

die Lage des Gebäudes / der Gebäude darzustellen.

#### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

• Die <u>überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen</u> wurden aufgrund der gesamtkonzeptionell gewünschten hohen Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen <u>nicht gesondert untergliedert bzw. räumlich differenziert festgesetzt.</u> Allerdings ist im Hinblick auf die gegenständlich zulässige, vergleichsweise intensive Flächennutzung / bauliche Dichte die Ausbildung einer starken, räumlich-wahrnehmbaren städtebaulichen Situation (mit erhöhter Aufenthaltsqualität) im öffentlichen Raum von Bedeutung (quasi in der Art eines "städtebaulichen Rückgrates" im öffentlichen Raum). Aufgrund dessen ist die <u>Führung der Baugrenzen in einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang des Köllenweges" und von 7,0 m entlang der "Südlichen Römerstraße" festgesetzt. Gegenüber den bestehenden Fahrbahn-Außenkanten entspricht dies einer Entfernung von rund 11,5 bis 12 m. Ausgenommen davon ist einzig der Abschnitt im Bereich der gesondert festgesetzten bzw. von den Rest-Bauflächen abgesetzten, straßenbegleitenden Stellplatzfläche auf Privatgrund am Südwestrand der "Teilfläche-A" (vgl. entsprechende "Ausbuchtung" der Verkehrsflächen in der Planzeichnung).</u>

Damit ist das benötigte räumliche Flächenpotential für die Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen, räumlich wahrnehmbaren Situation im öffentlichen Raum sowie auch im unmittelbar daran angrenzenden Übergangsbereich auf Privatgrund inkl. der Entwicklung einer starken, straßenraumbegleitenden Grünordnung in der Planungskonzeption in einem abschließend ausreichenden Umfang berücksichtigt. Ergänzend hierzu wird gegenüber den Öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fläche für Rad- und Fußweg" nach Richtung Norden die Baugrenze in einem Mindestabstand von 2 m im Westen bis zu 8 m am Ostrand der Plangebietsflächen festgesetzt.

Abschließend ist um die Flexibilität i.V.m. einer bedarfsgerechten und zukunftsträchtigen baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen auch im Hinblick auf bzw. in Berücksichtigung einer ggf. künftig weiteren Fortentwicklung des Baugebietes nach Richtung Osten nicht unnötig einzuschränken <u>auch kein Abrücken der Baugrenze</u> bzw. keine planzeichnerische Berücksichtigung der 3 m-Mindestabstandsflächen <u>entlang der östlichen Baugebietsgrenzen</u> vorgenommen. So schließen die überbaubaren Grundstücksflächen ohne Zwischenraum direkt an die Ostgrenze des Plangebietes an.

- Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden. Die festgesetzte Situierung des großflächigen, nicht untergliederten bzw. räumlich differenzierten Baufensters / überbaubaren Grundstücksflächen trägt u.a. auch im Hinblick auf die möglichen, zulässigen Grundrisssituationen den im vorliegenden Einzelfall am gegenständlichen Standort zu berücksichtigenden, städtebaulich relevanten Belange bestmöglich Rechnung. Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind nicht erforderlich.
- Abschließend sind im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. Insbesondere die häufig bzw. tendenziell durch eine Doppel- / Reihenhaus-Bebauung verursachten kleinteiligen Parzellenstrukturen inkl. der zugehörigen, zumeist auch (kleinteiligen) Erschließungs- Zufahrtssituationen würden den städtebaulichen Erfordernissen i.V.m. der Lage sowie dem angestrebten Nutzungs-Charakter des Gebietsumgriffs und v.a. auch der gewünschten Ausbildung einer räumlich-wirksamen, qualitätsvollen Straßenraumsituation aus gesamtplanerischer Sicht zuwider laufen. Im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung der Planung wird angestrebt, dass gerade in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche die Einzelhäuser / Gebäude als Mehrfamilienhäuser ausgeführt werden (grundsätzliche Zielsetzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die wünschenswerte Errichtung von Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen, möglichst in einer barrierefreien Ausführung).

## 5.1.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

• Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch "offen" bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes <u>nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ausgewiesenen Umgrenzungslinien von "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" mit entsprechender Zweckbestimmung errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
Dabei sind aus gestalterisch-gesamtkonzeptioneller Sicht aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen. Innerhalb der mit Zweckbestimmung als "St / TGa" gekennzeichneten Flächenumgrenzungen, welche in einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist, ist <u>nur die Errichtung von "offenen" bzw. nicht überdachten Stellplätzen mit erforderlichen Zufahrten sowie zudem auch von Tiefgaragen und Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) und den hierfür erforderlichen Einfahrts- / Zufahrtsbereichen bzw. Rampenanlagen (inkl. Überdachungen, Einhausungen, etc.) zulässig.</u></u>

Aus gesamtkonzeptioneller Sicht sollen mit der Regelung der entsprechenden Umgrenzungslinien gem. Ziffer 15.3. der Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flächenbereiche vor der Bauflucht der Hauptgebäude entlang der Verkehrs-Räume für die Möglichkeit zur Ausbildung eines möglichst qualitätsvollen, räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zwischen den Baugrundstücksflächen und den öffentlichen Räumen vor raumwirksamen baulichen Nebenanlagen etc. freigehalten werden. Damit wird im Hinblick auf die vergleichsweise intensive bauliche Nutzung der Plangebietsflächen gerade auch in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange / Interessen der westlich angrenzenden Wohnbebauung eine weitreichend verträgliche Gesamtplanungssituation erreicht bzw. sichergestellt.

Darüber hinaus ist innerhalb der mit Zweckbestimmung als "TGa" gekennzeichneten Flächenumgrenzung am südwestlichen Randbereich in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche nur die Errichtung von Tiefgaragen(-Anlagenteilen) als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Mit dieser Festsetzung wurde im gesamtplanerischen Kontext gerade auch im Hinblick auf die Umsetzung einer bedarfsgerechten und zukunftsträchtigen Bauleitplanung die bereits vorliegende, erste orientierende Planungskonzeption mit den Grundzügen für eine mögliche, zeitnah zur Umsetzung anstehende (vorrangig wohngenutzte) Bebauung in dieser Baugebietsteilfläche in einem gesamtgebietsverträglichen Umfang berücksichtigt.

- Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten wird in Berücksichtigung der insbesondere auch raumbezogen festgesetzten Eckpunkte der Gesamtplanungskonzeption die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als Bereich mit einem Abstand von mind. 4 m zu den Straßenbegrenzungslinien entlang der Südlichen Römerstraße und des Köllenweges sowie von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Fuß- und Radwegefläche am Nordrand des Plangebietes situiert werden.
- Abschließend erfolgt die Festsetzung, dass <u>Tiefgaragen-Abfahrten bzw. -Einfahrten</u> zur Einhaltung der Flächen für die erforderliche Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insbesondere auch zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum) <u>einen Abstand von</u> <u>mind. 5,0 m zwischen dem Anfang der Rampenanlage (geneigte Fahrbahn) und den zugeordneten Einmündungs- / Zufahrtsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen</u> (in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie) aufweisen müssen.

Zudem können im Hinblick auf die <u>Anlage von Stellplätzen</u> Garagenstellplätze, die nicht höhengleich mit der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Zufahrt ausgeführt sind (Doppel-Parksysteme wie z.B. Duplex-Garagenstellplätze, etc.), nicht auf die Richtzahl für den Stellplatzbedarf / -nachweis angerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die gemeindliche "Satzung über die Herstellung von

Stellplätzen" inkl. der Anlage "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung zu beachten bzw. anzuwenden ist.

## 5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

- Im Rahmen der Festsetzungen der Baugestaltung erfolgt aufgrund von Zielsetzung der Planung sowie von Lage und Bestandssituation im gesamtplanerischen Kontext und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zur westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Nachbarbebauung eine situativ-bedarfsgerechte Festlegung von Regelungen insbesondere zur Gebäudekubatur (inkl. Anbauten bzw. Längs- und Querbauten) sowie räumlichen Ausrichtung / Stellung der Baukörper, zu Dachaufbauten, -überständen und -formen (mit Wertespannen für zulässige Dachneigungen) sowie auch zur Oberflächengestaltung an Fassade und Dachflächen.
- Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche darf maximal 13 m betragen. Diese Regelung trägt zum einen der Bestandssituation (Baukörper / Kubaturen) im Plangebietsumgriff und der bereits zuvor ausgeführten besonderen Lage der Plangebietsflächen im Siedlungsgefüge sowie den sich daraus ergebenden planerischen Erfordernissen Rechnung. Zum anderen wird damit im gesamtplanerischen Kontext mit den weiteren hierfür relevanten Festsetzungseckpunkten (wie z.B. dem Maß der baulichen Nutzung) die Sicherstellung der Zielsetzung für die gewünschte Umsetzung einer vorrangig wohngenutzten Bebauung in der als "Teilbereich-A" festgesetzten Baugebietsteilfläche planungskonzeptionell wesentlich unterstützt (Errichtung Einzelhäuser / Gebäude als Mehrfamilienhäuser, vorzugsweise in einer barrierefreien Ausführung). Im Übrigen bzw. auf den Baugebietsteilflächen "Teilbereich-B" und "Teilbereich-C" ist entsprechend der Ziele der festgesetzten Nutzungskonzeption sowie u.a. auch in Berücksichtigung der vorliegenden, ersten orientierenden Planungsvarianten für eine mögliche bauliche Umsetzung von künftigen Nutzungen in diesen Plangebietsteilflächen eine Gebäudebreite von bis zu maximal 22 m zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Bebauung in einem aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Umfang zulässig.
- Die Festlegung der Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtungen) trägt, in Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Lage des PG, der Wahrung sowie Ausbildung einer ortsplanerisch qualitätsvollen Grundordnung bzw. siedlungsstrukturellen Fortentwicklung der Bebauung und v.a. auch eines insgesamt "stimmigen" baulichen Gesamtbildes im Bereich sowie Umfeld des Vorhabengebietes Rechnung. Letztlich befindet sich das PG aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht in einem Rand- / Übergangsbereich (gewissermaßen in der Art eines "städtebaulichen Gelenkes" / einer Schnittstelle) zwischen der westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Bebauung einerseits, und der sowohl bereits bestehenden als auch zukünftig geplanten / potenziell zur Umsetzung kommenden Bebauung mit Schwerpunkt auf eine gewerbliche Nutzung nach Richtung Osten bzw. Nord- und Südosten andererseits (Flächenbereich bis zur Trasse der Bundesstraße B 17). So fungieren die künftigen Baukörper des Plangebietes mit ihren festgelegten Ausrichtungsachsen / Hauptfirstrichtungen quasi als ein "städtebauliches Bindeglied" im Bereich zwischen der nordwest-südost-gerichteten Situation der Gebäudekanten / -ausrichtungen des westlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsgefüges und der künftig zu erwartenden, ost-westgerichteten Fortentwicklung der Siedlungsstruktur nach Richtung Osten. Auf die nachrichtlichinformativen Eintragungen der (westlichen) Gebäudeausrichtungen bzw. der zu erwartenden (östlichen) Ausrichtung der Siedlungsentwicklung in der Planzeichnung wird entsprechend verwiesen.
- Mit Blick auf Lage und Bestandssituation (darunter insb. Gebäudebestand und Nutzungssituation der Nachbarbereiche) sowie in Berücksichtigung der planungskonzeptionellen Zielsetzung zur Schaffung der Möglichkeit für die Realisierung einer bedarfsgerechten und weitreichend flexibel umsetzbaren, zeitgemäßen Bebauung werden im gegenständlichen Planungsfall neben gleichgeneigten Satteldachformen zudem auch Pultdach- und (gegeneinander) versetzte Pultdachformen (mit maximal 2 durchgehenden Pultdachflächen / -ebenen bzw. ohne weitere Höhenabstufungen der einzelnen Pultdächer selbst) aus

gesamtplanerischer Sicht als verträglich erachtet. Bzgl. der versetzten Pultdachformen ist im Hinblick auf ein verträgliches gestalterisches Gesamterscheinungsbild der Baukörper eine entsprechende Ausführung nach den Regelungen gem. der Ziffer 6.2.1 der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Damit soll grundsätzlich die Ermöglichung einer "moderneren Formensprache" der Baukörper sowie die Erhöhung der Flexibilität bzgl. einer zweckmäßig-zielführenden Optimierung der Nutzung des Bauvolumens insbesondere in den oberen Geschossen erreicht werden.

Abweichend von diesen Festsetzungen sind für Garagen, Nebenanlagen / -gebäude, etc. sowie für Anbauten an Hauptgebäuden (Längs- / Querbauten) zusätzlich auch Flachdach- / flachgewinkelte Pultdachformen unter 12° Dachneigung zulässig. Versetzte Pultdachformen werden für diese baulichen Anlagen allerdings als nicht gebietsverträglich angesehen und sind dementsprechend unzulässig.

- Dachgauben als <u>Dachaufbauten</u> sind aufgrund der geringen Dachneigungen unzulässig bzw. werden als gestalterisch unverträglich erachtet. Außenwandbündige Dachaufbauten bzw. Zwerch- und Standgiebel (ungleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper bzw. gleiche Wandhöhe mit Hauptbaukörper) sowie auch Quergiebel(bauwerke)n bzw. Quer- / Wiederkehrbauten und sonstige Anbauten an Hauptgebäude (Längsbauten) sind im Hinblick auf die Zielsetzung der Gesamtplanungskonzeption bzw. insbesondere die gewünschte zweckmäßig-zielführende und weitreichend flexible bauliche Verwertbarkeit der Plangebietsflächen generell zulässig. Hier wurde in einem städtebaulich-gesamtgebietsverträglichen Rahmen die Festsetzung situativ-bedarfsgerechter Regelungen vorgenommen (s. entsprechende Ausführungen / Festlegungen unter Ziffer 6.5 der textlichen Festsetzungen), die sich an dem im Gemeindegebiet für vergleichsweise oder ähnliche Situationen bereits bestehenden (bewährten) Zulässigkeits-Maßstab anlehnen bzw. daran orientieren (insb. auch im Zuge von in der (jüngeren) Vergangenheit umgesetzten Bauvorhaben oder Bauleitplanungen).
- Insbesondere mit Blick auf die zulässige bauliche Intensität sowie auch die Konzeption der Nutzungen im Plangebiet (auf die vorstehenden Ausführungen zur "Art der baulichen Nutzung" wird verwiesen) wird in Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen die <u>Errichtung von Terrassen</u> <u>auf baulichen Anlagen</u> in allen Baugebiets-Teilflächen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend unzulässig.
- Abschließend werden für das vorliegende Plangebiet aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträgliche Festsetzungen zu freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden
  getroffen. Zielsetzung ist dabei generell die Festsetzung situativ-bedarfsgerechter Regelungen im Rahmen des ansonsten im Gemeindegebiet für vergleichsweise Situationen üblicherweise bereits bestehenden (bewährten) Zulässigkeits-Maßstabes.
  - So sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen baulich untergeordnet sein. Zudem sind diese nur an Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig und deren Schriftgröße darf ein Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Darüber hinaus / davon abweichend ist zusätzlich lediglich pro Betriebsstätte max. eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Gesamthöhe von max. 4,0 m und einer Größe von max. 3 m² zulässig bzw. wird aus gesamtplanerischer Sicht als situativ verträglich bewertet. Des Weiteren sind Werbeanlagen im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen unzulässig und müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Farbe, Maßstab und Anbringungsart mit der Architektur des Gebäudes harmonieren. Abschließend sind sowohl Werbeanlagen an Einfriedungen als auch bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. unzulässig.

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

#### 5.2 Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das notwendigste sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (wie z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, etc.) auf Stell(platz)-, Lager-, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen.
- Festlegung einer weitestmöglichen Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich. Veränderungen des Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude / baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken. Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
   Im Bereich von Freiflächen: mind. 0,30 m Überdeckung von Tiefgaragen mit Erdreich / Pflanzsubstrat.
- Baugebietsdurchgrünung und Straßenbegleitgrün: Von Bedeutung ist im gesamtplanerischen Kontext und nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zwischen der vergleichsweise intensiven Flächennutzung bzw. zulässigen baulichen Dichte der Mischgebietsflächen zur westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Nachbarbebauung die planungsrechtliche Sicherung eines ausgeprägten Straßenraumes mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen straßenraumbegleitenden, grünordnerischen Maßnahmenkonzeption. Damit wird die gegenständlich erforderliche Ausbildung einer starken, räumlich-wahrnehmbaren städtebaulichen Situation (mit erhöhter Aufenthaltsqualität) im öffentlichen Raum grundsätzlich sichergestellt (quasi in der Art eines "städtebaulichen Rückgrates" im öffentlichen Raum), welche insbesondere auch den nichtmotorisierten Verkehr in einer situativ angemessenen und nachhaltig-wirksamen Weise berücksichtigt.
  - Zur Sicherung dieses Planungszieles wird als grundlegende grünordnerische Struktur straßenraumbegleitend eine 2-reihige Gehölzpflanzung (mit mind. 3 m voneinander entfernten Pflanzreihen) sowohl auf öffentlichem Grund als auch auf Privatgrund festgesetzt.
  - Ergänzend hierzu erfolgt in Berücksichtigung der besonderen örtlichen Bestandssituation zusätzlich die Festsetzung einer ca. 280 m² umfassenden, mind. 4,0 m bis max. ca. 9 m breiten "Öffentlichen Grünfläche" im Einmündungsbereich der "Südlichen Römerstraße" in den "Köllenweg". Diese Maßnahme dient zugleich auch zur räumlichen Aufweitung und städtebaulichen Betonung bzw. v.a. auch der Zielsetzung einer Erhöhung der Wahrnehmbarkeit und Übersichtlichkeit des verkehrstechnischen Knotenpunktes. Darüber hinaus wird hiermit insbesondere auch das räumliche Flächenpotential geschaffen, um die besondere Blickbeziehung am südlichen Randbereich des Plangebietes entlang des "Köllenweges" und weiterführend über den Straßenraum der "Schäfgasse" auf die beiden Türme der westlich / nordwestlich gelegenen Basilika St. Michael weitreichend zu bewahren bzw. im siedlungsstrukturellen Kontext deutlich räumlich-wahrnehmbar aufrechtzuerhalten.
  - Abschließend sind im Hinblick auf die Sicherstellung eines möglichst großzügigen räumlichen Charakters der Straßenräume / im Öffentlichen Raum die Vorgartenzonen (definiert als Abstandsfläche von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen) von durchgehenden, dichten Heckenpflanzungen freizuhalten. Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen (mit einem angemessenen Abstand von max. 6 m zueinander) werden dort allerdings als verträglich bewertet und sind auch entsprechend zulässig.

Grundsätzlich wird aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht (sofern aus betriebsorganisatorischer, versicherungs- / sicherheitstechnischer Sicht, etc. möglich) hinsichtlich einer positiven Wirkung auf

das Ortsbild sowie insbesondere auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und dichteren Heckenstrukturen freizuhalten. Hierdurch kann wesentlich dazu beigetragen werden, dass der Gesamteindruck eines qualitätsvollen bzw. großzügig-aufgeweiteten und räumlich-wahrnehmbaren gemeinsamen Straßenraumes erzeugt wird.

- Baugebietsdurchgrünung entlang der übrigen Baugebiets- / Grundstücksgrenzen: In Ergänzung zu den straßenraumbegleitenden Pflanzmaßnahmen werden auf Privatgrund auch entlang der übrigen Baugebiets- / Grundstücksgrenzen räumlich-wirksame, das Gesamtplangebiet ansprechend (unter)gliedernde grünordnerische Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung sowie der Schaffung/ Ausbildung eines weitreichend verträglichen Rand- bzw. Übergangsbereiches der Bebauung nach Richtung Osten festgelegt.
- Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Alternativ ist auf Privatgrund bei frei stehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- Für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig (siehe Pflanzenliste der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezuges bezogen auf die unterschiedlichen Teilbereichsflächen A-C) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen; ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

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

#### 5.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 12.550 m² und unterteilt sich wie folgt:

Flächengröße	%
ca. 12.550 m <sup>2</sup>	100 %
ca. 9.065 m <sup>2</sup>	ca. 72 %
ca. 2.920 m <sup>2</sup>	ca. 23 %
(ca. 1.330 m <sup>2</sup> )	(ca. 10,5 %)
ca. 285 m <sup>2</sup>	ca. 2,5 %
ca. 280 m <sup>2</sup>	ca. 2,5 %
	ca. 12.550 m <sup>2</sup> ca. 9.065 m <sup>2</sup> ca. 2.920 m <sup>2</sup> (ca. 1.330 m <sup>2</sup> )  ca. 285 m <sup>2</sup>

#### 6. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch das verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund v.a. von räumlicher Lage im Siedlungsgefüge und Bestandssituation (Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht entweder weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend bzw. nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier wird insbesondere auf die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Immissionsschutz sowie auch auf die Erfordernis zur Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des gesamten Plangebiet-Geltungsbereiches verwiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant oder teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich (v.a. auch in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes) zu bewerten.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4. der Begründung wird weiterführend verwiesen.

#### 7. Immissionsschutz

## 7.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

Das Vorhabengebiet befindet sich zum einen im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der in einem Mindestabstand von ca. 200 m östlich gelegenen Bundesstraße B 17 sowie der angrenzenden innerörtlichen Erschließungsstraßen (darunter insbesondere "Südliche Römerstraße" und "Köllenweg").

Zum anderen bestehen im südlichen, östlichen und nördlichen Umfeld des Bebauungsplangebietes teils ausgedehnte Gewerbe(gebiets)flächen (u.a. Betriebsgelände Jenoptik, Bebauungspläne Nr. 13, 19, 25 und 26 mit Emissionskontingenten).

Aufgrund dessen wurde im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / - rechtlichen Belange im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden. Das entsprechende schalltechnische Gutachten mit Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" Gemeinde Altenstadt - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020", des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

#### Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

(siehe Gutachten Kapitel 6. "Zusammenfassung", Seiten 13 f.)

"(…)

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen der Schallimmissionen aufgrund der Verkehrsgeräusche (Prognoseplanfall 2035) der Bundesstraße B 17, der Südlichen Römerstraße, dem Köllenweg und der Sonnenstraße zeigen folgende Ergebnisse:

Die berechneten Beurteilungspegel innerhalb des ausgewiesenen Bauraums des MI-Gebietes liegen tags bei ca. 50 bis 55 dB(A) und nachts bei ca. 42 bis 45 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden innerhalb des gesamten Bauraums um mindestens ca. 5 dB(A) unterschritten.

Auch an der westlich der Südlichen Römerstraße benachbarten Wohnbebauung treten unter Berücksichtigung der gesamten Verkehrsgeräuschbelastung Beurteilungspegel auf, die unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) liegen.

Die schalltechnischen Auswirkungen des plangebietsbezogenen Verkehrs auf die Bebauung außerhalb des Plangebietes sind somit als unkritisch einzustufen.

Die Verkehrsgeräuschsituation inner- und außerhalb des geplanten MI-Gebietes ist somit als unkritisch einzustufen. Es ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz.

#### Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Die Berechnungen der Schallimmissionen aufgrund der umliegenden Gewerbeflächen zeigen folgende Ergebnisse: Die berechneten Beurteilungspegel innerhalb des ausgewiesenen Bauraums liegen tags bei ca. 50 bis 53 dB(A) und nachts bei ca. 35 bis 38 dB(A).

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden innerhalb des gesamten Bauraums um mindestens ca. 7 dB(A) unterschritten.

Auch an der westlich der Südlichen Römerstraße benachbarten Wohnbebauung treten unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbegeräuschbelastung Beurteilungspegel auf, die unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) liegen.

Die Gewerbegeräuschsituation inner- und außerhalb des MI-Gebietes aufgrund der Einwirkungen der Gewerbeflächen in der Umgebung ist als unkritisch einzustufen. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ergeben sich für die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes keine Einschränkungen. Hiervon ist auch unter Berücksichtigung der möglichen zusätzlichen Schallimmissionen durch nichtstörendes Gewerbe innerhalb des Plangebietes auszugehen. Gleiches gilt sinngemäß in Bezug auf die bestehende benachbarte Wohnbebauung. (...)" (s. Gutachten auf S. 13 f.)

Allerdings sollte zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für geräuschrelevante handwerkliche und gewerbliche Betriebe / Nutzungen innerhalb des Plangebietes (mit Ausnahme von reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen) mittels schalltechnischer Untersuchungen der Nachweis der Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm jeweils erbracht werden. In diesem Zuge sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Entsprechend wurde die fachgutachterliche Empfehlung eines Ausschlusses der Anwendung des Art. 58 Abs.1 Satz 1 BayBO (Genehmigungsfreistellung) für geräuschemittierende handwerkliche und gewerbliche Betriebe und Bauvorhaben, mit Ausnahme von reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen, auch festgesetzt.

Auf die Inhalte der Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen in den textlichen Hinwiesen wird weiterführend verwiesen.

Ergänzend hierzu wird auf die Erfordernis folgender Maßnahmen zur Sicherstellung der immissionsschutztechnischen Verträglichkeit auf Ebene der nachgeordneten Genehmigungsverfahren hingewiesen:

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für geräuschemittierende Betriebe und Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind die gegebenenfalls erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.
- II. <u>Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Interessen bzw. Belange i.V.m. Zufahrtsbereichen, Rampenanlagen, etc. von Tiefgaragen:</u>
  - Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen bzw. in Gebäude zu integrieren. In Bezug auf benachbarte Wohnnutzungen ist auf eine günstige Situierung der Zufahrtsrampen zu achten, um störende Geräusch- und Lichtimmissionen zu vermeiden. Regenrinnen und Rolltore sind ent-

sprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen, sodass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

#### **Fazit**

Bei Beachtung der vorgenannten Auflagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz bestehen aus schalltechnischer / fachgutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes.

Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf die Inhalte der anhängigen schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, mit Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" Gemeinde Altenstadt - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020" verwiesen.

#### 7.2 Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

# 8. Erschließung und Infrastruktur

# 8.1 Verkehrliche Erschließung

#### 8.1.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen ist über die "Südliche Römerstraße" sowie den "Köllenweg" abschließend sichergestellt.

Die Erschließungs- / Zufahrtsbereiche selbst für die Baugrundstücke bzw. -gebiete sind aufgrund der im gegenständlichen Planungsfall grundsätzlich gewünschten weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Flächen nicht gesondert örtlich festgelegt und / oder in ihrer Breite begrenzt. Allerdings sollten diese eine Anzahl von max. 2 Zufahrten pro Baugebietsteilfläche (bezogen auf die jeweils gesamten Teilbereichsflächen A-C) sowie eine max. Breite von möglichst jeweils 6 m (Fahrbahn inkl. Nebenflächen) nicht überschreiten, um eine allzu umfassende und bzgl. der angestrebten, hohen Qualität der straßenräumlichen Situation im Ergebnis unverträgliche Durchschneidung / Überprägung der Straßennebensowie geplanten Rad- / Fußwegeflächen zu vermeiden und das damit verbundene Gefahren- / Konfliktpotential weiteichend zu minimieren. Zudem sollten die Baugebiets-Zufahrten aus gesamtkonzeptioneller Sicht deshalb auch möglichst weit voneinander entfernt bzw. getrennt durch ausreichend breite, deutlich räumlich-wahrnehmbare zwischenliegende Flächenbereiche angeordnet werden.

Abschließend wird bzgl. der immissionsschutzfachlichen Belange im Hinblick auf die Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Interessen i.V.m. Zufahrtsbereichen, Rampenanlagen, etc. von Tiefgaragen darauf hingewiesen, dass Zufahrtsrampen von Tiefgaragen einzuhausen bzw. in Gebäude zu integrieren sind. In Bezug auf benachbarte Wohnnutzungen ist ferner auf eine günstige Situierung der Zufahrtsrampen zu achten, um störende Geräusch- und Lichtimmissionen zu vermeiden. Regenrinnen und Rolltore sind entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen, sodass hierdurch keine relevan-

ten zusätzlichen Schallemissionen auftreten. Auf die Inhalte der vorhergehenden Ziffer 7. "Immissionsschutz" der Begründung wird weiterführend verwiesen.

#### 8.1.2 Straßenraum – Öffentliche Verkehrsflächen / straßenräumliche Situation

Im gesamtplanerischen Kontext von Bedeutung ist nicht zuletzt auch hinsichtlich der Schaffung eines verträglichen Anschluss- / Übergangsbereiches zwischen der vergleichsweise intensiven Flächennutzung bzw. zulässigen baulichen Dichte der neuausgewiesenen Mischgebietsflächen und der westlich gelegenen, vorrangig wohngenutzten Nachbarbebauung die planungsrechtliche Sicherung eines ausgeprägten Straßenraumes mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer qualitätsvollen straßenraumbegleitenden, grünordnerischen Maßnahmenkonzeption. Damit wird die gegenständlich erforderliche Ausbildung einer starken, räumlich-wahrnehmbaren städtebaulichen Situation (mit erhöhter Aufenthaltsqualität) im öffentlichen Raum grundsätzlich sichergestellt (quasi in der Art eines "städtebaulichen Rückgrates" im öffentlichen Raum), welche insbesondere auch den nichtmotorisierten Verkehr in einer situativ angemessenen und nachhaltig-wirksamen Weise berücksichtigt.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Führung der Straßenbegrenzungslinie stellt mit Blick auf die Ausweisung eines abschließend funktionsfähigen und gesamtkonzeptionell zielführenden Raumangebots im Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum einen Gesamt-Verkehrsraum von mind. 12,0 m entlang der "Südlichen Römerstraße" sowie von 13,50 m entlang des "Köllenweges" sicher. Einzige Ausnahme hiervon, mit einer Straßenraumbreite von lediglich ca. 9,40 m ist aufgrund der räumlichen Erfordernisse der Bestandssituation im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der "Südlichen Römerstraße" gegeben, Generell werden für den Umfang der Flächenausweisungen entlang der "Südlichen Römerstraße" exakt 7,0 m für den Raum der Fahrbahn selbst (sowie den westlich angrenzenden, bestehenden Fußweg) und 5,0 m für die Sicherstellung des erforderlichen Flächenpotentials zur Umsetzung der situativ benötigten (Flächen)Funktionen im öffentlichen Raum berücksichtigt (z.B. Raumbedarf für Stellplätze, grünordnerische Maßnahmen, technische Infrastruktur etc. oder, wie in der Planzeichnung als Planungsvorschlag nachrichtlich-informativ eingetragen, für einen gemeinsamen Fuß- / Radweg). Entlang des "Köllenweges" ist im Hinblick auf die sowohl aktuellen als insbesondere auch möglichen zukünftigen, örtlichen Erschließungs- / Zubringerfunktionen (gerade auch in Berücksichtigung einer ggf. erfolgenden Fortentwicklung der restlichen Gewerbeflächen im Gebietsumgriff bis zur B 17) eine Breite von durchgehend 8.0 m für den Raumbedarf der Fahrbahn selbst (inkl. Randflächen) sowie von 5,50 m für die Sicherstellung des erforderlichen Flächenpotentials für die Umsetzung der situativ benötigten (Flächen)Funktionen im öffentlichen Raum entsprechend eingeplant.

Im Ergebnis ist damit in der Planung eine <u>ausreichende räumliche Dimensionierung des Straßenraumes</u> i.S. einer bedarfsgerechten, nachhaltig-wirksamen bzw. zukunftsfähigen / -trächtigen Raumkonzeption zur <u>Erfüllung der situativ erforderlichen Aufgaben im öffentlichen Raum</u> berücksichtigt.

Nicht zuletzt ist in diesem Zusammenhang auch auf den zu erwartenden intensiven Nutzungsumfang i.V.m. der gewünschten Neuschaffung von Wohnraum (verdichtete Bebauung; Geschosswohnungsbau) im Bereich der Mischgebietsfläche "Teilbereich-A" hinzuweisen. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass insbesondere den entlang der "Südlichen Römerstraße" gelegenen Wege- / Straßenbegleitflächen eine größere Bedeutung mit einem entsprechend zu berücksichtigenden Raumbedarf zukommt; und zwar vorrangig in der Funktion als nord-süd-gerichtete Verbindung (fußläufige Vernetzung) zwischen den Plangebietsflächen und den nördlich angrenzenden Freiflächen entlang der "Schongauer Straße" sowie zudem auch weiterführend in Richtung des Ortskerns (insbesondere für Kinder (u.a. mit Fahrradnutzung) und schulpflichtige Jugendliche sowie auch für ältere Bewohner).

Darüber hinaus berücksichtigt die festgesetzte Straßenraumsituation zugleich auch die Möglichkeit die vorhandenen, überörtlichen Radwegeachsen adäquat bzw. den jeweiligen Erfordernissen entsprechend in den städtebaulichen Kontext zu integrieren. So ist festzuhalten, dass der im PG vorhandene Straßenabschnitt des "Köllenweges" (Verbindungsachse nach Schongau über die östlich gelegene B17-

Überführung) bis hin zum Einmündungsbereich in die "Sonnenstraße" als wichtiger Teilabschnitt des "Bayernnetz für Radler" unter der Bezeichnung "Romantische Straße" im Rahmen der Strecke "Via Claudia Augusta" innerhalb eines Radwegenetzes von Würzburg bis Füssen geführt wird.

Abschließend wird im Rahmen der Gesamt-Konzeption der Flächen im öffentlichen Raum am Nordrand des Plangebietes eine 5 bis 9 m breite Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fläche für Rad- und Fußweg" festgesetzt (mit nachrichtlich-informativ eingetragener, mögliche Trassenführung). Diese dient - quasi als erster Planungsabschnitt einer vorweggenommenen Weiterführung nach Richtung Osten zur südlichen Keltenstraße - zum einen der Berücksichtigung des Erhalts bzw. der Erreichung einer hohen (fußläufigen) Durchgängigkeit innerhalb des Siedlungsgefüges, u.a. auch in räumlichfunktionaler Anbindung, Verlängerung und Weiterführung der nach Richtung Westen / Nordwesten im Bereich der Sonnenstraße bzw. Raiffeisenstraße vorhandenen, teils ausgeprägten Freiflächen (ferner soll damit auch eine zielführende künftige Erreichbarkeit des (nord)östlich gelegenen Verbrauchermarktes berücksichtigt werden). Zum anderen wird hiermit eine räumlich-wahrnehmbare Zäsur mit der Möglichkeit zur Umsetzung einer wirksamen Baugebietsdurchgrünung im Öffentlichen Raum zwischen dem plangegenständlichen Baugebiet und den Bauflächen des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 13 "Altenstadt Ost" geschaffen.

**8.1.3** Als Schenkellänge der <u>freizuhaltenden Sichtfläche (Sichtdreieck)</u> im Einmündungsbereich der "Südlichen Römerstraße" in den "Köllenweg" ist eine Länge von 70 m in die Planzeichnung eingetragen (Anfahrtssicht, Schenkellängen für eine Tempo-50km/h-Geschwindigkeitsregelung). Auf die Inhalte der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen wird weiterhin verwiesen.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

#### 8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Altenstadt bzw. an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Schongau angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem durch die Kläranlage der Stadt Schongau.

In Bezug auf Gewerbe- und Industrieabwässer wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

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

#### 8.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bevor ggf. Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Altenstadt sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resul-

tierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

#### Hinweise zum Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der "Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des LFV Bayern auszubauen.

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

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

#### 8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden.

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

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

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

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. "Niederschlagswasserversickerung" in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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

#### 8.2.4 Stromversorgung / Kommunikation

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

Die Versorgung mit Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

## 8.2.5 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll zur Abholung entlang der "Südlichen Römerstraße" bzw. dem "Köllenweg" bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBI. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBI. S. 34)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, "BayernAtlas", akt. Stand zur Planfassung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt f
  ür Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000, Stand März 2020
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Marktoberdorf und Kaufbeuren
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt 1990, einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1993 (in Kraft getreten 1996) sowie der 3. Änderung aus dem Jahr 1997
- Gemeinde Altenstadt, Bebauungsplan Nr. 13 "Altenstadt Ost", Stand 18.10.1988; Bebauungsplan Nr. 19 "Zwischen Südlicher Römerstraße und B 17 (Flurnummer 528)", Stand 12.08.1997; Bebauungsplan Nr. 25 "Gewerbegebiet an der Südlichen Römerstraße", Stand 01.03.2005; Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet an der Südlichen Keltenstraße" mit 1. Änderung, Stand 22.12.2009
- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering: Schalltechnische Untersuchung: "Bebauungsplan Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219144 / 2 vom 27.02.2020"
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStl, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim: Stellungnahme im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB, mit Stand vom 27.10.2020

#### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter: Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende digitale Flurkarte (DFK) wurde von der Gemeinde Altenstadt zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

# Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 39 "Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg" und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Altenstadt übereinstimmen.

## **GEMEINDE ALTENSTADT**

Altenstadt, den ... 2 4. NOV. 2020

1. Bürgermeister Andreas Kögl





#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Altenstadt

Mindelheim, den 24.11.2020

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt 41 & Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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