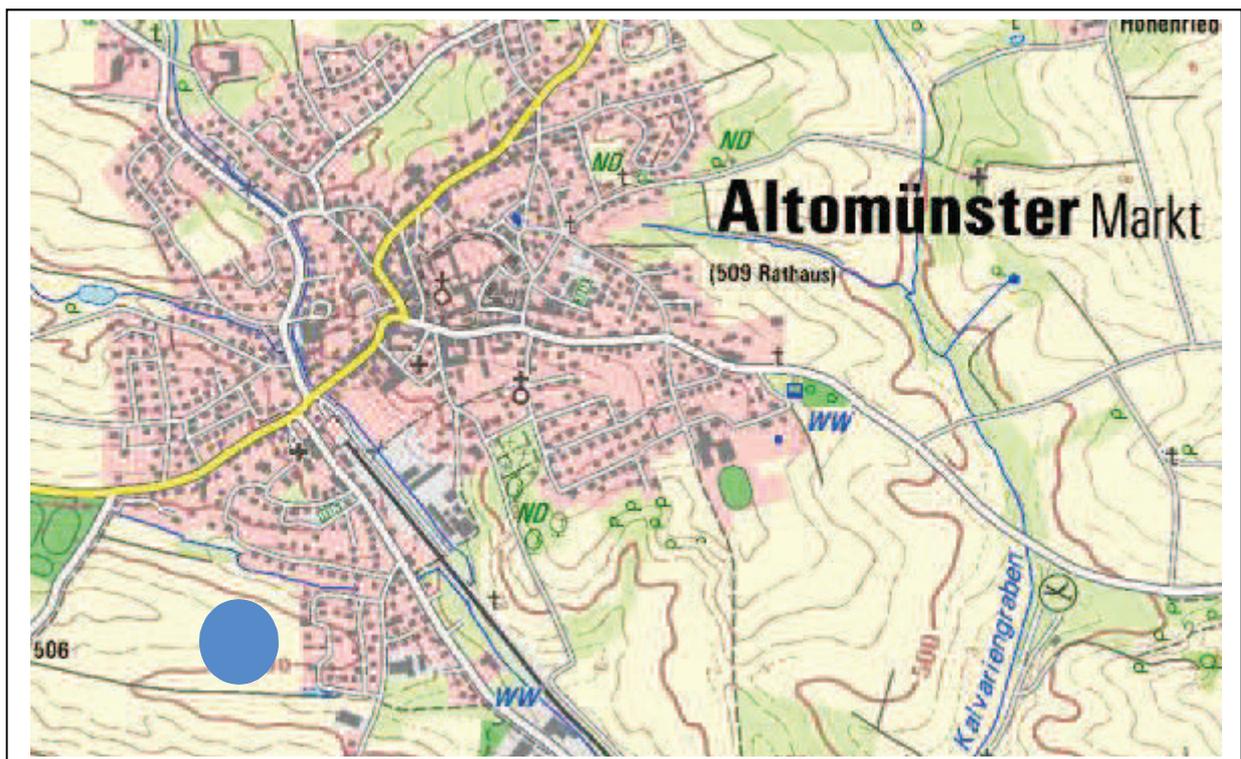


# MARKT ALTOMÜNSTER



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“



● Plangebiet

Übersichtsplan

Fassung vom 15.12.2015

Architekturbüro Josef Obeser  
Sonnenstr. 16  
85250 Wollomoos  
☎ 08254 - 1441  
☎ 08254 - 98951  
@ info@obeser-architekturbuero.de

Landschaftsarchitektin Cornelia Sing  
Römerstr. 6  
86405 Meitingen  
☎ 0176 - 70 566 887  
☎ 08271 - 42 58 480  
@ cornelia.sing@gmx.net

Markt Altomünster  
St.-Altohof 1  
85250 Altomünster  
☎ 08254 - 99970  
☎ 08254 - 999736  
@ info@altomuenster.de

# MARKT ALTOMÜNSTER

## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“**

Der Markt Altomünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), des Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2015 als

### S A T Z U N G

#### Inhalt

- A. Bebauungsplanzeichnung M 1/1000 und M 1/500
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung
- F. Umweltbericht

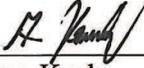
#### **In-Kraft-Treten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 15.12.2015 wurde mit der Bekanntmachung vom 14.06.2018 - ausgehängt am 18.06.2018 - nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Altomünster, den 19.06.2018

Markt Altomünster



  
\_\_\_\_\_  
Anton Kerle  
(1. Bürgermeister)

A. Planzeichnung M 1/1000







498  
499  
500  
501  
502  
503  
504  
505

0 10 20 30 40m

## **B. Festsetzungen**

### **1. Bebauungsplanzeichnung**

Die vorstehende Bauungsplanzeichnungen unter A. sind Bestandteile dieses Bauungsplanes.

### **2. Geltungsbereich**

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

### **3. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Das Bauland wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### **4. Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1 Grundfläche**

Parzellen 1 bis 5, 7, 10 bis 15, 17 bis 24 und 26 bis 28

**GRZ 0,4** Für die Summe aller baulichen Anlagen ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

**GR 120** Davon ist für das Hauptgebäude eine maximale Grundfläche (GR) von 120 m<sup>2</sup> zulässig.  
(Hauptgebäude ist jeweils das Einzel- oder Doppelhaus - nicht eine Doppelhaushälfte.)

**GRZ 0,5** Die zulässige GRZ von 0,4 darf durch die Grundflächen für Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

Parzellen 6, 8, 9, 16 und 25

**GRZ 0,4** Für die Summe aller baulichen Anlagen ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

**GR 130** Davon ist für das Hauptgebäude eine maximale Grundfläche (GR) von 130 m<sup>2</sup> zulässig.  
(Hauptgebäude ist jeweils das Einzel- oder Doppelhaus - nicht eine Doppelhaushälfte.)

**GRZ 0,5** Die zulässige GRZ von 0,4 darf durch die Grundflächen für Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

Parzellen 29 und 30

**GRZ 0,6** Für die Summe aller baulichen Anlagen ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

**GR 900** Davon ist für alle Hauptgebäude zusammen eine maximale Grundfläche (GR) von 900 m<sup>2</sup> zulässig.

**GRZ 0,7** Die zulässige GRZ von 0,6 darf durch die Grundflächen für Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.

**4.2 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenlage bei Hauptgebäuden**

**4.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Ein Untergeschoss ist als Vollgeschosse zulässig, soweit sich dieses aus dem natürlichen Geländeverlauf ergibt. Ein sich so ergebendes Vollgeschoss ist neben den weiteren zulässigen Vollgeschossen zulässig.

Parzellen 1 bis 28

**I + ID**  
oder Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.

**II** Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

Parzellen 29 und 30

**I + ID**  
oder Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.

**II**  
oder Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

**II + ID** Zulässig sind max. drei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss.

#### 4.2.2 Wandhöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) können der Ziffer 3 in der Begründung entnommen werden.

##### Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

**WH 4,00** Wandhöhe (1) max. 4,00 m

##### Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

**WH 6,00** Wandhöhe (1) min. 6,00 m

##### Parzellen 1 bis 28

**WH 6,50** Wandhöhe (1) max. 6,50 m

##### Parzellen 29 und 30

**WH 6,70** Wandhöhe (1) max. 6,70 m

#### 4.2.3 Wandhöhe bei Pultdach

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) und Wandhöhe (2) können der Ziffer 3 in der Begründung entnommen werden.

**WH 6,00** Wandhöhe (1) min. 6,00 m

**WH 6,50** Wandhöhe (1) max. 6,50 m

**WH 7,50** Wandhöhe (2) max. 7,50 m

#### 4.2.4 Firsthöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut am Dachfirst.

##### Parzellen 1 bis 28

**FH 9,50** Firsthöhe max. 9,50 m

##### Parzellen 29 und 30

**FH 10,50** Firsthöhe max. 10,50 m

#### 4.2.5 Höhenlage

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei

Parzelle 1	499,00 m ü. NN
Parzelle 2	498,75 m ü. NN
Parzelle 3	498,75 m ü. NN
Parzelle 4	499,50 m ü. NN
Parzelle 5	500,50 m ü. NN
Parzelle 6	501,00 m ü. NN
Parzelle 7	500,50 m ü. NN
Parzelle 8	500,25 m ü. NN
Parzelle 9	502,00 m ü. NN
Parzelle 10	501,50 m ü. NN
Parzelle 11	503,00 m ü. NN
Parzelle 12	502,25 m ü. NN
Parzelle 13	503,75 m ü. NN
Parzelle 14	504,25 m ü. NN
Parzelle 15	503,25 m ü. NN
Parzelle 16	503,50 m ü. NN
Parzelle 17	504,00 m ü. NN
Parzelle 18	504,25 m ü. NN
Parzelle 19	503,50 m ü. NN
Parzelle 20	503,00 m ü. NN
Parzelle 21	501,50 m ü. NN
Parzelle 22	502,00 m ü. NN
Parzelle 23	500,50 m ü. NN
Parzelle 24	500,00 m ü. NN
Parzelle 25	498,50 m ü. NN
Parzelle 26	499,00 m ü. NN
Parzelle 27	499,00 m ü. NN
Parzelle 28	499,25 m ü. NN
Parzelle 29	503,25 m ü. NN
Parzelle 30	501,25 m ü. NN

### 4.3 **Wandhöhe und Höhenlage bei Garagen**

#### 4.3.1 **Wandhöhe**

##### Parzellen 1 bis 18

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Bestandsgelände und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite im Mittel.

**WH 3,50** Wandhöhe max. 3,50 m

##### Parzellen 19 bis 30

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

**WH 3,00** Wandhöhe max. 3,00 m

#### 4.3.1 **Höhenlage**

##### Parzellen 1 bis 18

Die max. Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden kann max. 1,0 m von der Höhenlage des Hauptgebäudes nach unten abweichen.

##### Parzellen 19 bis 30

Die max. Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden kann max. 0,5 m von der Höhenlage des Hauptgebäudes nach oben und unten abweichen.

### 5. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Zahl der Wohnungen**

5.1  Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Im Bauraum zwischen der Perlenschnur und der Grundstücksgrenze sind nur Garagen (auch unterkellert und/oder mit ausgebautem Dachgeschoss), Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

### 5.3 Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

#### Parzellen 1 bis 28

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Grenzabstand min. 1,5 m
- Länge max. 5,0 m
- Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>
- Firsthöhe max. 3,0 m

Offene Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### Parzellen 29 und 30

Offene Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5.4



#### Parzellen 1 bis 28

Einzel- oder Doppelhaus zulässig



#### Parzellen 29 und 30

nur Einzelhaus zulässig

### 5.5 Zahl der Wohnungen

#### **2 WE** Parzellen 1 bis 28

Die Zahl der Wohnungen wird auf je zwei Wohneinheiten bei einem Wohngebäude als Einzelhaus und je einer Wohneinheit bei einem Wohngebäude als Doppelhaushälfte beschränkt.

#### **15 WE** Parzellen 29 und 30

Die Zahl der Wohnungen wird auf je fünfzehn Wohneinheiten bei einem Wohngebäude als Einzelhaus beschränkt.

## **6. Dächer**

### **6.1 Dächer bei Hauptgebäuden**

#### **6.1.1 Dachform**

**SD/WD/PD** Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD)

#### **6.1.2 Dachneigung bei Satteldach und Walmdach**

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

**30°- 48°** Dachneigung 30° - 48°

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss

**20°- 38°** Dachneigung 20° - 38°

#### **6.1.3 Dachneigung bei Pultdach**

**5°- 15°** Dachneigung 5° - 15°

#### **6.1.4 Dacheindeckung bei Satteldach und Walmdach**

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazite Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.

#### **6.1.5 Dacheindeckung bei Pultdach**

Für die Dacheindeckung können jegliche Materialien und Farben verwendet werden.

#### **6.1.6 Dachaufbauten**

**6.1.6.1** Dachaufbauten sind als Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

Zulässigkeit

Dachaufbauten sind nur

- auf einem Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach,
- in der ersten Ebene des Dachgeschosses und
- bei einer Dachneigung von mehr als 35°

zulässig.

Negative Dachaufbauten sind nicht zulässig.

#### Lage

Dachaufbauten haben untereinander mindestens einen Abstand von 1,25 m einzuhalten.

#### Gestaltung

Die Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.  
Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.

#### Größe

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50% der Länge des Gebäudes betragen.

#### Dachneigung

Die Dachneigung muss symmetrisch sein und darf max. 15° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Hiervon ausgenommen sind Schlep- und Segmentbogengauben.

### 6.1.6.2 Dachgauben

#### Art

Dachgauben sind mit Schlep-, Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.  
An einem Gebäude darf nur eine Gaubenart verwendet werden.

#### Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,50 m von der seitlichen Gaubenaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
- 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches.  
Vor Gauben muss mindestens eine vollständige Dachplattenreihe durchlaufen.

Die Breite darf max. 2,0 m und die Höhe darf max. 1,25 m betragen.

### 6.1.6.3 Zwerchgiebel

#### Art

Zwerchgiebel sind mit Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

#### Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,50 m von der seitlichen Zwerchgiebelaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
- 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches  
Auf jeder Traufseite ist max. ein Zwerchgiebel zulässig

### Gestaltung

Die Firstlinien müssen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig.

### Größe

Die Breite darf max. 3,5 m betragen.

## **6.2 Dächer bei Nebengebäuden und Garagen**

### **6.2.1 Dachform**

**SD/FD/PD** Satteldach (SD), Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)

### **6.2.2 Dachneigung**

**0°- 48°** Dachneigung 0° - 48°

Die Dachneigung der Garage darf die Dachneigung des zuzuordnenden Hauptgebäudes nicht überschreiten.

### **6.2.3 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech zu erfolgen.

Ein Flachdach kann auch begrünt werden.

### **6.2.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

## **7. Garagen und offene Kfz-Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altomünster in der jeweils aktuellen Fassung, soweit im folgenden nichts anderweitiges geregelt ist.

Der Vorgartenbereich ist ein fünf Meter tiefer Streifen des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße.

Vor der Garage ist in Einfahrtsrichtung ein Stauraum von min. 5,0 m Länge gemessen von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

### Parzellen 1 bis 28

Die Gesamtlänge einer Garage darf an der Grundstücksgrenze max. 9 m betragen.

Im Vorgartenbereich dürfen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. zwei offene Kfz-Stellplätze angeordnet werden.

## **8. Gestaltung**

### **8.1 Baukörpergrundriss**

Die Baukörper der Hauptgebäude sind auf einen rechteckigen, in Firstrichtung längsgerichteten Grundriss aufzubauen.  
(Hauptgebäude ist jeweils das Einzel- oder Doppelhaus – nicht eine Doppelhaushälfte.)

### **8.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind mit Putz oder Holzverkleidung zulässig.

### **8.3 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind bzgl. Gestaltung, Zahl der Geschosse (Bauweise), Wand- und Firsthöhe, Höhenlage des Gebäudes, Dachform, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

## **9. Erschließungsflächen und weitere öffentlichen Flächen**

— Straßenbegrenzungslinie  
Abgrenzung von privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche  
Die nicht für Straßen, Wege und Plätze und Zufahrten benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen.

Öffentliche Grünfläche  
Nähere Erläuterungen können der Ziffer 12 und dem Umweltbericht entnommen werden.

Baugebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Nähere Erläuterungen können der Ziffer 12 und dem Umweltbericht entnommen werden.

Flächen für die Wasserrückhaltung  
Die nicht für die Wasserrückhaltung benötigten Flächen sind zu begrünen.  
Nähere Erläuterungen können der Begründung entnommen werden.

## 10. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 11. Einfriedungen

11.1 Stellplätze und Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

11.2 Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Stützmauern als Trockenmauerwerk, Drahtschotterkörbe, Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über talseitigem Gelände nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zulässig  
Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern sind mit Sträuchern oder Klettergewächsen vorzupflanzen.

11.3 Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

## 12. Grünordnung

### 12.1 Öffentliche Flächen



Bäume nach Pflanzliste

Pflanzenliste 1 - Bäume für westliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)

Bäume: Stammumfang 8 cm -10 cm

Alle vom Standort her geeigneten Obstsorten als Hochstamm

Pflanzenliste 2 - Bäume für Flächen der Wasserrückhaltung und für südliche Grünfläche

Bäume: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 cm -12 cm

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel

Pflanzenliste 3 - Bäume für zentrale Grünflächen

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 cm -14 cm

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzenliste 4 - Bäume für Straßenraum

Bäume: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 cm -12 cm

<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's scarlet'	Rot-Dorn
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	gefüllte Vogelkirsche
<i>Amelanchier laevis/ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Malus hybriden</i>	Zierapfel



Gehölzstruktur aus 10% Bäumen und 90% Sträuchern

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 cm -14 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 cm - 100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Für die Pflanzmaßnahmen ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden. Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.

## 12.2 Hausgärten

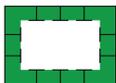


Auf den privaten Bauparzellen ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Nadelgehölze werden auf das obige Pflanzgebot nicht angerechnet.

Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und nicht als Fahr-, Geh-, Terrassen- oder Stellplatzflächen oder sonstige versiegelte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten.

## 12.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)



Als Ausgleich für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsflächen geschaffen:

Innerhalb des Plangebiets

- Ortsrandeingrünung im Westen  
Gehölzstrukturen/Feldgehölze und Obstbaumreihe 2.280 m<sup>2</sup>

Außerhalb des Plangebiets

- Flurnummer 809, Gemarkung Altomünster 3.231 m<sup>2</sup>  
(siehe Ausgleichsflächenplan 1)
- Flurnummer 1418, Gemarkung Stumpfenbach 1.884 m<sup>2</sup>  
(siehe Ausgleichsflächenplan 2)
- Flurnummer 1335 Tfl., 1336 Gemarkung Stumpfenbach 2.258 m<sup>2</sup>  
(siehe Ausgleichsflächenplan 3)

## 12.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen, der Grünflächen und der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Anlage als Hausgärten auf den privaten Parzellen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude durchzuführen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen zu schützen.

Bäume, die durch die Neuplanung erhalten bleiben, können dabei angerechnet werden.

Die festgesetzten Baumstandorte können verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Größe und Güte spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Bei Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

## 13. Feuerungsanlagen

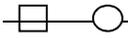
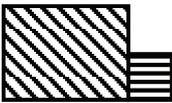
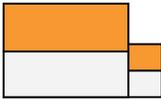
Auf die Regelungen der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerungsverordnung - FeuV) in der jeweils aktuellen Fassung wird verwiesen.

## 14. Brandschutz

In jeder Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss, das über Aufenthaltsräume verfügt, mindestens ein Fenster mit einer Brüstungsoberkante von max. 8,0 m über der nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellten Geländeoberfläche vorhanden sein.

Ist dies nicht der Fall oder sind die notwendigen Fenster wegen der Gebäudesituierung nicht mit mobilen Steckleitern der Feuerwehr direkt anleiterbar, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

## C. Hinweise

1. z.B. 869 Flurstücksnummer
2.  Parzellennummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
4.  Vorgesehene Grundstücksgrenze
5.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
6.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
7.  Bestehender Bachlauf
8.  Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
9. **3** Maßzahlen (Angabe in m)  
z.B. Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze
10. Soweit Zufahrtswege, Zugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze befestigt werden, sollen diese als möglichst nicht vollflächig versiegelte Flächen ausgeführt werden. Für die Ausführung wird beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weiter Fuge, Rasenwabenpflaster, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster empfohlen.
11. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit durch Zisternen genutzt werden oder bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickern.  
Bei einer Versickerung sind insbesondere folgende Normen zu beachten:
  - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV))
  - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
  - Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)
12. Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Markt Altomünster, dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
14. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen (z.B. auffällige Verfärbungen oder Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau - Sachgebiet 61 - unverzüglich anzuzeigen.
15. Die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.
16. Ungegliederte Fassaden sollen mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.
17. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
18. Auf mögliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke wird hingewiesen.
19. Das Gelände in den Privatgrundstücken ist so zu planieren, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in Richtung der Lichtschächte oder äußerer Kellerabgänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen vom Grundstück aus höher liegen als das umgebende Gelände.
20. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
21. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
22. Der anstehende Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Dicke abzuschleifen und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
23. Die ZTV-LA Stb und alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung des Marktes Altomünster zur Einsichtnahme bereit. Im übrigen sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt hinterlegt und können z.B. beim Beuth-Verlag bezogen werden.
24. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:  
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2014 ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

**Ausgefertigt am 12.06.2018**

Altomünster, den 12.06.2018

Markt Altomünster



  
\_\_\_\_\_  
Anton Kerle  
(1. Bürgermeister)

## **D. Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat die Erweiterung des Bebauungsplanes Altomünster Nr. 23 „Sandgrubenfeld“ in seiner Sitzung vom 16.12.2014 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 29.05.2015 - ausgehängt am 01.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich in der Zeit vom 11.06.2015 bis 14.07.2015 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich nach entsprechender Erörterung zu äußern.

Auf den Ort und die Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 01.06.2015 am 02.06.2015 hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2015 beteiligt.

### **1. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 04.08.2015 - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 25.09.2015 bis 30.10.2015 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentliche Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 05.09.2015 - ausgehängt am 16.09.2015 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2015 beteiligt.

### **2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 jeweils i.V.m § 4 a Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 17.11.2015 - und den wesentlichen, bereits vor-

liegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 27.11.2015 bis 11.12.2015 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentliche Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 18.11.2015 - ausgehängt am 19.11.2015 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2015 beteiligt.

### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Altomünster hat mit Beschluss vom 15.12.2015 den Bebauungsplan Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“ in der Fassung vom 15.12.2015 als Satzung beschlossen.

Altomünster, den 12.06.2018

Markt Altomünster



  
Anton Kerle  
(1. Bürgermeister)

### **Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Altomünster Nr. 45 „Sandgrubenfeld, 1. Erweiterung“ wurde mit Bekanntmachung vom 14.06.2018 - ausgehängt am 18.06.2018 - ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Altomünster, den 19.06.2018

Markt Altomünster



  
Anton Kerle  
(1. Bürgermeister)

## E. Begründung

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Altomünster und grenzt östlich und nördlich an eine bereits bestehende Wohnbebauung an.

Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die bestehende Umgebungsbebauung an. Dadurch dass immer nur eine Grundstücksseite mit einem Gebäude ausgebaut werden kann, werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

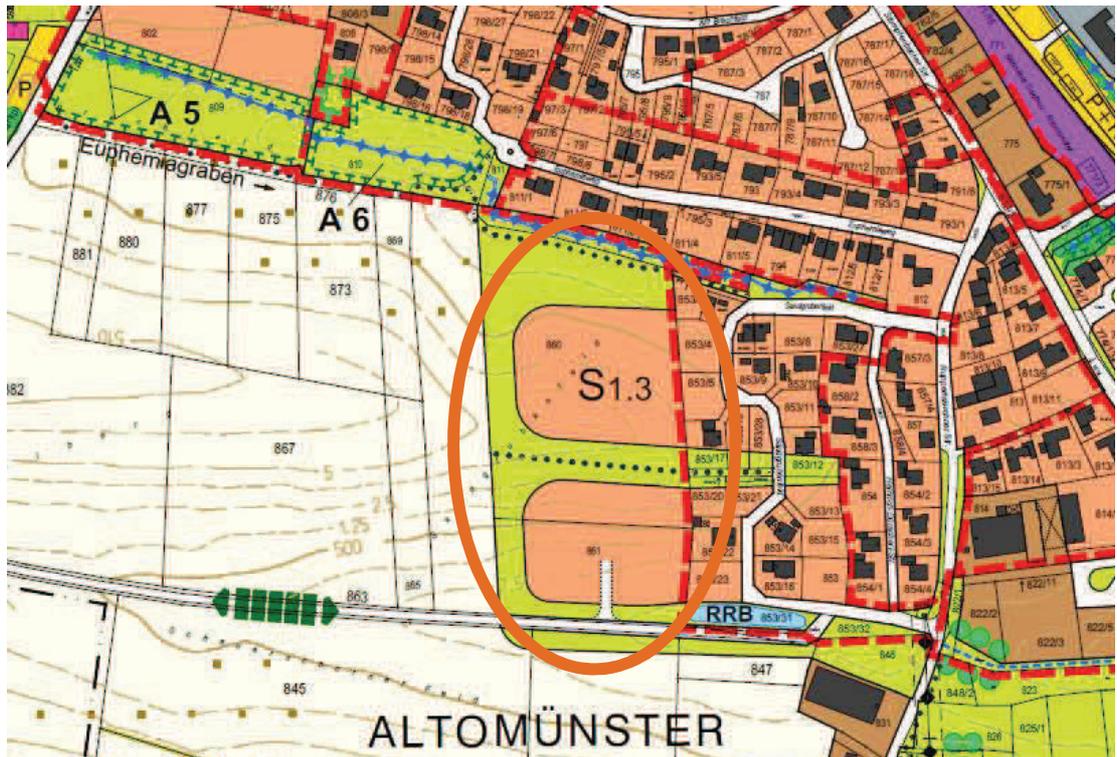
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan Altomünster Nr. 23 „Sandgrubenfeld“ festgesetzten Wegeverbindungen und die eine Fläche für die Regenrückhaltung mit überplant (vgl. gelbe Markierungen)



Für die gelb markierten Bereich finden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Altomünster Nr. 23 „Sandgrubenfeld“ keine Anwendung mehr.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Altomünster ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Grünfläche und als Fläche für die Wohnbebauung dargestellt.



Flächennutzungsplan des Marktes Altomünster in der Fassung vom 11.12.2012



Plangebiet

## 3. Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Baunutzungsverordnung für alle im Plangebiet befindlichen Bauparzellen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei wird grundsätzlich ein Höchstmaß festgesetzt, bei der Wandhöhe jedoch aus städtebaulichen Gründen auch ein Mindestmaß, um ein vollausgebildetes Obergeschoß zu erreichen.

Die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung beträgt für ein allgemeines Wohngebiet bei der Grundflächenzahl 0,4 und wird aufgrund der vorgenannten Festsetzungen bei den Einzel- bzw. Doppelhäusern um 0,1 und beim Geschößwohnungsbau um 0,2 bzw. 0,3 überschritten.

Die Überschreitung bei den Einzel- bzw. Doppelhäusern bezieht sich darauf, die zulässige GRZ von 0,4 um 0,1 ausschließlich für Grundflächen von Zufahrten und sonstige versiegelte wasserundurchlässige Anlagen zu erhöhen. Aufgrund der Beschränkung auf Zufahrten etc.

wirkt sich dies nicht negativ auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus und ist deshalb in diesem Rahmen als zulässig anzusehen.

Im Rahmen der Konzepterstellung für diesen Bebauungsplan wurde ausdrücklich vorgegeben, in einem zentralen Bereich des Plangebiets einen Geschosswohnungsbau realisieren zu können und die hierzu nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nach den gemeindlichen Vorstellungen zu schaffen. Der Markt Altomünster verfügt trotz seiner im Landesentwicklungsprogramm Bayern verankerten Zentralörtlichkeit nur über sehr wenige von privater und öffentlicher Seite zur Verfügung gestellten (Miet-)Wohnungen. An dieser Einschätzung ändert sich auch nichts angesichts der kürzlich fertiggestellten Vorhaben in der Talanger Straße und der in Bau befindlichen Wohnanlage im Bebauungsplangebiet „Reitwiesen“, die die aktuelle Nachfrage auch nur zum Teil befriedigen können. Aufgrund des weiterhin zu erwartenden Bevölkerungswachstums im Großraum München und der durch die Elektrifizierung und Taktverbesserung der S-Bahnlinie an Attraktivität gewonnenen Anbindung von und nach München ist nach den aktuellen Prognosen auch für den Markt Altomünster und hier besonders für den Hauptort Altomünster von einem Einwohnerzuwachs und damit weiterhin hohen Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen auszugehen. Auf dem derzeitigen Immobilien- und Mietmarkt dominieren jedoch - vor allem im nachgefragten Neubaubereich - traditionell Ein- und Zweifamilienhäuser, die aber - insbesondere aufgrund der damit verbundenen Wohnflächengröße - nicht für alle Bevölkerungsgruppen (hier ist insbesondere an Single- und Seniorenhaushalte gedacht) geeignet sind. Gerade diesen Bevölkerungsgruppen soll es ermöglicht werden, beim Bezug einer ersten eigenen Wohnung oder bei der Aufgabe eines Hauses aufgrund des damit verbundenen Unterhaltsaufwandes im Heimatort zu verbleiben und gerade nicht in den ohnehin angespannten großstädtischen Bereich ziehen zu müssen. Aufgrund der örtlichen Lage besteht in diesem Plangebiet die Möglichkeit auf kurzem Wege 10 Minuten fußläufig und damit umweltfreundlich den Bahnhof Altomünster und die nächsten Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet zu erreichen.

Insbesondere unter der räumlichen Einbeziehung der nördlich vom Geschosswohnungsbau befindlichen öffentlichen Gebäude, der Abstände von acht Metern bei den beiden vorgesehenen Baukörpern untereinander und den Abständen zu der benachbarten noch dazu von einer Straße unterbrochenen Bebauung von im Durchschnitt 13 Metern ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchaus als erfüllt betrachtet werden können. Das Gesamtkonzept relativiert sich damit auf ein durchaus für ein Wohngebiet verträgliches Maß.

Ein Grenzausbau mit Garagen und Nebengebäuden wird nur für den südlichen Teilbereich des Plangebiets zugelassen, da der jeweils nördliche Nachbar aufgrund des natürlichen Geländeanstiegs und der damit verbundenen höheren Erdgeschoßrohfußbodenhöhe keine negativen Auswirkungen erfahren wird. Für den nördlichen Teilbereich stellt sich dies genau umgekehrt dar, so dass hier von negativen Auswirkungen der Grenzgebäude ausgegangen werden kann. Ein Grenzausbau mit Garagen und Nebengebäuden wird deshalb für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets nicht ermöglicht.

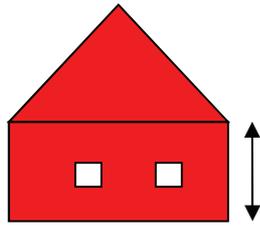
Im Plangebiet ist eine Bebauung mit 28 Einzel- oder Doppelhäusern und 2 Gebäude für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Anzahl der Wohnungen bei den Einzel- bzw. Doppelhäusern wird auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt, um auch das in der Nachbarschaft vorhandene Gefüge aufrecht zu erhalten.

Der Geschosswohnungsbau wird im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes situiert und die Anzahl auf 15 Wohnungen je Einzelgebäude beschränkt.

Erläuterungen zur Wandhöhe (schematische Darstellung):

Hauptgebäude mit Satteldach

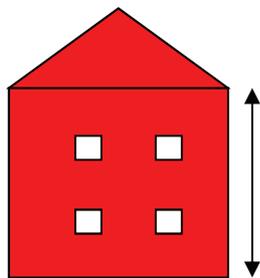


Wandhöhe (1)

Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe (1)  
max. 4,00 m

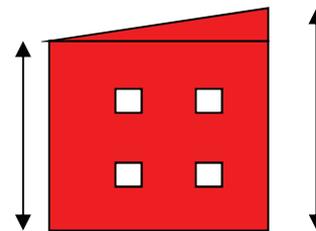
Hauptgebäude mit Pultdach



Wandhöhe (1)

Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss und  
Dachgeschoss

Wandhöhe (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m bzw. 6,70 m



Wandhöhe (2)

Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss

Wandhöhe (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m  
Wandhöhe (2)  
max. 7,50 m

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen OK-Erdgeschossrohfußboden und OK Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen OK-Erdgeschossrohfußboden und OK Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Erläuterungen zum Vollgeschoss und den Geschossen im Übrigen

Die bayerische Bauordnung in der aktuellen Fassung definiert den Begriff „Vollgeschoss“ nicht mehr. Da sich dieser Begriff jedoch in der Vergangenheit bewährt hat, wird für diesen Bebauungsplan auf Art. 83 Abs. 7 BayBO zurückgegriffen:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

§ 20 Abs. 1 BauNVO lautet wie folgt:

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung lautet wie folgt:

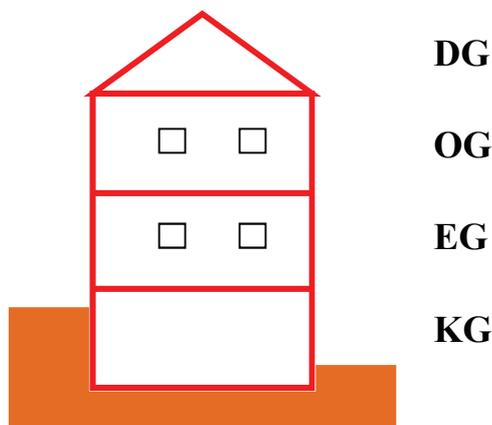
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

### Schematische Darstellung der Geschosse

Gebäude mit Satteldach

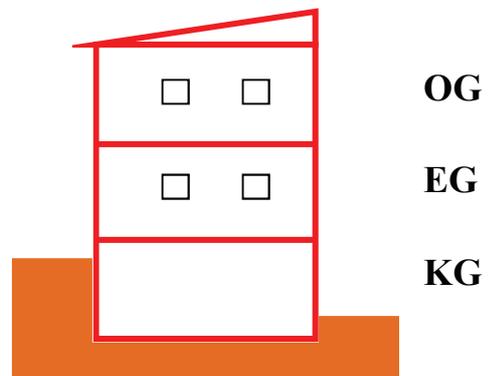


Hauptgebäude I + ID

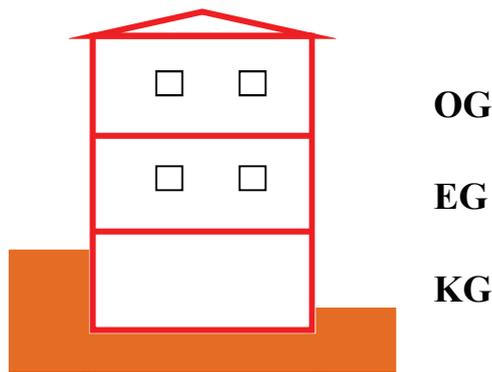


Hauptgebäude II + ID

Gebäude mit Pultdach



Hauptgebäude II



Hauptgebäude II

Die Gestaltung des Kellergeschosses soll aus dem natürlichen Geländeverlauf entwickelt werden. Großflächige Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

#### Erläuterungen zu Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen dem Nutzungszweck der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen sind dann als untergeordnet anzusehen, wenn sie sich in ihrer Funktion und auch räumlich gesehen der Hauptnutzung unterordnen und in ihrem Umfang nicht über das hinausgehen, was in dem jeweiligen Plangebiet als üblich angesehen wird.

Darunter fallen z.B. Spielhäuschen, Geräteräume, Standplätze für Abfallbehälter, Schwimmbekken, Einrichtungen für die Kleintierhaltung u.ä..

Keine untergeordneten Nebenanlagen sind Terrassen, Stellplätze und Garagen.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Darunter fallen z.B. Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Verteilerkästen u.ä.. Zu den fernmeldetechnische Nebenanlagen zählen auch Mobilfunkantennen, die eine über das Plangebiet hinausgehende Versorgung sicherstellen.

#### 4. Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt von der Straße „Sandgrubenfeld“ weitgehend auf der Trasse eines bestehenden Flurweges, der aufgrund der geänderten Verkehrsbelastung entsprechend ausgebaut werden muss (= Straße B). Die einzelnen Bauparzellen werden über die neu zu errichtende Straße A erschlossen.

Im Falle einer Sperrung der Straße B ist es möglich die Bauparzellen über den als sog. „Notweg“ ausgebauten Weg A anzufahren.

Aufgrund der vorgegebenen Anschlussstellen an das öffentliche, bestehende Verkehrs- und Abwassernetz und insbesondere aufgrund der bestehenden Topografie ergeben sich nur wenig baugiebtsinterne Erschließungsvarianten. Überlegungen dazu wurden bereits zu Verfahrensbeginn durchgeführt. Als wirtschaftlichste und am besten für die vorhandene Topografie geeignete Straßen- und damit auch Kanalführung hat sich die nun vorliegende Lösung herausgestellt.

Für die Fußgänger und Radfahrer sieht das Erschließungskonzept die Errichtung von neuen attraktiven Wegeverbindungen zu den bestehenden Straßen „Euphemiaweg“ und „Sandgrubenfeld“ vor.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Alto-Gruppe durchgeführt.

### **5.2 Stromversorgung**

Die Errichtung des Stromleitungsnetzes erfolgt durch das Bayernwerk.

### **5.3 Telekommunikation**

Die Errichtung des Telekommunikationleitungsnetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom und die Altonetz GmbH.

### **5.4 Erdgasversorgung**

Die Errichtung des Erdgasleitungsnetzes erfolgt bei entsprechendem Bedarf durch die Energie Südbayern.

### **5.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Markt Altomünster sichergestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird über eine getrennte Kanalisation für Schmutzwasser und Niederschlagswasser entsorgt.

Das Schmutzwasser wird über die bereits vorhandene Kanalisation und das Hauptpumpwerk in der Stumpfenbacher Straße der gemeindlichen Kläranlage „Zeitlbachtal“ zugeführt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst über private Zisternen zurückgehalten und zum Beispiel für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Das übrige auf Straßen-, Dach- und weiteren befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird für den südlichen und nördlichen Teil des Plangebiets nach einer Rückhaltung in entsprechend dimensionierten Becken über einen Zulaufgraben bzw. dem Euphemiagraben dem Stumpfenbach zugeleitet (vgl. auch Ausführungen zu Ziffer 7).

## 5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Dachau sichergestellt.

## 6. Immissionen

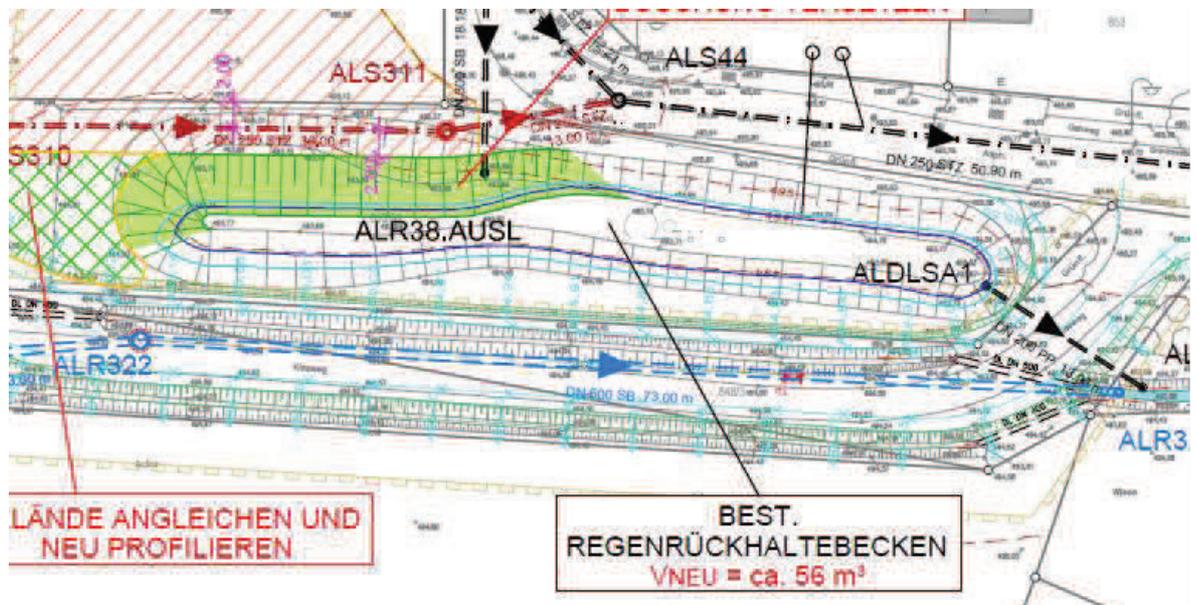
Auf das geplante Wohngebiet wirken keine negativen gewerbliche oder verkehrstechnische Emissionen ein.

## 7. Wasserwirtschaft

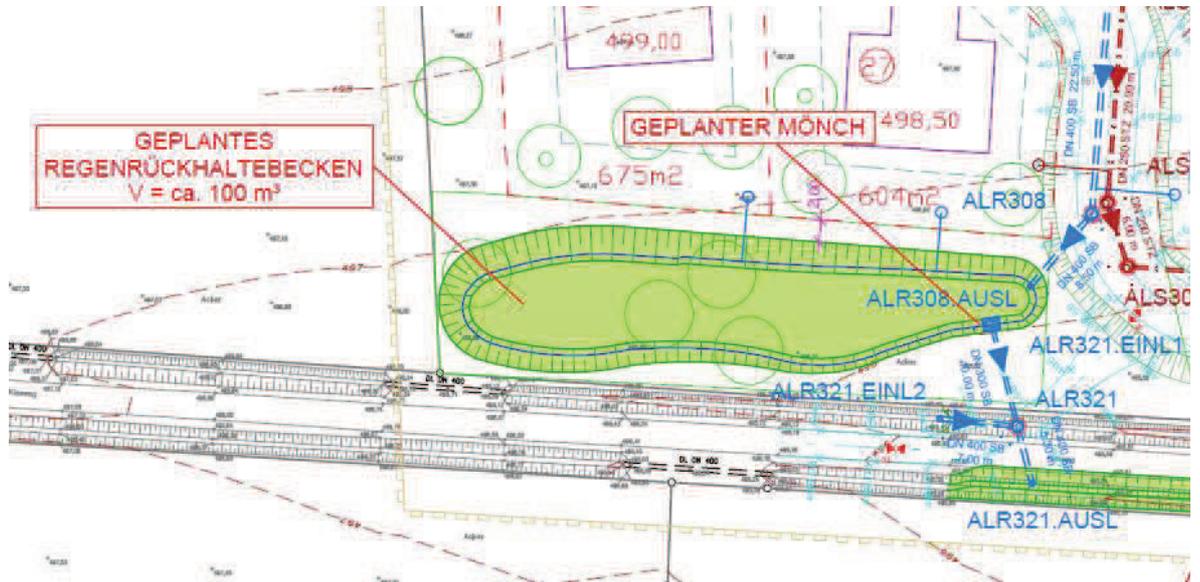
Südlicher Planbereich

Der bestehende Wegseitengraben entlang des bisherigen Flurweges und der späteren Straße B ist auf einer Teillänge von voraussichtlich 100 m zu verrohren, da die Platzverhältnisse hier nach einem Straßenneubau für einen offenen Graben nicht mehr ausreichend sind.

Desweiteren ist aufgrund der Trassenführung der neuen Schmutzwasserkanalisation das bestehende Regenrückhaltebecken etwas zu verkleinern. Dieses Volumen wird im westlich neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken (RRB) wieder entsprechend zur Verfügung gestellt.



Das neu zu errichtenden RRB nimmt das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation für den südlichen Planbereich auf und gibt dieses gedrosselt an den Wegseitengraben ab.



#### Nördlicher Planbereich

Das neu zu errichtenden RRB nimmt das Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation für den nördlichen Planbereich auf und gibt dieses gedrosselt an den Euphemiagraben ab.



Die Details werden im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren ausführlich dargestellt und erläutert.

## 8. Umweltbericht

Bestandteil der Begründung ist der unter Buchstabe F aufgeführte Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Cornelia Sing.

## 9. Flächen

Gesamtfläche im Geltungsbereich	32.477 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	6.309 m <sup>2</sup>
davon Bestand	465 m <sup>2</sup>
davon neu geplant	5.844 m <sup>2</sup>
Flächen für Regenrückhaltebecken	3.001 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke	18.515 m <sup>2</sup>
Parzelle 1	573 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	521 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	509 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	594 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	501 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	625 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	512 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	675 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	695 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	504 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	609 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	521 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	522 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	621 m <sup>2</sup>
Parzelle 15	506 m <sup>2</sup>
Parzelle 16	686 m <sup>2</sup>
Parzelle 17	508 m <sup>2</sup>
Parzelle 18	519 m <sup>2</sup>
Parzelle 19	552 m <sup>2</sup>
Parzelle 20	577 m <sup>2</sup>
Parzelle 21	594 m <sup>2</sup>
Parzelle 22	525 m <sup>2</sup>
Parzelle 23	519 m <sup>2</sup>
Parzelle 24	550 m <sup>2</sup>
Parzelle 25	709 m <sup>2</sup>
Parzelle 26	579 m <sup>2</sup>
Parzelle 27	506 m <sup>2</sup>
Parzelle 28	566 m <sup>2</sup>
Parzelle 29 + 30	2.670 m <sup>2</sup>

Grünfläche	2.372 m <sup>2</sup>
davon rückgebauter Weg	226 m <sup>2</sup>
davon neu	2.146 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen gebietsintern	2.280 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen gebietsextern	7.373 m <sup>2</sup>

#### 10. Einwohner

In den Wohngebäuden sind max. 86 Wohnungen möglich. Es ist mit etwa 350 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

#### 11. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 848/3, 853/1, 853/19, 853/31, 860 Tfl., 860/1 Tfl., 861 Tfl. und 863 Tfl. der Gemarkung Altomünster.

Altomünster, den 12.06.2018



Markt Altomünster

  
Anton Kerle  
(1. Bürgermeister)

## **F. Umweltbericht**

### **Vorbemerkung Umweltbericht - Vorgaben und Aufgabenstellung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um ein Baugebiet erstellen zu können.

Nach geltendem Recht § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen. Dies geschieht im vorliegenden Verfahren in Form des Umweltberichtes. Der Umfang und die Gliederung wurde anhand der Anlage § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überprüft und festgelegt.

Der Umweltbericht bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 1 nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurden deshalb nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen voraussehbar sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Diese Beurteilung orientiert sich entsprechend dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“. Dieser sieht eine Beschreibung des Bestandes mit Darstellung der Auswirkungen, sowie schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen vor.

Entsprechend der Absichtungsregelung wurde der Umfang der jeweils erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen auf das Bebauungsplanverfahren beschränkt. Weitergehende Erkenntnisse, die auf anderen Planungsebenen ermittelt wurden oder ermittelt werden sollen, sind daher nicht Bestandteil der Untersuchungen.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Altomünster und grenzt östlich und nördlich an eine bereits bestehende Wohnbebauung an.

Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die bestehende Umgebungsbebauung an. Dadurch dass immer nur eine Grundstücksseite mit einem Gebäude ausgebaut werden kann, werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen der Landesentwicklung in Bayern, insbesondere in den nachstehenden Bereichen einer nachhaltigen Entwicklung:

- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft

- Erhaltung eines charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Nutzung der vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten
- Anbindung von Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern
- Freihalten von besonders schützenswerte Landschaftsteile wie z.B. landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sowie Fluss- und Seeuferbereiche
- Bereitstellen von ausreichendem Wohnbauland, um eine nachhaltige und vorausschauende Bodenpolitik zu unterstützen

#### Ziele des Regionalplans

Die vorliegende Planung entspricht den im Regionalplan verankerten fachlichen Zielen zum Siedlungswesen

- In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

und zu den fachlichen Zielen zu Natur und Landschaft

- Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden.

#### Landschaftsplan des Marktes Altomünster

Der Landschaftsplan des Marktes Altomünster enthält zu dem innerörtlichen Bereich keine Aussagen.

#### Schutzgebiete

Innerhalb sowie in der Umgebung des Planungsgebietes sind keine wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete festgesetzt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sind insbesondere,

- das Baugesetzbuch
- das Bundesnaturschutzgesetz
- Bayerische Naturschutzgesetz
- der Flächennutzungsplan in Verbindung mit dem Regionalplan zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Ausgangszustand für jedes Schutzgut ermittelt, entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt (mit Festsetzungen im Bebauungsplan). Unvermeidbare Eingriffe werden entsprechend ausgeglichen.

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung Bestand</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>
<b>Klima und Luft</b>	Das Wohngebiet ist auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, Ackerland, geplant. Im Osten und Norden besteht bereits	Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß	Es wird ein Kaltluftentstehungsgebiet bebaut Die Kaltluftströme in die

	<p>Bebauung. Das Wohnbaugebiet ist auf einer Kuppe geplant. Das Gelände steigt von Norden an, hat seinen Hochpunkt ca. mittig des geplanten Baugebietes und fällt nach Süden ab. Nach dem geplanten Wohnbaugebiet steigt das Gelände wiederum stark an. Als Ackerland ist der Bereich ein Kaltluftentstehungsgebiet.</p>	<p>durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit,</u> da zeitlich begrenzt</p>	<p>Ortschaft verlaufen am nördlichen und südlichen Ortsrand, im Norden im Bereich des Euphemiagrabens, im Süden im Bereich der geplanten und bestehenden Regenrückhaltebecken.</p> <p>Durch die Bebauung wird die Kaltluftentstehung vermindert; nachdem die Kaltluftbahnen bestehen bleiben, stellt dieser Eingriff punktuell eine Veränderung des Kleinklimas dar</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u> aufgrund Topografie</p>
<b>Boden</b>	<p>Entsprechend Bodenkarte ist im Bereich des geplanten Wohnbaugebietes sandiger Lehm anzutreffen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche erfüllt die Fläche alle wichtigen Bodenfunktionen wie Standort für Bodenorganismen, Retentions-vermögen, Rückhaltevermögen und Filter- und Pufferfunktion für wasserlösliche Stoffe. Zudem handelt es sich um eine Fläche mit guter Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung. Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen.</p>	<p>Oberboden wird abgeschoben Unterboden wird durch Bautätigkeit verdichtet</p> <p>Im Boden findet sich die Erschließung des Gebietes wie Wasser, Abwasserleitungen, Telekommunikationslinien, Strom etc..</p> <p>Die anstehenden Bodenprofile werden verändert und die Bodenfunktionen gestört.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit,</u> da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen sind.</p>	<p>Vollständiger Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche</p> <p>Im überbauten Bereich Verlust der Bodenfunktion</p> <p>Im Bereich der privaten/ öffentlichen Grünfläche bestehen die Bodenfunktionen (durch die Verdichtung) eingeschränkt weiter</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit,</u> da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen sind.</p>
<b>Wasser</b>	<p><i>Grundwasser</i></p>	<p>Aufgrund der Bodenart sandiger Lehm und nachdem keine</p>	<p>Aufgrund der Bebauung wird die Grundwasserneubildungsrate</p>

	<p>Ein hoher Grundwasserstand im Geltungsbereich ist nicht bekannt.</p> <p><i>Fließgewässer</i></p> <p>Im Planungsgebiet finden sich keine Fließgewässer. Nördlich grenzt der Euphemigraben an.</p> <p>Das geplante Baugrundstück liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten.</p>	<p>Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten sind, sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p> <p>keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u></p> <p>keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u></p>	<p>gemindert; aufgrund der Bodenart sandiger Lehm und ackerbauliche Nutzung hat die Fläche für die Grundwasserneubildung mittlere Bedeutung. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Dachflächenwasser über Zisternen genutzt werden soll bzw. zu versickern ist, zudem ist ein Regenrückhaltebecken geplant.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u> aufgrund Versickerung</p> <p>keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u></p> <p>keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u></p>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<p>Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche – Ackerland.</p> <p>Im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an.</p> <p>Biotopkartierte Bereiche, Nachweise in der Artenschutzkartierung oder Schutzgebiete finden sich im Geltungsbereich nicht. Der nächstgelegene biotopkartierte Bereich befindet sich westlich – Gehölzbestand an ehemaliger Entnahmestelle.</p> <p>Als ackerbauliche intensiv genutzte Fläche hat der Bereich für Offenlandarten, vor allem</p>	<p>Durch Baumaßnahmen und -bautätigkeit kommt es zu Störungen (Lärm, Geräusche, Erschütterungen, Lichtspiegelungen und -reflexionen)</p>	<p>Durch Überbauung gehen Nahrungshabitate verloren</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung - Grünstruktur vorgesehen</p> <p>Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ergeben sich auch im Baugebiet noch Freiräume und Grünflächen</p> <p>Zudem werden externe Ausgleichsfläche erstellt.</p>

	<p>bodenbrütende Vögel, Bedeutung. Es ist bekannt, dass Bodenbrüter von überhöhenden Strukturen und Kulissen (hier Ortsrand) ein Vermeidungsverhalten aufweisen. Daher hat der Bereich des geplanten Wohnbaugebietes aufgrund dem bekannten Vermeidungsverhalten keine bzw. untergeordnete Bedeutung als Brutstätte. Mittlere Bedeutung ergibt sich als Nahrungshabitat für wildlebende Arten.</p>	<p>aufgrund der zeitlichen Begrenzung <u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>aufgrund Eingrünungsmaßnahmen und externe Ausgleichsflächen <u>geringe Erheblichkeit</u></p>
<b>Mensch (Erholung)</b>	<p>Der Bereich hat aufgrund der Nutzung und Lage keine (übergeordnete) Bedeutung für die Erholung.</p>	<p><u>Keine Erheblichkeit</u></p>	<p><u>Keine Erheblichkeit</u></p>
<b>Land-schafts-bild</b>	<p>Der geplante Geltungsbereich des Baugebietes gliedert sich im Westen an die bestehende Ortschaft an. Der Bereich ist bezüglich der Topografie als Kuppe anzusprechen. Der Übergang der Ortschaft zur freien Landschaft ist hier geprägt durch die bestehende Bebauung.</p>	<p>aufgrund der zeitlichen Begrenzung <u>keine Erheblichkeit</u></p>	<p>Im Bebauungsplangebiet wird die Höhenentwicklung und Gestaltung angepasst bzw. gestuft und zur freien Landschaft hin Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt.  Zur freien Landschaft hin wird eine entsprechend Ortsrandeingrünung vorgesehen.  durch Schaffung Ortsrandeingrünung <u>keine Erheblichkeit</u></p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Im Bereich des geplanten Baugebietes werden keine Bodendenkmäler vermutet. Baudenkmale im Umgriff finden sich nicht.</p>	<p><u>Keine Erheblichkeit</u> da nicht betroffen.</p>	<p><u>Keine Erheblichkeit</u> da nicht betroffen.</p>

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
<b>Klima und Luft</b>	Durch die Festsetzung der GRZ 0,4 bzw. 0,6 ergeben sich Freiräume in der Bebauung.
<b>Boden</b>	Bei der Ausweisung eines Baugebiets ist die Inanspruchnahme des Bodens ein unvermeidbarer Eingriff .
<b>Wasser</b>	Dachflächenwasser wird genutzt bzw. versickert.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Das Baugebiet umfasst keine hochwertigen Flächen. Eine Ortsrandeingrünung und externe Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
<b>Mensch</b>	Keine
<b>Landschaftsbild</b>	Eine Ortsrandeingrünung, innere Durchgrünung und höhenangepasste Bauweise sind festgesetzt. Zur freien Landschaft sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine betroffen.

Aufgrund des Ausgangszustandes und der gleichförmigen Habitatstruktur sind komplexe Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

### 4. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes unter der Annahme, dass das Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt wird (Status-quo-Prognose).

So kommt es bei Unterlassung der Baumaßnahme insbesondere nicht zur Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und nicht zum damit einhergehendem direkten Funktionsverlust, insbesondere des Schutzguts Boden. Funktionen des Boden- und Bodenwasserhaushaltes bleiben entsprechend ihres derzeitigen Potenzials unbeeinträchtigt. Der Lebensraum (vor allem Nahrungshabitat) für vorhandene Tier- und Pflanzenarten bleibt erhalten.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Wohnbebauung) entwickelt und entspricht daher den Vorstellungen und Vorgaben des

Marktes im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Andere Nutzungsarten (z.B. Gewerbeflächen) scheiden deshalb grundsätzlich aus.

In der Entwurfsphase zur Situierung der öffentlichen Straßen-, Weg- und Grünflächen wurde Wert darauf gelegt bereits bestehende Fuß- und Radwege aus den benachbarten Straßenzügen in das Plangebiet zu integrieren und mit den geplanten Wegen zu verknüpfen. Unter Betrachtung des motorisierten Fahrverkehrs und dessen Auswirkungen auf die Bestandsstraßen kann das Plangebiet nur über die bestehende Straße „Sandgrubenfeld“ und Ruppertskirchner Straße mit Anbindung an die leistungsfähige Stumpfenbacher Straße angefahren werden, da eine Anbindung über den Spielplatz an der Straße „Euphemiaweg“ aus eben dieser Tatsache ausscheidet. Die interne Erschließung über eine Ringstraße stellt die wirtschaftlichste und flächensparsamste Variante dar und wurde deshalb als einzig vernünftige Alternative im Planungsprozess fortgeführt. Der planungssensible Abwasserbereich ist aufgrund der lagemäßigen Führung der Kanalleitungen und insbesondere der höhenmäßigen Anbindung an die bestehenden Leitungstrassen ein weiterer Baustein für das gewählte Erschließungskonzept und lässt sich mit der gewählten Variante bestens realisieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vor allem im Hinblick auf Schaffung eines neuen Ortsrandes im Westen und Süden, auf eine höhenangepasste Entwicklung zum neuen Ortsrand, geachtet. Auch wurden entsprechende Grünflächen festgelegt um langfristig eine Ortsrandeingrünung entwickeln zu können.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Grundlagenermittlung für die Bestandsbewertung wurde der Flächennutzungsplan, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), bis.bayern.de, Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, herangezogen. Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben herangezogen.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Unter bestimmten Umständen kann sich bei einer Planaufstellung andeuten, dass sich in der Planfolge später ggf. zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten. Dann wären besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen nach §4c BauGB bereits bei der Planaufstellung zu bestimmen, um diese eventuellen Auswirkungen möglichst frühzeitig ermitteln zu können.

Für das vorliegende Plangebiet sind keine derartigen Umweltüberwachungsmaßnahmen notwendig, da derzeit keine Umweltauswirkungen ersichtlich sind, die über die bereits beschriebenen und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen hinausgehen.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Altomünster plant, aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen im westlichen Anschluss an Altomünster ein Wohnbaugebiet auszuweisen.

Durch die Maßnahme wird eine bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche – Acker - beansprucht. Im Geltungsbereich und angrenzend sind keine besonders geschützten Arten oder Habitate betroffen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Ein- und Durchgrünung, Begrenzung der Grundflächenzahl und Höhenentwicklung) werden Eingriffe so weit als möglich vermieden bzw. minimiert.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bleibt und ist im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme unvermeidbar.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen bei Entwicklung des Baugebietes zu erwarten sind.

## 9. Behandlung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Zustandserfassung – siehe Bewertung Schutzgüter

Bestandsbewertung	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung Ackerfläche	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35	Spanne zwischen 0,3 - 0,6

Minderung der Eingriffsschwere

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
<b>Klima und Luft/ Boden</b>	Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ergeben sich Freiräume in der Bebauung. Eine innere Durchgrünung und eine Ortsrandeingrünung sind festgesetzt.
<b>Wasser</b>	Das Dachflächenwasser wird genutzt bzw. versickert.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Das Baugebiet umfasst keine hochwertigen Flächen. Eine Ortsrandeingrünung und externe Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
<b>Landschaftsbild</b>	Eine Ortsrandeingrünung, innere Durchgrünung und höhenangepasste

	Bauweise sind festgesetzt. Zur freien Landschaft sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine betroffen.

Berechnung Ausgleich entsprechend Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

<b>Eingriffsfläche</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Ausgleichsfläche</b>
Kategorie I Typ A zu bilanzierende Fläche $24.133 \text{ m}^2$ davon Straßen/Wege $5.844 \text{ m}^2$ abzgl. $226 \text{ m}^2$ Rückbau $5.618 \text{ m}^2$ Bauparzellen $18.515 \text{ m}^2$	Aufgrund Minimierungsmaßnahmen und überwiegender GRZ von 0,4 kommt der $\text{Faktor } 0,40$ in Ansatz.	$9.653 \text{ m}^2$

Weitere Details zu der zu bilanzierenden Fläche können der Anlage 4 - Flächenbilanz entnommen werden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Innerhalb des Bebauungsplangebiets befindliche Ausgleichsfläche**

Zur Schaffung eines guten Überganges in die Landschaft wird als Ortsrandeingrünung eine Bepflanzung mit Gehölzstrukturen, sowie Obstbäumen vorgesehen – siehe Bebauungsplanzeichnung.

Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen und ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Nach ca. 15 Jahren, ist es möglich ca. alle 5 Jahre abschnittsweise (max. 1/3) die Gehölze zu pflegen und zurückzuschneiden/auf den Stock zu setzen.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und mit einem fachgerechtem Erziehungsschnitt zu pflegen. Die Bäume sind mit einer Manschette oder Drahtgasse gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Zwischenbereiche sind mit einer Mischung Extensives Grünland z.B. von Rieger-Hofmann Fettwiese anzusäen und nach dem 15.06. abzumähen, wobei das Mähgut abzufahren ist.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Art von Düngung ist untersagt.

## **Außerhalb des Bebauungsplangebiets befindliche Ausgleichsfläche**

### Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flurnummer 809, Gemarkung Altomünster

siehe Ausgleichsflächenplan 1

Ausgangssituation:

Das Grundstück wurde ursprünglich als Acker genutzt und in 2014 mit einem Saatgut „Bienenweide“ angesät

Ziel:

Bienenweide - extensives Grünland mit Streuobstbereich

Maßnahme:

Es sind 12 Obstbäume Hochstamm StU 8-10 regionale, bewährte Sorten zu pflanzen. Es wird empfohlen, eine Hinweistafel anzubringen, auf der darauf hingewiesen wird, dass es sich um eine wertvolle Ausgleichsfläche handelt, die von Mensch und (Haus-)tier nicht gestört werden soll.

Pflege:

Das Grünland ist zur Bekämpfung des Ampfers 2x jährlich zu mähen, 1. Mahd bis Ende Mai, eine weitere Mahd ist im August/September möglich. Das Mähgut ist abzufahren.

Nach erfolgreicher Bekämpfung des Ampfers ist eine Mahd im Herbst ausreichend.

Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und mit einem fachgerechtem Erziehungsschnitt zu pflegen. Die Bäume sind mit einer Manschette oder Drahtgasse gegen Wildverbiß zu schützen.

### Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flurnummer 1418, Gemarkung Stumpfenbach

siehe Ausgleichsflächenplan 2

Der Markt Altomünster hat zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für mehrere Bebauungspläne ein Gesamtkonzept einer Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1418, Gemarkung Stumpfenbach erstellt.

Das gemeindeeigene Grundstück Flurnummer 1418 liegt östlich von Altomünster, südlich der Straße nach Eichhofen und ca. 2,5 km vom Baugebiet entfernt.

Das Gesamtkonzept für die das Grundstück sieht vor, dass eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese mit nördlicher und südlicher Begrenzung durch Feldgehölze in eine extensive Obstwiese mit Umweltbildungscharakter umgewandelt wird.

Die Gesamtfläche beträgt 15.500 m<sup>2</sup>. Davon ist eine Teilfläche von 11.200 m<sup>2</sup> ökologisch aufwertbar.

Für frühere Baugebiete bzw. Baumaßnahmen

Bebauungsplangebiet Altomünster „Nördlich des Friedhofs“

Bebauungsplangebiet Altomünster „An der Weilerstraße“

Bebauungsplangebiet Altomünster „Am Amselweg“

Baumaßnahme Bauhof Altomünster

Innenbereichssatzung Kleiner Anger

Radwegmaßnahmen Unterzeitlbach und Wollomoos

Radwegmaßnahme bei Pfaffenberg

Graben Kirchbergstraße Randelsried

Radweg Oberzeitlbach-Altomünster

Bebauungsplangebiet Altomünster Nr. 37 „Gemeindeverbindungsstraße“

wurden insgesamt 9.316 m<sup>2</sup> beansprucht.

Dem Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes werden 1.884 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zugeordnet. Damit ist diese gemeindlichen Ökokontofläche vollständig „verbraucht“.

### Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Flurnummer 1335 Tfl. und 1336, Gemarkung Stumpfenbach

siehe Ausgleichsflächenplan 3

Ausgangssituation:

Die Grundstücke sind als Grünland anzusprechen, vereinzelt zeigt sich im Grünland bereits der Wiesenknopf.

Auf der Fläche verläuft der Stumpfenbach, zudem bestehen bereits Gehölzstrukturen, im Nord-Osten grenzt die Bahnlinie als lineare Struktur an.

Ziel:

Extensives Grünland für die Zielart Wiesenknopf mit Wiesenknopfameisenbläuling und Strukturanreicherung (Gesteinsschüttung) für die Zielart Zauneidechse in Zuordnung zur Bahnlinie am Stumpfenbach

Maßnahme:

In Zuordnung zum Bahndamm sind laut Planzeichnung Gesteinsschüttungen mit den Abmessungen (1 m bis 2 m breit, 1 m bis 5 m lang, ca. 1m hoch) zu erstellen.

Das bestehende Grünland wird entsprechend den Ansprüchen des Wiesenkopfes extensiv gepflegt.

Pflege:

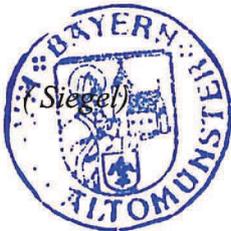
Entsprechend den Habitatansprüchen der Wirtspflanze Wiesenknopf hat die 1. Mahd bis Ende Mai zu erfolgen, eine weitere Mahd ist ab Mitte September möglich. Das Mähgut ist abzufahren.

Ein Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist untersagt.

### Zusammenfassung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche intern	2.280 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen extern	7.373 m <sup>2</sup>
davon extern 1 - Flurnr. 809 Gemarkung Altomünster	3.231 m <sup>2</sup>
davon extern 2 - Flurnr. 1418 Gemarkung Stumpfenbach	1.884 m <sup>2</sup>
davon extern 3 - Flurnr. 1335 Tfl. und 1336 Gemarkung Stumpfenbach	2.258 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>9.653 m<sup>2</sup></b>

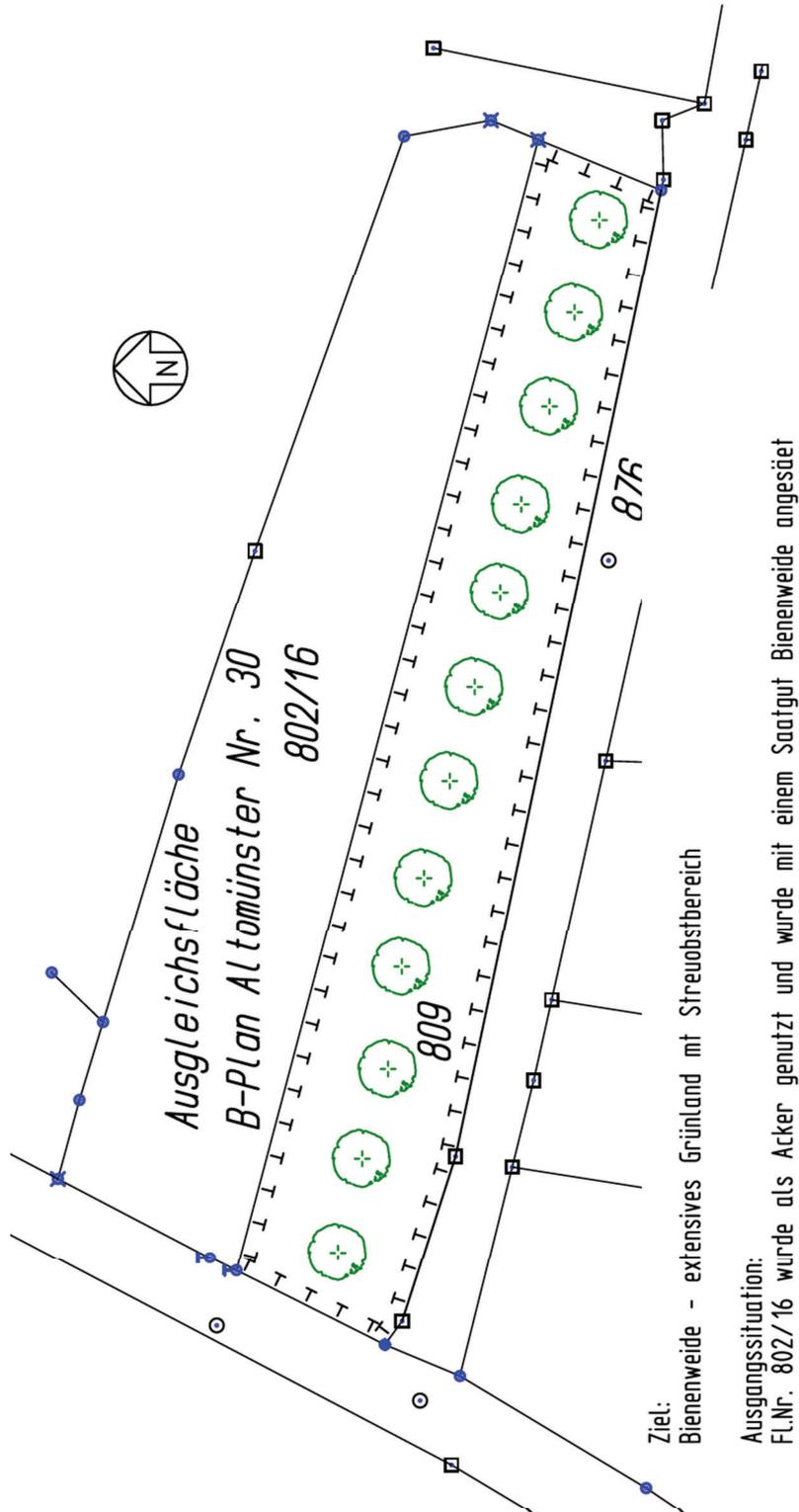
Altomünster, den 12.06.2018



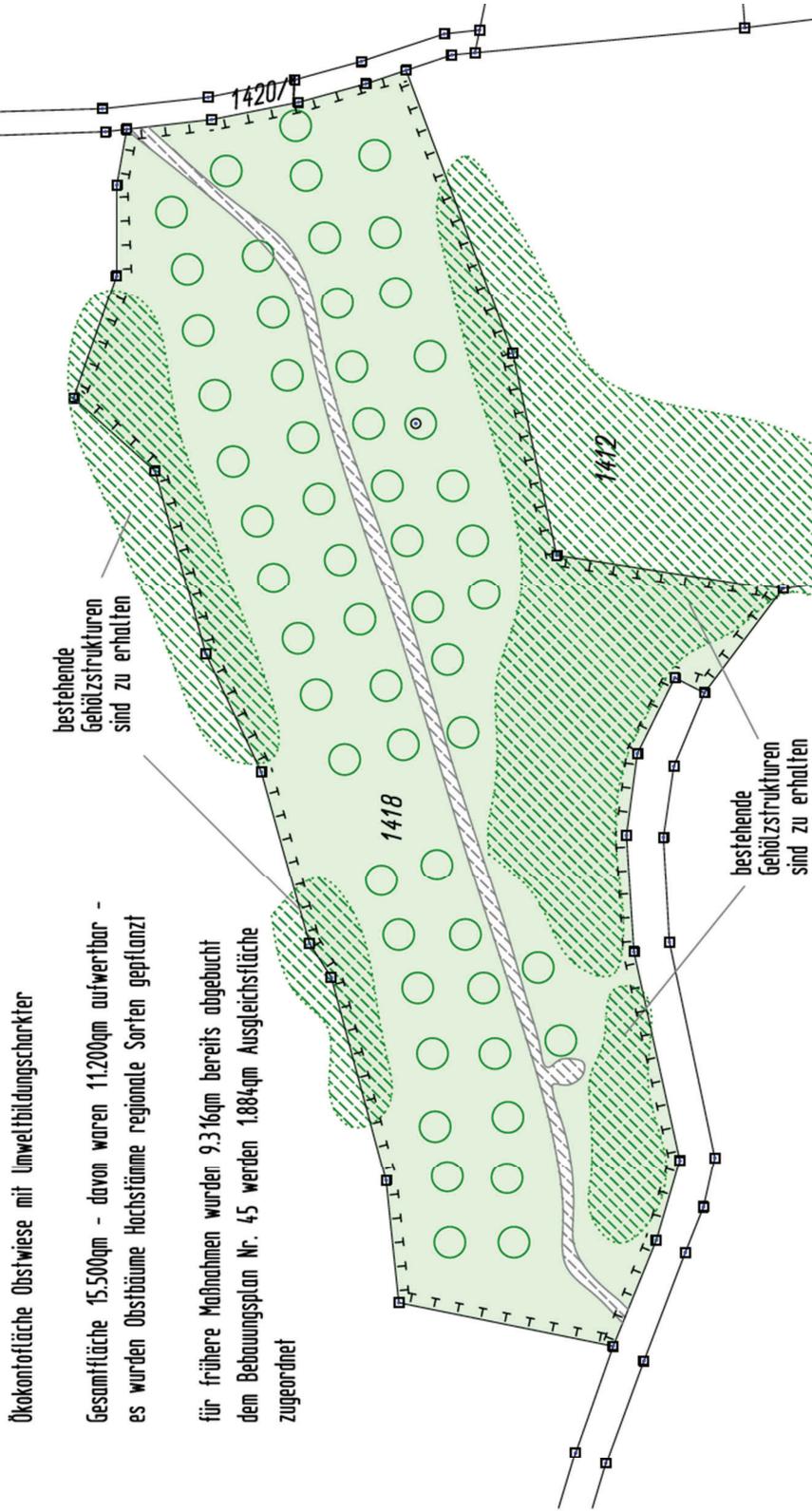
Markt Altomünster

Anton Kerle  
(1. Bürgermeister)

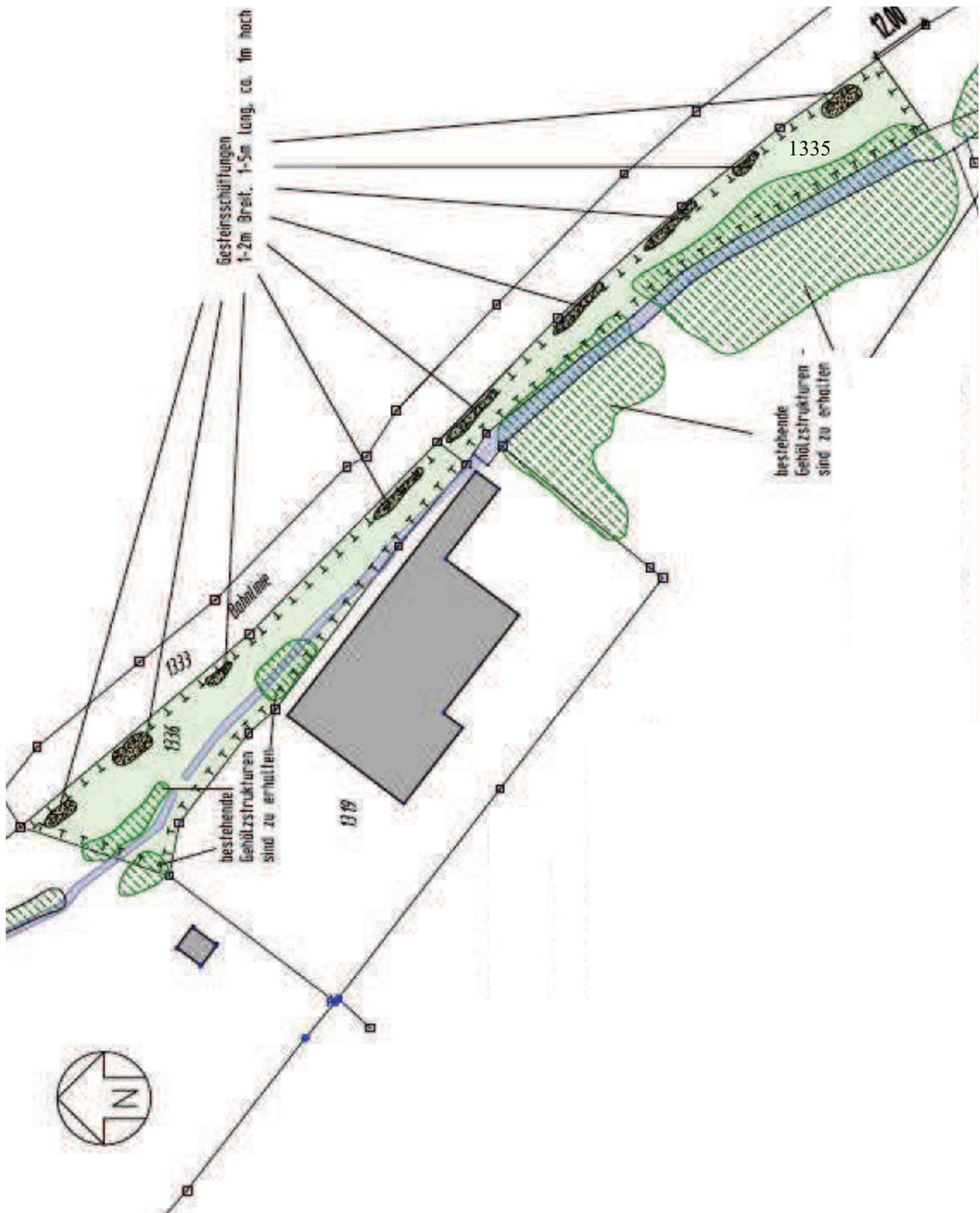
Anlage 1  
Ausgleichsflächenplan 1



Anlage 2  
Ausgleichsflächenplan 2



Anlage 3  
Ausgleichsflächenplan 3



Anlage 4  
Flächenbilanz

