

Gemeinde

# Markt Altomünster

Lkr. Dachau



Bebauungsplan

Nr. 10 „Am Gammelfeld“

1. Änderung

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

ALM 2-85

Bearbeiter: Praxenthaler  
QS: Goe

Plandatum

03.06.2025 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 06/2024

## Begründung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Denkmalschutz.....	4
3.3	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan.....	4
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Geänderte Festsetzungen .....	6
4.2	Spezieller Artenschutz.....	7
4.3	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8

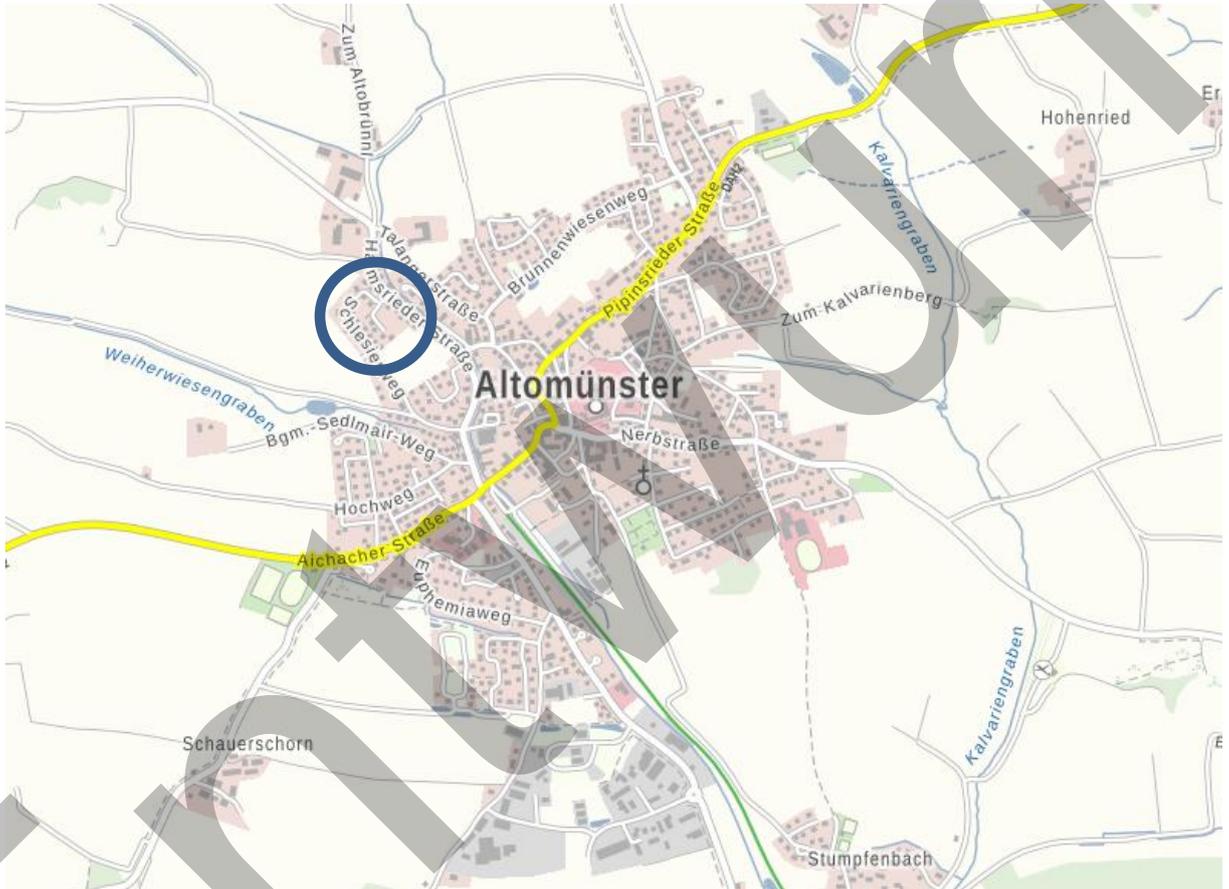
Entwurf



## 1. Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 ist es, neben dem bisher zulässigen Gebäudetyp, bei dem das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit steilem Satteldach auszubilden ist, einen zweiten Gebäudetyp mit zwei „normalen“ Geschossen zuzulassen, die neben dem Satteldach auch ein Walmdach haben dürfen. Das sonstige Maß der baulichen Nutzung soll dabei unverändert bleiben.

## 2. Städtebauliche Situation



Übersicht mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab, Quelle Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2024

Das 2,33 ha große Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Altomünster. Es wird über den Schlesierweg erschlossen.

Das Gebiet steigt von Südosten nach Nordwesten geringfügig um gut einen Meter und von Nordosten nach Südwesten deutlich um ca. neun Meter an.

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Fünf Parzellen sind derzeit noch nicht oder nur mit Nebengebäuden bebaut.



*Umgriff des Planungsgebiets, ohne Maßstab, Quelle Luftbild mit Parzellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2024*

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Planungsgebiet gibt es keine landes- und regionalplanerischen Festlegungen, die der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung entgegenstehen.

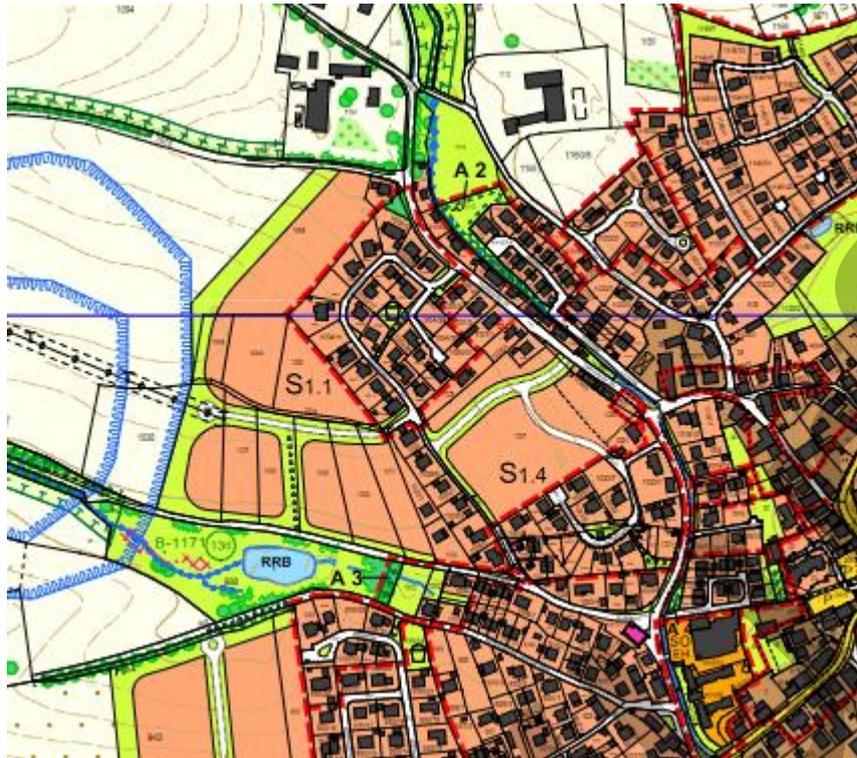
#### **3.2 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine Bau- und Bodendenkmäler.

#### **3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan von 2013 ist das Planungsgebiet mit Ausnahme des Spielplatzes und kleiner straßenbegleitender Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Westlich des Planungsgebiets sind neue Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass das Planungsgebiet gemäß Flächennutzungsplanung künftig nicht mehr am Ortsrand liegt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2024

Für das Planungsgebiet gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Am Gammelfeld“ in der Fassung vom 22.01.1987.



Umgriff des gültigen Bebauungsplans Nr. 10 „Am Gammelfeld“, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2024



Gültiger Bebauungsplan Nr. 10 „Am Gammelfeld“, Planzeichnung, ohne Maßstab

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1 Geänderte Festsetzungen

Ziel der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Zulassung von Gebäuden mit zwei Regelgeschossen neben den bisher zulässigen Gebäuden mit Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass dies städtebaulich gerechtfertigt ist, da die Zweigeschossigkeit mit flacherem Dach neueren Anforderungen an das Bauen entgegenkommt. Darüber hinaus soll das Gebiet entsprechend der gemeindlichen Flächennutzungsplanung künftig nicht mehr den Ortsrand bilden, so dass die Einheitlichkeit der Bebauung für das Ortsbild als nicht mehr so relevant angesehen wird.

Um das gemeindliche Planungsziel umzusetzen, werden nur drei textliche Festsetzungen durch geänderte Festsetzungen ersetzt und ein Hinweis zum speziellen Artenschutz ergänzt. Die Planzeichnung sowie die sonstigen Festsetzungen und Hinweise gelten unverändert weiter.

Festsetzung 3.1 wird dahingehend erweitert, dass auch zweigeschossige Gebäude zulässig sind, bei denen das zweite Vollgeschoss nicht im Dach liegt. Zur Bestimmung



der hier maximal zulässigen Gebäudekubaturen werden Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

In Festsetzung 5.1 wird der bisherige zweite Satz gestrichen, um hier keine Konflikte zwischen den bisherigen und den nun zusätzlich zulässigen Dachformen und Dachneigungen entstehen zu lassen.

Festsetzung 6.1 wird an die zweigeschossigen Gebäude mit flacherem Dach angepasst. Hierfür wird die bisher einzuhaltende Dachneigung von 42 bis 50 auf 20 bis 38 Grad verringert und es werden zusätzlich Walmdächer zugelassen.

Durch die in den geänderten Festsetzungen enthaltenen Begrenzungen der Wand- und Firsthöhen ist gewährleistet, dass die maximal möglichen Firsthöhen der neu zugelassenen Gebäude nicht über den bisher maximal möglichen Firsthöhen liegen.

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Die Vorgaben der Satzung sind einzuhalten.

#### 4.2 Spezieller Artenschutz

Um die Belange des speziellen Artenschutzes beurteilen zu können, wurden die fünf bisher unbebauten Parzellen am 25.06.2024 vor Ort hinsichtlich relevanter Strukturen beurteilt.



*Unbebaute Parzellen im Planungsgebiet, Quelle Luftbild mit Parzellen: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2024*

Auf den am Ortsrand gelegenen Parzellen 1 und 2 (siehe oben stehende Abbildung) sind im Bereich der überbaubaren Flächen keine Gehölze, Nebengebäude oder andere relevante Strukturen vorhanden. Die vorhandenen Gehölze liegen an den Grundstücksrändern, die restlichen Flächen sind Fettwiesen, von denen eine zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kurz gemäht war. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten auf den Wiesen wurden nicht gefunden. Der zur Straße



gelegene schmale Schotterstreifen auf Parzelle 1 ist für Zauneidechsen nicht geeignet.

Auf den Parzellen 3 bis 5 gibt es Nebengebäude und Holzstapel, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass hier geschützte Gebäudebrüter vorkommen. Außerdem stehen auf diesen Grundstücken ältere, kleine, teilweise geschädigte Obstbäume. Höhlen oder Nester wurden keine gefunden, allerdings kann auch hier nicht ausgeschlossen werden, dass sie eventuell künftig zu Lebensstätten geschützter Arten werden.

Um den Belangen des speziellen Artenschutzes Rechnung zu tragen wird der neue Hinweis 14.3 in die Satzung aufgenommen, der auf die zu beachtenden Schutzzeiten verweist.

### 4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die hier vorliegende begrenzte Änderung des gültigen Bebauungsplans hat zum Ziel einen zweiten Gebäudetyp zuzulassen, ohne das Maß der Nutzung oder weitere Grundzüge der Planung zu verändern. Dadurch ergeben sich zwei wesentliche Maßnahmen in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung	Beibehaltung der Festsetzungen zum Ortsrand, zur zentralen Grünfläche und zum Erhalt wichtiger Gehölze.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung	Zulassung eines zweiten Gebäudetyps mit einer kompakteren Gebäudeform

Gemeinde

Markt Altomünster, den .....

.....

(Michael Reiter, Erster Bürgermeister)