

Gemeinde

Markt Altomünster

Lkr. Dachau



Bebauungsplan

Altomünster Nr. 1 „Gebiet zwischen der Ruppertskirchner Straße und dem Euphemiaweg“

Teilaufhebung der 2. Änderung für die Fl.Nr. 791/6

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

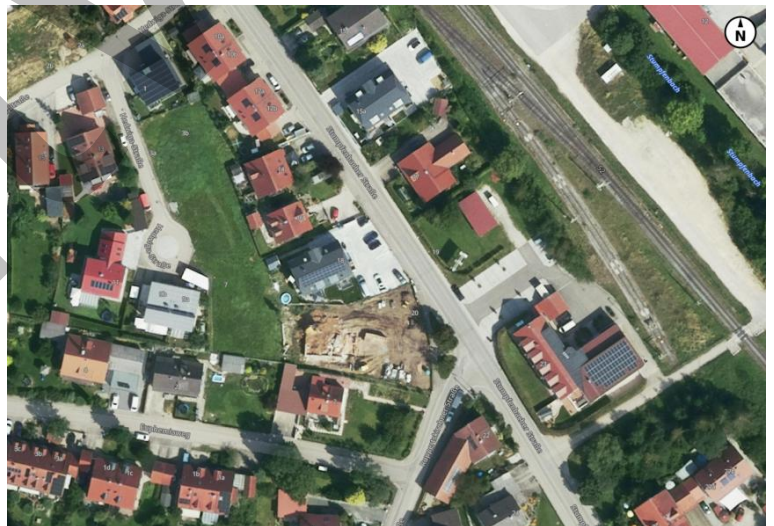
Aktenzeichen

ALM 2-87

Bearbeiter: Praxenthaler
QS: Goe

Plandatum

16.09.2025 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07/2025

Begründung



Inhaltsverzeichnis

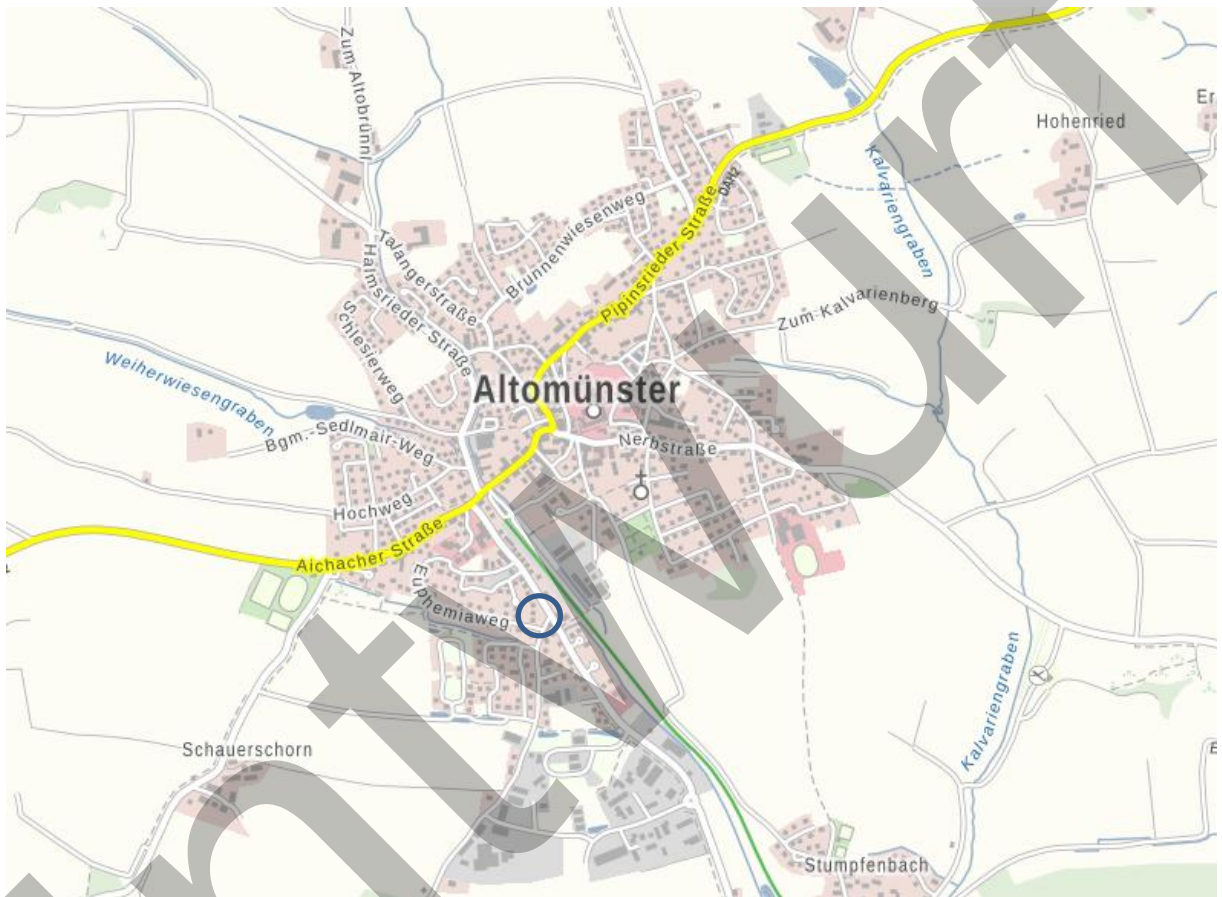
1.	Ziel der Teilaufhebung	3
2.	Städtebauliche Situation	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2	Denkmalschutz.....	4
3.3	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan.....	4
3.4	Spezieller Artenschutz.....	7
3.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
3.6	Verfahren	8
4.	Gründe für die Teilaufhebung.....	8



1. Ziel der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist es, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Grundstücke zu begrenzen, die direkt an den Euphemiaweg angrenzen.

2. Städtebauliche Situation



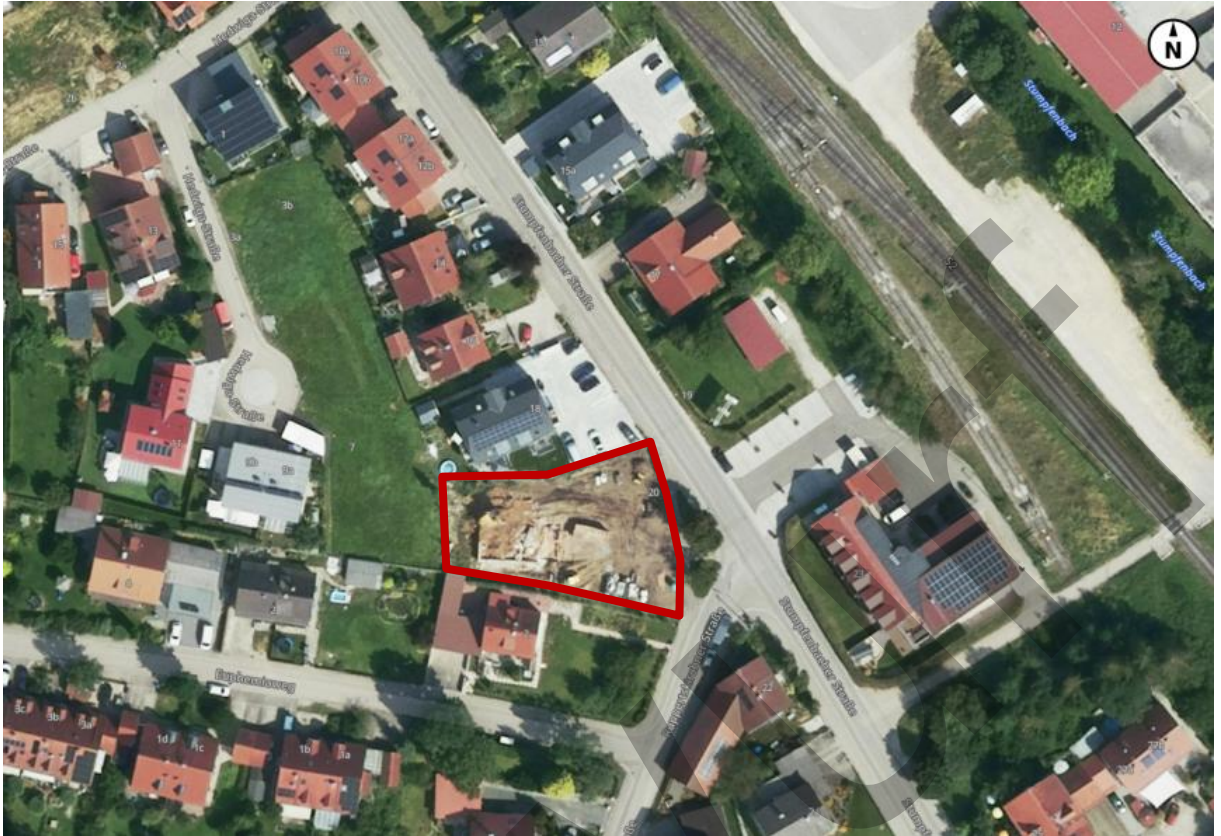
Übersicht mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab, Quelle Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2025

Das 1.012 m² große Planungsgebiet Fl.Nr. 791/6 liegt im Süden von Altomünster und wird von der Stumpfenbacher Straße aus erschlossen.

Das Gebiet liegt am Rand eines größeren Wohngebiets, östlich grenzen Mischnutzung und dann die Bahnflächen an. Etwas weiter südlich befindet sich ein größeres Gewerbegebiet.

Das Gelände fällt im Gebiet von Westen nach Osten um gut zwei Meter. Von Süden nach Norden steigt es um ca. 80 cm an.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Aufhebungssatzung ist das Planungsgebiet frei geräumt: Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wurde abgebrochen und der Baumbestand gerodet.



Umgriff der Teilaufhebung, ohne Maßstab, Quelle Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08/2025

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

3.2 Denkmalschutz

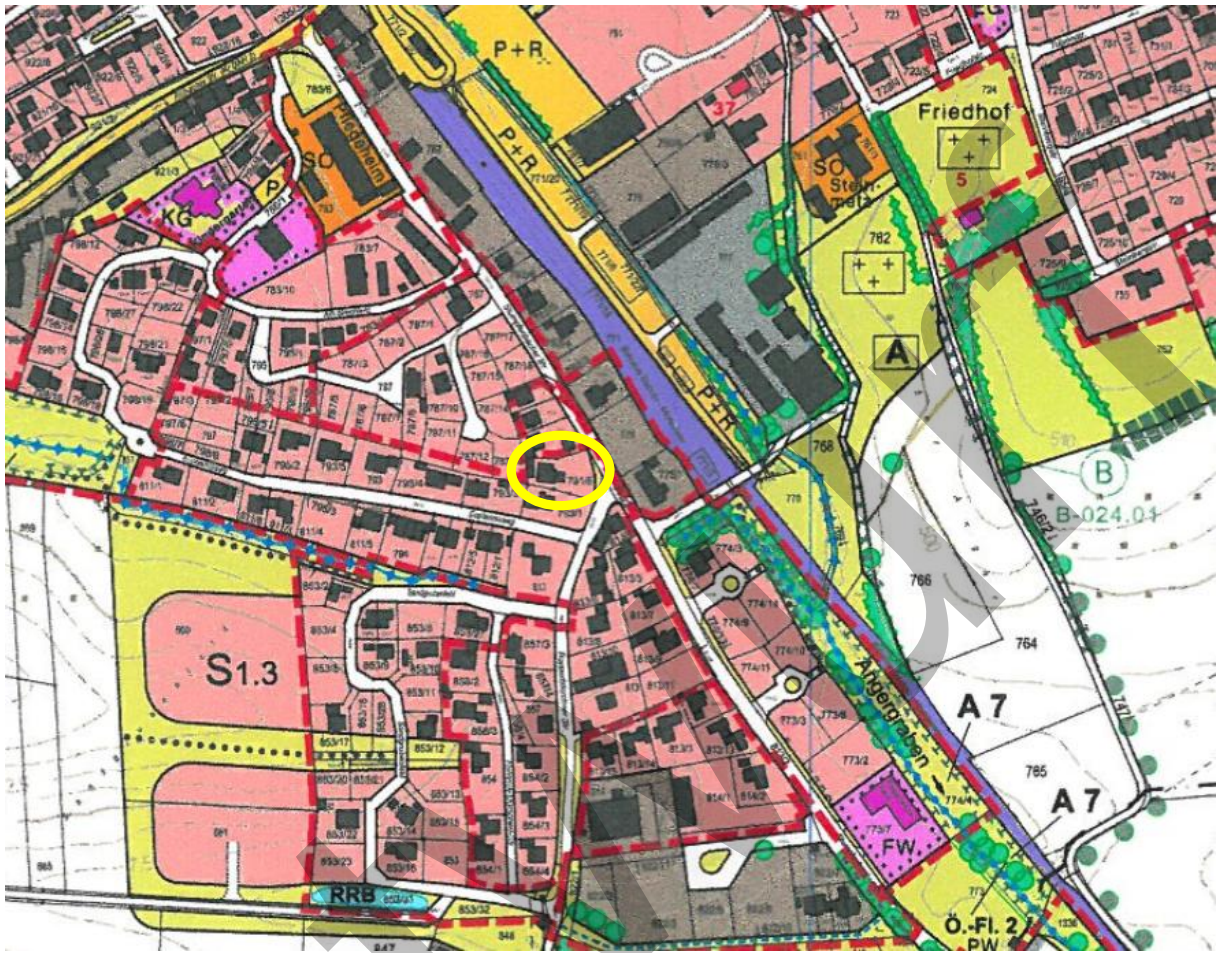
Innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld gibt es keine Bau- und Baudendenkmäler.

3.3 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan von 2013 ist das Planungsgebiet wie die umliegenden Grundstücke westlich der Stumpfenbacher Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Gegenüber des Planungsgebiets, östlich der Stumpfenbacher Straße, sind gemischte Bauflächen ausgewiesen, hinter denen die Bahnflächen liegen, die zum Haltpunkt Altomünster der S-Bahn gehören.

Die Darstellung des Planungsgebiets als Wohnbaufläche entspricht den umliegenden Nutzungen. Insofern ergibt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans

kein Widerspruch zur hier vorliegenden Aufhebungssatzung bzw. die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



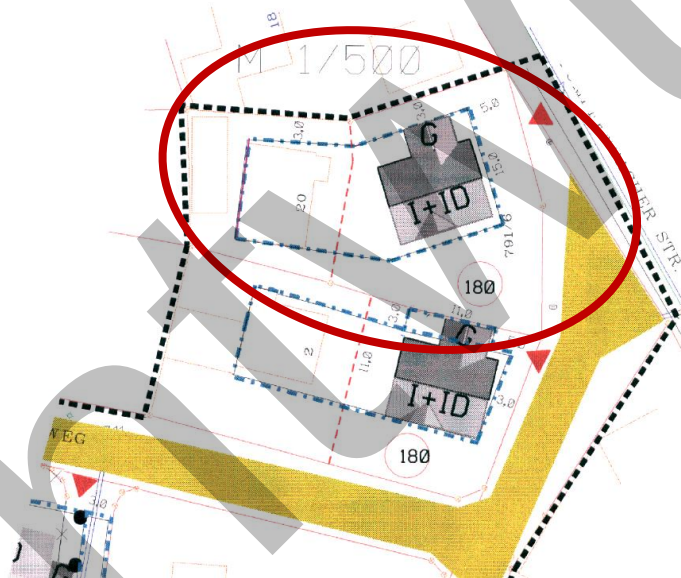
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab, mit Lage des Planungsgebiets

Für das Planungsgebiet gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Altomünster Nr. 1 „Gebiet zwischen der Ruppertskirchner Straße und dem Euphemiaweg“, 2. Änderung, rechtskräftig seit 08.12.1998.

Im gültigen Bebauungsplan ist für das Planungsgebiet eine Grundfläche von max. 180 m² und eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Wichtigste grünordnerische Festsetzung ist die Pflanzung von einem großkronigen heimischen Laubbaum oder zwei Hochstammobstbäumen je 300 m² Grundstücksfläche, im vorliegenden Fall also von drei bzw. sechs Bäumen.



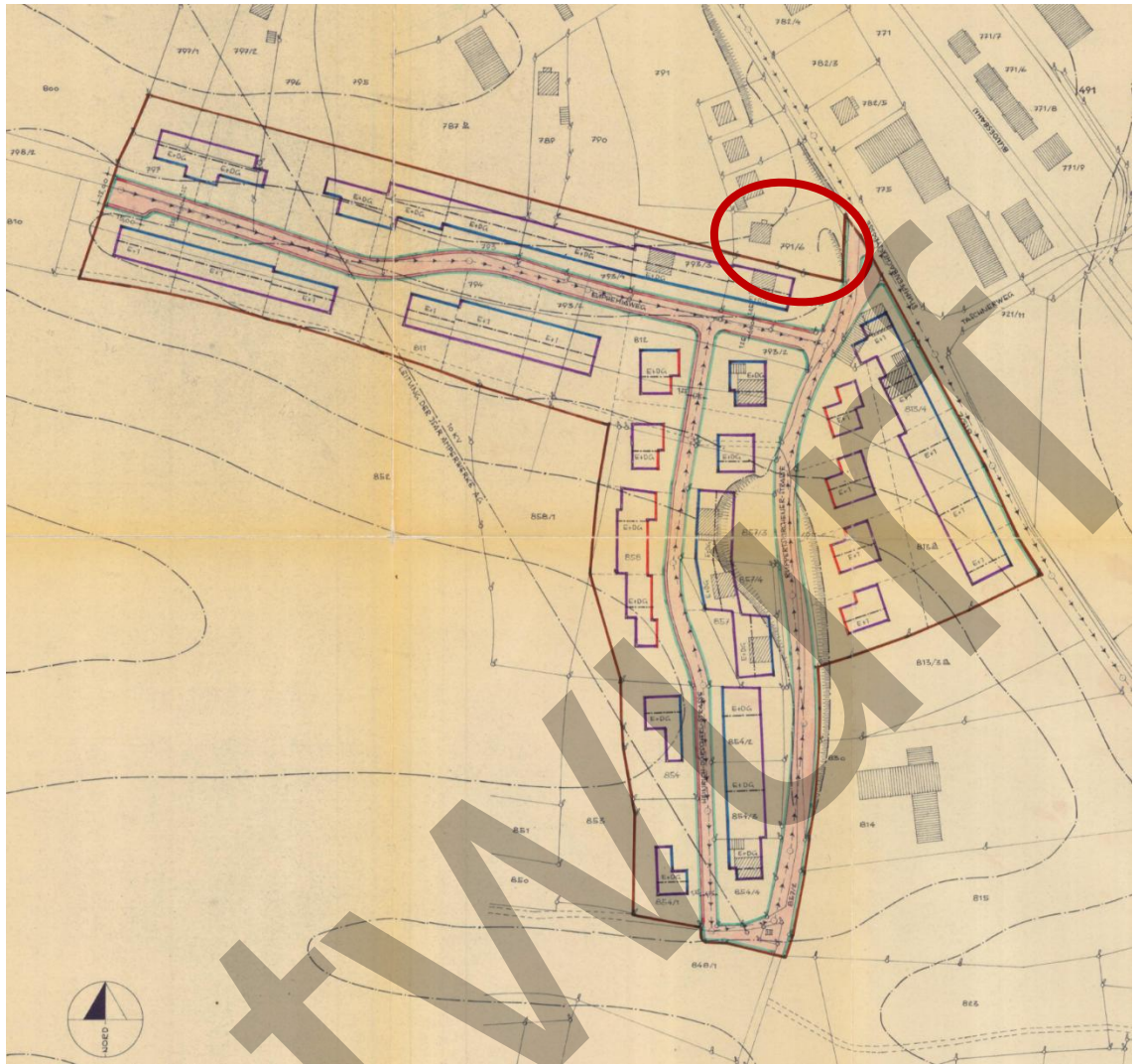
Umgriff des gültigen Bebauungsplans Nr. 1 „Gebiet zwischen der Ruppertskirchner Straße und dem Euphemiaweg“, 2. Änderung, ohne Maßstab, mit Lage des Planungsgebiets



Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan, Planzeichnung ohne Maßstab, mit Lage des Planungsgebiets

Im Urplan Altomünster Nr. 1 von 1965 ist das jetzige Planungsgebiet nicht im Umgriff enthalten. Es wurde erst mit der zweiten Änderung aufgenommen.

Offenbar wurde das Planungsgebiet städtebaulich zunächst den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet, die ebenfalls direkt an die Stumpfenbacher Straße angrenzen.



Umgriff des Urplans Altomünster Nr. 1 „Gebiet zwischen der Ruppertskirchner Straße und dem Euphemienweg“, ohne Maßstab, mit Lage des Planungsgebiets (außerhalb des Geltungsbereichs)

3.4 Spezieller Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Aufhebungssatzung wurde das Planungsgebiet komplett gerodet vorgefunden; auch der Gebäudebestand war abgebrochen.

Aufgrund der geringen Zeit seit der Rodung und dem Abbruch wird nicht davon ausgegangen, dass hier eine Ansiedlung der Zauneidechse erfolgt ist, was aufgrund der Situation auf dem Grundstück (offener Boden) und der Nähe zu den Bahnanlagen grundsätzlich möglich wäre.

Weitere relevante Belange des speziellen Artenschutzes, die eine nähere Untersuchung des Planungsgebiets erfordern, sind nicht erkennbar.

3.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Verschlechterung der Situation durch die Aufhebung ist nicht zu erwarten, da im bisherigen Bebauungsplan keine Regelungen



zum Klimaschutz festgesetzt waren und es sich nur um eine kleine Fläche mit geringer klimatischer Wirkung handelt.

3.6 Verfahren

Die Teilaufhebung erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB: Das Aufhebungsgebiet liegt im Innenbereich, die Aufhebung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 3 BauGB ein: Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe als bereits zulässig gelten.

4. Gründe für die Teilaufhebung

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass in der Einbeziehung der Fl.Nr. 791/6 in den Bebauungsplan Altomünster Nr. 1 „Gebiet zwischen der Ruppertskirchner Straße und dem Euphemiaweg“, die 1998 im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgte, die städtebauliche Situation nicht angemessen berücksichtigt wurde.

Die Fl.Nr. 791/6 steht in einem städtebaulichen Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken, die ebenfalls von der Stumpfenbacher Straße erschlossen werden, und denen gegenüber sich die Mischnutzung zwischen Stumpfenbacher Straße und Bahnflächen befindet. Die Einmündung der Ruppertskirchner Straße in die Stumpfenbacher Straße schließt diesen Bereich nach Süden ab. Weiter südlich beginnt ein neuer Bebauungszusammenhang, für den 1965 der Bebauungsplan Altomünster Nr. 1 aufgestellt wurde.

Um das Planungsgebiet erneut dem städtebaulichen zusammenhängenden Gebiet nördlich der Einmündung der Ruppertskirchner Straße zuzuordnen, wird diese Aufhebungssatzung aufgestellt.

Gemeinde

Markt Altomünster, den

.....

(Michael Reiter, Erster Bürgermeister)