

Gemeinde

Markt Altomünster

Lkr. Dachau



Bebauungsplan

Pipinsried Nr. 3 „**Pipinsried Hofstatt**“

2. 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 2-86

Bearbeiter: Praxenthaler,
Kieweg QS: Goe

Plandatum

03.12.2025 (Entwurf)
03.06.2025 (Entwurf)



Begründung

Rote Schrift:
Änderungen gegenüber der
Entwurfssfassung vom 03.06.2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
2.3	Beurteilung des vorhandenen Baurechts	5
2.4	Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren	7
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage und Größe	8
3.2	Nutzungen	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Emissionen	9
3.5	Flora/Fauna	9
3.6	Boden- und Baudenkmäler	10
3.7	Wasser	11
4.	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts	12
5.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	13
5.5	Bauliche Gestaltung	14
5.6	Veränderungen des Geländes	14
5.7	Verkehr und Erschließung	14
5.8	Grünordnung, Minderung der Eingriffe, spezieller Artenschutz	14
5.9	Immissionsschutz	17
5.10	Wasserwirtschaft	17
5.11	Klimaschutz, Klimaanpassung	18
6.	Anlagen	18



1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Pipinsried Nr. 3 „**Pipinsried Hofstatt**“ sind mehrere Änderungsanträge von Eigentümern noch unbebauter Grundstücke. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1996 wurden bereits nahezu allen Bauwerbern im Plangebiet Befreiungen vom Bebauungsplan gewährt. So wird nun unter anderem eine deutliche Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche und Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe) gewünscht, durch die sich Konsequenzen für die Baudichte im gesamten Plangebiet ergäben.

Ziel der Überarbeitung des Bebauungsplans Pipinsried Nr. 3 ist es folglich, die Änderungsanträge sowie die in der Vergangenheit erteilten Befreiungen durch eine Anpassung des Bebauungsplans an die Festsetzungen in neueren Bebauungsplänen der Marktgemeinde zu berücksichtigen, und so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Dabei muss speziell der Ortsrandlage sowie der Topographie des Plangebiets ausreichend Rechnung getragen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Plangebiet gibt es keine landes- und regionalplanerischen Festlegungen, die der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung entgegenstehen. Das Plangebiet grenzt gemäß Regionalplan München an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 05.2 ‚Oberes Ilmtal mit Lahnbach‘. Außerdem verläuft durch Pipinsried entlang der Ilm ein überörtliches Biotopverbundsystem inkl. Wanderkorridoren in Richtung des Hauptorts Altomünster. Auch das Plangebiet fällt teilweise in diesen Bereich. Allerdings werden mit dieser Bebauungsplanänderung keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustands im Plangebiet vorbereitet. Darüber hinaus besteht eine räumliche Distanz zwischen Ilm und Plangebiet von etwa 100 m.

2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Überarbeitungsbereich II vom 25.03.2014 ist das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen und kleinerer Grünflächen zur Ortsrandeingrünung als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem ist westlich des Wendehammers, noch innerhalb des Plangebiets eine Rad- und Fußwegeverbindung dargestellt.

Darüber hinaus ist im Norden und Nordosten ein durch die Regionalplanung festgesetztes landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt, das bis an das Plangebiet heranreicht.

Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB ist damit Rechnung getragen.

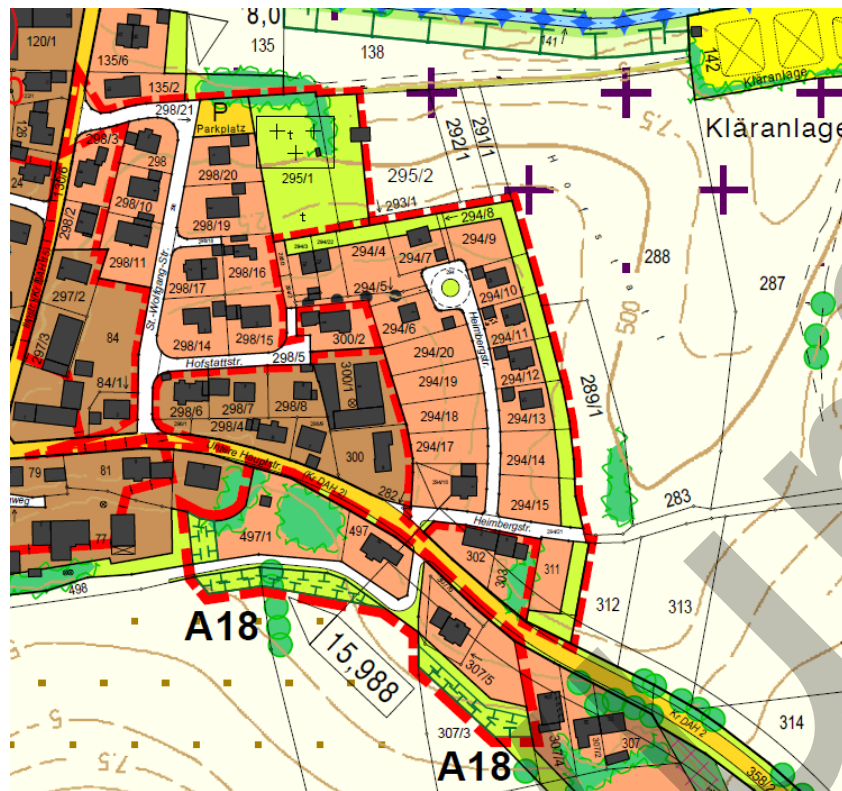


Abb.1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Für das Plangebiet gibt es den bisherigen Bebauungsplan Pipinsried Nr. 3 „**Pipinsried Hofstatt**“, rechtsverbindlich seit 06.12.1996, der seitdem einmal geändert wurde. In dieser 1., rein textlichen Änderung, rechtsverbindlich seit 11.03.1999, wurden die zeichnerischen Festsetzungen zu Flächen für Garagen und Stellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten ersatzlos gestrichen, sodass diese seitdem innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

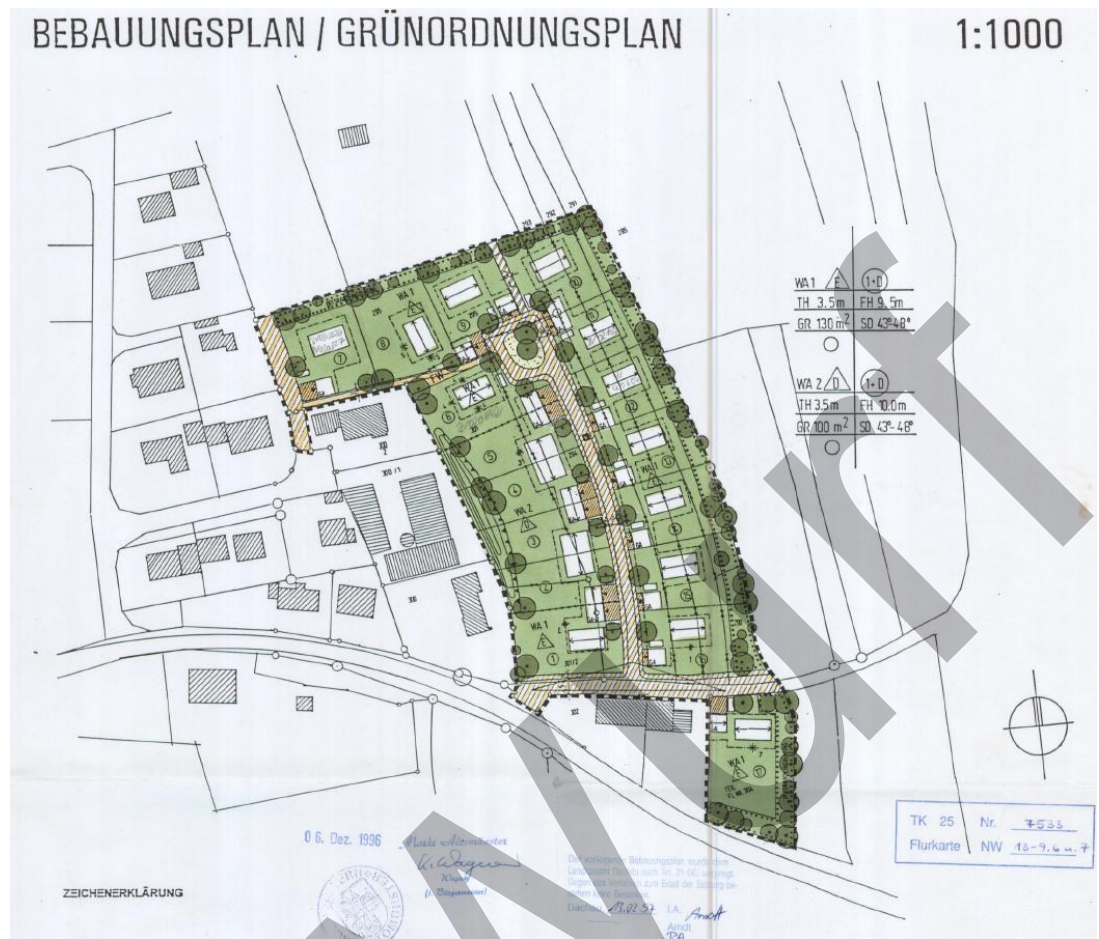


Abb.2 Bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan Pipinsried Nr. 3 „Pipinsried Hofstatt“, Planzeichnung, ohne Maßstab

2.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1996 sieht sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung mit einer Geschossigkeit 1+D und Satteldächern vor: Im Großteil des Plangebiets (WA 1) sind Einzelhäuser mit Traufhöhen bis 3,5 m, Firsthöhen bis 9,5 m (jeweils gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden) und steilem Dach (43°-48°) zulässig. Für die Einzelhäuser werden max. Grundflächen von 130 m² festgesetzt. Auf den Parzellen 2, 3, 4 und 5 westlich der Heimbergstraße wird hingegen eine Doppelhausbebauung vorgeschrieben. Für diese werden dieselben Festsetzungen zu Traufhöhe und Dachneigung wie bei den Einzelhäusern getroffen. Pro Doppelhaushälfte sind max. 100 m² Grundfläche zulässig. Darüber hinaus darf deren max. Firsthöhe 10,0 m betragen. Garagen sind ebenfalls mit Satteldach auszuführen.

Darüber hinaus wurde im westlichen Bereich des Plangebiets auf den Parzellen 2, 3, 4, 5 und 6 eine Lärmschutteinrichtung und an der nördlichen sowie östlichen Grenze des Plangebiets eine Ortsrandeingrünung planzeichnerisch festgesetzt. Die Verkehrsflächen im Plangebiet wurden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Noch nicht bebaut sind die Parzellen 2, 3, 8, 10 sowie 16, die alle auf Grundstücken mit größeren Geländeunterschieden von bis zu 3 m liegen und auf den allen künftig eine Doppelhausbebauung zulässig sein soll.



Für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden mit der digitalen amtlichen Flurkarte, dem 3D-Geländemodell und den LOD2-Daten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt. Außerdem wurden die Bauanträge der letzten 10 Jahre ausgewertet.

Die heutige Bebauung im Plangebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

- Die Grundstücksgrößen waren ursprünglich bereits recht heterogen mit Größen zwischen 600 und 1.100 m². Durch Grundstücksteilungen gibt es mittlerweile auch einzelne Grundstücke mit Größen von nur noch rund 400 m² Grundstücksfläche.
- Der Großteil der 13 bebauten Grundstücke weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 oder darunter auf. Zwei Parzellen liegen mit ihrer GRZ zwischen 0,16 und 0,20. Es gibt lediglich einen städtebaulichen Ausreißer mit einer GRZ von über 0,25, der aus einer Grundstücksteilung zum Zwecke einer Doppelhausbebauung fußt.

Die Zuschnitte der Grundstücke sind überwiegend regelmäßig rechteckig, so dass die GRZ als Verhältniszahl in diesem Fall geeignet ist, um das Maß der Nutzung zu bestimmen.

Aus Sicht der Gemeinde liegt die städtebaulich sinnvolle Leitgröße für die künftige GRZ im Plangebiet bei 0,20. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits adäquat Rechnung getragen. Die durch eine Grundstücksteilung entstandene GRZ von 0,26 ist aus Sicht der Gemeinde nicht als Maßstab für die Entwicklung des gesamten Plangebiets geeignet, da dieses Grundstück nicht der restlichen Struktur des Gebiets entspricht. Der städtebauliche Ausreißer wird in seiner Bestandsgröße festgesetzt.

- Das Plangebiet zeichnet sich durch erhebliche Höhenunterschiede aus: So variiert die Heimbergstraße im Bereich des Plangebiets um über 3 m. Lediglich die Einzelhäuser auf den ehemaligen Parzellen 6, 11 und 12 (Fl.Nr. 294/6, 294/10, 294/11) stehen auf annähernd ebenem Gelände. Die stärksten, natürlichen Geländeversätze mit teilweise über 2 m auf einem Grundstück finden sich auf den Grundstücken im Norden des Plangebiets sowie im südlichen Bereich entlang der Heimbergstraße (Fl.Nr. 294/14, 294/15, 294/17 und 294/18). Einzelne Grundstücke weisen erhebliche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern auf.
- Aufgrund des Geländes kommt es auf nahezu allen Grundstücken zu abweichenden berg- und talseitigen Gebäudehöhen. Die Bebauung im Plangebiet fällt bei allen Gebäuden eingeschossig (mit bis zu zwei ausgebauten Dachgeschossen) aus. Die Wandhöhen ab bergseitiger Geländeoberkante liegen bei allen Gebäuden unter 4,50 m, bei der Hälfte der Gebäude sogar unter 4 m. Die mittlere, bergseitige Wandhöhe liegt bei etwa 4 m. Die bergseitigen Firsthöhen variieren stärker und liegen zwischen 7,9 m und etwa 10,0 m. Die mittlere, bergseitige Firsthöhe liegt bei etwa 9 m. Der Unterschied zwischen Berg- und Talseite beträgt bei den Gebäude- und Wandhöhen in der Regel unter 1 m. Auf einem Grundstück (Fl.Nr. 294/14) umfasst dieser Unterschied aufgrund von Aufschüttungen und der Verwendung von Stützmauern allerdings ein ganzes Geschoss und somit über 2,5 m.



Abb. 3 Beispielhafter, natürlicher Geländeversatz Fl.Nr. 294/9 (ehemals Parzelle 10)

Da in den letzten Jahren eine Vielzahl an Befreiungen erteilt und weitere Änderungswünsche von Bauwerber*innen an die Gemeinde herangetragen wurden, soll nun durch die Bebauungsplanänderung eine Angleichung des Baurechts erreicht werden und eine mäßige Nachverdichtung erfolgen. Da im Zuge dieser angestrebten, mäßigen Nachverdichtung in der Gebäudehöhe etwas mehr Spielraum zugelassen werden soll als bei der Versiegelung durch die Grundflächen, lässt sich für das Plangebiet als Leitgröße für die Höhenentwicklung ein zweigeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von min. 6,0 m und max. 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,0 m definieren. Weiterhin soll ein eingeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von max. 4,0 m und steilerem Dach ermöglicht werden.

2.4 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet aufgestellt und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB: Die festgesetzte Grundfläche für Hauptgebäude beträgt mit insgesamt knapp 2.800 m² deutlich weniger als 20.000 m². Die Planung 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.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebiets im Ortsteil Pipinsried.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 1,70 ha und umfasst 26 Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Pipinsried:

294, 294/2, 294/3, 294/4, 294/5, 294/6, 294/7, 294/8, 294/9, 294/10, 294/11, 294/12, 294/13, 294/14, 294/15, 294/16, 294/17, 294/18, 294/19, 294/20, 294/21, 294/22, 295/3, 298/5, 311 und 312.

Das Gebiet fällt von Westen nach Osten deutlich um bis zu fünf Meter, in Richtung Norden um bis zu zwei und in Richtung Süden um etwa einen Meter ab.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 09/2024

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Fünf Parzellen sind derzeit noch nicht oder nur mit Nebengebäuden bebaut. Das Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Osten des Altomünsterer Ortsteils Pipinsried und ist aktuell bereits über die Heimberg- sowie die Hofstattstraße verkehrlich wie technisch erschlossen. Beide Straßen sind typische Anwohnerstraßen mit relativ geringem Querschnitt. Zwischen dem Wendehammer der Heimbergstraße und der Hofstattstraße besteht eine Rad- und Fußwegeverbindung. Alle Grundstücke im Plangebiet sind von



einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen, alle Gebäude liegen weniger als 50 m von den Erschließungsstraßen entfernt.

Beide Straßen sind über die Untere Hauptstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Diese ist Teil der Kreisstraße DAH 2, die von Altomünster nach Markt Indersdorf führt und somit Pipinsried mit dem Hauptort verbindet. Sie bietet Anschluss an die Staatsstraßen St 2047 sowie St 2050. Darüber hinaus verbindet die Kreisstraße DAH 15 Pipinsried mit Tandern.

Der S-Bahnhof Altomünster liegt Luftlinie etwa 3,8 km entfernt und bietet Anschluss in Richtung München. In Pipinsried verkehrt an der Haltestelle ‚Ilmstraße‘ die Buslinie 706 sowie an der Haltestelle ‚Pipinsried‘ die Buslinien 706, 707, 782 sowie 7040, über die Anschluss nach Altomünster, Petershausen und Markt Indersdorf besteht.

3.4 Emissionen

Im Ortszentrum Pipinsrieds befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen, die etwa 120-160 m westlich des Plangebiets liegen. Da sich weitere schutzbedürftige Nutzungen deutlich näher und auch im unmittelbaren Umfeld der Betriebsstellen befinden, wird nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebiets durch Geruchsemissionen ausgegangen. Es wird ebenfalls nicht davon ausgegangen, dass im Sinne des Rücksichtnahmegebotes durch die weitere Bebauung im Plangebiet eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe durch das erstmalige Heranrücken schützenswerter Nutzung ausgelöst wird.

Im Westen des Plangebiets bestand ursprünglich eine Schreinerei. Aufgrund deren Betriebs wurde in der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplans ein Lärmschutzwall sowie eine Grundrissorientierung auf den beiden unmittelbar betroffenen Grundstücken Fl. Nr. 294/4 und 294/6 festgesetzt. Die Gewerbeanmeldung dieses Betriebs besteht weiterhin, deshalb ist dieser als Bestand zu berücksichtigen und auch weiterhin mit Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm eines etwaigen ansiedelnden Betriebs zu rechnen.

Von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der südlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße DAH 2 ist lediglich im südlichen Teilbereich des Plangebiets auszugehen (Fl. Nr. 294/16 sowie 311). Das Landratsamt verweist darauf, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) dort nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

3.5 Flora/Fauna

Im Norden und Nordosten schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Oberes Ilmtal mit Lahnbach“ (Nr. 05.2; siehe Abb. 1) an das Plangebiet an, das entlang der Ilm verläuft. Dieses sieht als Sicherungs- und Pflegemaßnahmen die Erhaltung des naturnahen Bachlaufs einschließlich der angrenzenden Wiesen, der Bruchwaldreste sowie der abwechslungsreichen Waldränder vor.

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 wurden neben der Ortsrandeingrünung an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets auch mehrere Baumpflanzungen je Grundstück festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung wurde nur auf einigen Grundstücken, z.T. auch nur lückenhaft, hergestellt. Auf mehreren Grundstücken wurden verfahrensfreie Bauten im Bereich der Ortsrandeingrünung errichtet. Nördlich der Flurstücke Fl. Nr. 294/4 und 294/7 grenzt eine dichte Gehölzreihe unmittelbar an das Plangebiet an. Auf einigen der noch unbebauten Grundstücke befindet sich ebenfalls dichter Gehölzbestand, allerdings ohne größere Einzelbäume. (siehe auch Kapitel 5.8) Die festgesetzten Baumpflanzungen wurden auf dem Großteil der bebauten Grundstücke umgesetzt.

3.6 Boden- und Baudenkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmaltatlas (Abrufdatum 09/2024) sind innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Etwa 300 Meter nordwestlich befindet sich die denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Dionysius, der zugehörige Pfarrhof, ein Kriegerdenkmal sowie ein untertägiges mittelalterliches und frühneuzeitliches Bodendenkmal im Bereich der Pfarrkirche. Darüber hinaus befinden sich im Südosten des Plangebiets im Bereich der Filial- und Wallfahrtskirche St. Wolfgang untertägige frühneuzeitliche Befunde.

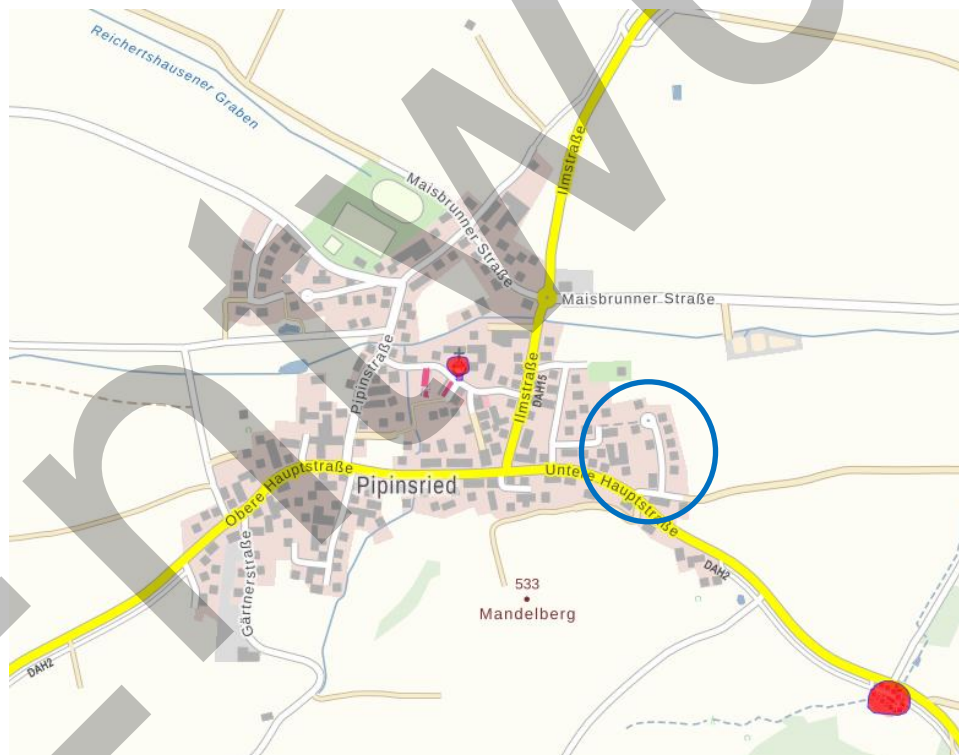


Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, Plangebiet (blauer Kreis), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.09.2024

Archäologische Fundstellen werden im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vermutet. Zu der ungeachtet dessen nach dem Denkmalschutzgesetz bestehende Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird ein Hinweis in den Bauungsplan aufgenommen.

3.7 Wasser

Im Umgriff bzw. Plangebiet des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09/2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Etwa 100 m nördlich des Plangebiets verläuft die Ilm in Ost-West-Richtung. In diesem Bereich gibt es entlang der Ilm kein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Der wassersensible Bereich reicht noch etwas näher ans Plangebiet heran (s. Abb. 6). Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Gewässer oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.



Abb. 6 Wassersensibler Bereich (hellbraun), Plangebiet (rotgestrichelt), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.09.2024

Darüber hinaus ist in der Hinweiskarte ‚Oberflächenabfluss und Sturzflut‘ des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Falle von Starkregenereignissen ein mäßiger Abfluss im südöstlichen Teil des Plangebiets in Richtung Ilm verzeichnet (s. Abb. 7).



Abb. 7 Oberflächenabfluss und Sturzflut, Plangebiet (blauer Kreis), ohne Maßstab,
Quelle: UmweltAtlas, © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 20.12.2024

4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans strebt eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebiets unter gleichzeitiger Beibehaltung des städtebaulichen Grundkonzepts des ursprünglichen Bebauungsplans an. Zu diesem Zweck soll künftig ein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden und Doppelhäuser im gesamten Plangebiet zulässig sein. Um der Erscheinung des Ortsbils in dieser Ortsrandlage Rechnung zu tragen, wird sich hinsichtlich der Dachgestaltung weiterhin am bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan orientiert.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und zum Schutz des Biotopverbundsystems entlang der Ilm sowie des anschließenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet werden außerdem grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine ausreichende Durch- und Eingrünung des Plangebiets sicherstellen und gleichzeitig Landschaftsbild wie Naturraum schützen sollen.

5. Inhalt der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

An der bisherigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten, da keine anderen Nutzungen angestrebt werden. Es soll weiterhin nicht störendes Gewerbe im Plangebiet zulässig sein und damit typisch ländliches Wohnen ermöglicht werden.



5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, einer zu starken Verdichtung und damit der Gefährdung der vorhandenen Struktur entgegenzuwirken. Das Maß der Nutzung wird geregelt über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen in Kombination mit den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen. Die einzelnen Festsetzungen sind abgeleitet aus den Überlegungen zum vorhandenen Baurecht (siehe Kapitel 2.3), auf die hier verwiesen wird.

Um der Problematik der Anwendung einer Verhältniszahl (Grundflächenzahl GRZ) bei Grundstücksteilungen entgegenzuwirken, wird die Leitgröße für die GRZ von 0,20 grundstücksweise als absoluter Wert (Grundfläche GR) festgesetzt.

Da es der Gemeinde nicht darum geht, bestehendes Baurecht einzuschränken, wird auf dem Grundstück mit einer GRZ von mehr als 0,20 die vorhandene Grundfläche festgesetzt (siehe Anlage 1, Bestandstabelle).

Im Ergebnis wird bei allen Grundstücken, die die Leitgröße einer GRZ von 0,20 derzeit noch nicht erreichen, eine Nachverdichtung ermöglicht. Bei dem Grundstück, das derzeit eine GRZ von mehr als 0,20 hat, wird der Bestand rechtlich dauerhaft abgesichert, es erfolgt also kein Entzug von genehmigtem Baurecht. Ein weiterer Zuwachs an Baurecht wird hier aber ausgeschlossen.

Künftig soll ein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden und zu diesem Zweck neben einer Wandhöhe von max. 4,0 m eine Wandhöhe von min. 6,0 m und max. 6,5 m in Kombination mit einer geringeren Dachneigung zulässig sein. Die max. Firsthöhe wird maßvoll auf 10,0 m angehoben, um weiterhin einen Dachausbau zu ermöglichen und gleichzeitig die bestehenden Kubaturen zu berücksichtigen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich am Bestand orientiert, aber großzügiger als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan gehalten, um mehr individuelle Flexibilität bei der Umsetzung zu lassen. Außerdem sind künftig auch Doppelhäuser (neben Einzelhäusern) im gesamten Plangebiet zulässig. Grundstücksübergreifende Bauräume werden dort festgesetzt, wo sie bereits im Ur-Plan vorgesehen waren und wo in der Zwischenzeit aufgrund von Befreiungen Grundstücksteilungen vorgenommen und Doppelhäuser errichtet wurden.

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.

5.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Als maximale Gesamtversiegelung der Grundstücke durch die Hauptgebäude, die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen wird ein Wert von 55 % der Grundstücksfläche (Gesamt-GRZ von 0,55) festgelegt. Hierdurch soll gesichert werden, dass ausreichend Versickerungsflächen bestehen bleiben und auch ausreichend Raum für die Durchgrünung des Gebiets vorhanden ist.

Aus Gründen des Bodenschutzes müssen Garagen und Carports auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden, da hierdurch die versiegelten Flächen minimiert werden. Als Dachform sind für



Garagen neben Satteldächern künftig auch Flachdächer zulässig, die in diesem Fall zu begrünen sind.

5.5 Bauliche Gestaltung

Alle Gebäude im Plangebiet besitzen ein Satteldach, das als gestalterische Hauptgemeinsamkeit der Gebäude das Gebiet prägt. Daher wird auch für künftige Bauvorhaben ein Satteldach vorgegeben. Geregelt werden auch Anzahl, Lage und Abmessungen von Gauben und Quergiebeln.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wird aufgrund der heterogenen Bestandsituation weitgehend verzichtet.

5.6 Veränderungen des Geländes

Die im Plangebiet vorhandenen Geländeunterschiede sind teilweise erheblich und im Kapitel 2.3 ausführlich beschrieben. Aufgrund des bewegten Reliefs sind auf vielen Grundstücken Veränderungen des Geländes vorgenommen worden. Um die festgesetzten Wand- und Firsthöhen umsetzen zu können, werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern nicht weiter begrenzt. Sie richten sich somit nach der Bayerischen Bauordnung. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen für Hauptgebäude sind auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen.

5.7 Verkehr und Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind alle von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen. Alle Gebäude liegen weniger als 50 m von den Erschließungsstraßen entfernt. Ausreichende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden. **Um einen starken Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Versickerung auf den Grundstücken sicherzustellen, sind bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen auf Baugrundstücken für die Oberflächenbefestigung nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.**

5.8 Grünordnung, Minderung der Eingriffe, spezieller Artenschutz

Um die Belange des speziellen Artenschutzes beurteilen zu können, wurden das Plangebiet am 21.08.2024 vor Ort hinsichtlich relevanter Strukturen beurteilt.



Abb. 8 Unbebaute Grundstücke im Plangebiet, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 28.11.2024

Im Plangebiet sind derzeit fünf Parzellen noch unbebaut.

Auf der Parzelle 4 sind keine Gehölze vorhanden. Sie wird derzeit als Grünland genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung lag die letzte Mahd nicht lange zurück; der Aufwuchs war relativ niedrig. Anzeichen dafür, dass es sich hier um ein artenreiches Grünland handelt, wurden nicht gefunden.

Auf den Parzellen 2 und 3 sind Gehölze in geringem Umfang, auf den Parzellen 1 und 5 in größerem Umfang vorhanden.



Abb. 9 Gehölze auf Parzelle 5

Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um Weidenarten und Ziergehölze. Die Weidengebüsche sind teilweise zusammengebrochen. Große Einzelbäume sind nicht vorhanden. Höhlen und Nester wurden keine gefunden. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölze eventuell künftig zu Lebensstätten geschützter Arten werden.

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

Wichtig für den Artenschutz ist der Erhalt der Gehölzreihe nördlich des Plangebiets. Diese Gehölze stehen nicht vollständig innerhalb des Umgriffs. Sie sind als Hinweis in der Satzung aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatschG geschützte Landschaftsbestandteile handelt. Das Roden, Abschneiden, Fällen oder sonstige Beeinträchtigungen sind damit untersagt.



Abb. 10 Gehölzreihe nördlich des Plangebiets



Um der sensiblen Ortsrandlage und dem angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Rechnung zu tragen, wird die in Teilen realisierte Ortsrandeingrünung an der östlichen Grenze des Plangebiets weiterhin festgesetzt. Die Ortsrandeingrünung im Norden des Plangebiets muss leider entfallen, da in diesem Bereich unzulässigerweise bauliche Anlagen errichtet wurden bzw. das Hauptgebäude auf Parzelle 294/7 aufgrund einer Befreiung zu nahe an die ursprünglich festgesetzte Ortsrandeingrünung herangerückt ist.

Um nichtsdestotrotz eine ausreichende Durchgrünung im gesamten Plangebiet zu gewährleisten, werden darüber hinaus die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (ein Baum sowie zwei Sträucher je 300 m² angefangener Grundstücksfläche), die Begrünung von Garagen-Flachdächern und die Begrenzung der Gesamt-GRZ auf 0,55 festgesetzt, um einer zu starken Versiegelung der Grundstücke vorzubeugen.

5.9 Immissionsschutz

Da die Gewerbebeanmeldung des westlich des Plangebiets ursprünglich ansässigen Schreinereibetriebs weiterhin besteht, werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bzgl. Gewerbelärms weitestgehend übernommen, um gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen. So wird weiterhin an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über Geländeoberkante festgesetzt. Da dieser Lärmschutzwall bis heute nicht erstellt worden ist, ist dieser nach Bestandskraft dieser Änderung unverzüglich zu errichten. Für die Grundstücke Fl. Nr. 294/4 und 294/6 wird ebenfalls aus dem Grund des Bestands des Gewerbebetriebs eine Grundrissorientierung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Norden und Osten festgesetzt.

Aufgrund des Verkehrslärms der südlich verlaufenden Kreisstraße und der Überschreitung des Orientierungswerts wird darüber hinaus auch eine Grundrissorientierung auf den beiden südlichen Baugrundstücken (Fl. Nr. 294/16 und 311) festgesetzt. Alternativ können diese Räume mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftung, die ausreichenden Luftwechsel bei dauerhaft geschlossenen Fenstern sicherstellt, ausgestattet werden.

5.10 Wasserwirtschaft

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden und sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über unterirdische Versickerungsanlagen wie z.B. Rigolen versickert werden. Dabei ist dem breitflächigen Versickern über die belebte Bodenzone (Grünflächen) der Vorzug zu geben vor einer punktuellen Versickerung über Schächte. Sickerschächte sind grundsätzlich technisch zu begründen. Im Falle von unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine geeignete Vorreinigung sicherzustellen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Es müssen die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. Wenn die Maßgaben der



NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

5.11 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.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Durch die weitgehend bestandsorientierte Planung, die einer zu starken zusätzlichen Bebauung und Versiegelung des Gebietes entgegenwirken soll, wird den Belangen des Klimaschutzes ebenfalls Rechnung getragen.

Die wichtigsten Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse wie Starkregen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zusammen, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bzw. zum Klimaschutz beitragen können.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Sicherung ausreichender Gartenflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung sowie Beibehaltung der Festsetzungen zum Ortsrand
Extreme Niederschläge/ Starkregenereignisse	Sicherung ausreichender Versickerungsflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung Sensibilisierung der Bauherren u.a. durch Hinweis in der Satzung auf Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen Vermeidung von CO ₂ Emissionen	Ressourcenschonende, begrenzte Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet

6. Anlagen

1. Tabelle zur Bestandsanalyse, Stand: 03.12.2025



Gemeinde

Markt Altomünster, den

.....

Michael Reiter, 1. Bürgermeister

Entwurf