

**Gemeinde Altstadt
Landkreis Weilheim - Schongau**

**Bebauungsplan
„Ortseingang – Schongauer Straße“**

5. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

Bearbeitung: Architekt Werner Schmidt
 Mühlenstraße 20a, 83098 Brannenburg
 Tel. 08034/9303, Fax 08034/9305

Fassung: Entwurf Juli 2007
 Ergänzung Oktober 2007

BV 07528

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Lage und bisherige Nutzung**
- 2.0 Geltungsbereich**
- 3.0 Anlass und Auftrag der Bebauungsplanänderung**
- 4.0 Städtebauliche Ziele**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4 Garagen und Nebenanlagen
- 5.0 Grünordnung und Freiflächen**
- 6.0 Baugestaltung**
- 7.0 Technische Infrastruktur**
- 8.0 Schallschutz**
- 9.0 Auswirkungen**
- 10.0 Verfahren**

1.0 Lage und bisherige Nutzung

Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes:
Flur Nr. 591 südlich der Schongauer Straße.
Das Grundstück ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich zur Grünfüttergewinnung genutzt.

Erweiterung:

Die bebauten straßenbegleitenden Grundstücke nördlich der Schongauer Straße zwischen Eichenweg und Nördliche Römerstraße, bestehend aus den Flur Nr. 134, 137, 140, 149, 150/1, 150/2 und die Teilflächen Flur Nr. 149/5 Schongauer Straße und Flur Nr. 109/1 südöstlicher Eichenweg.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung, nördlich der Schongauer Straße sind ohne Ausnahme bebaut.

Art der baulichen Nutzung im Bestand:

Wohngebäude auf Flur Nr. 134 und 140,
gemischt genutzte Gebäude mit Laden auf Flur Nr. 137,
Gasthaus „Römerhof“ auf Flur Nr. 150/1, leerstehend,
Landwirtschaft mit freistehendem Wohnhaus auf Flur Nr. 150/2,
Landwirtschaft aufgegeben, Betriebsgebäude leerstehend.

2.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 1.510 ha.

Anteil Änderung	ca. 0,230 ha
Anteil Erweiterung	ca. 1,280 ha

3.0 Anlass und Auftrag der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Die Gaststätte „Römerhof“ steht seit Jahren leer. Eine Folgenutzung ist bisher nicht absehbar. Das Grundstück steht zur Versteigerung. Ein Trend zur reinen Wohnbebauung zeichnet sich ab.

Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb ist aufgegeben. Die Betriebsgebäude stehen leer.

Die Grundstücke sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Flur Nr. 591 südlich der Schongauer Straße ist im rechtswirksamen Bebauungsplan überwiegend als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Für den öffentlichen Parkplatz im festgesetzten Umfang besteht kein Bedarf.

Eine östliche Teilfläche ist als Grünfläche mit dichter Bepflanzung als Lärmschutz festgesetzt. Eine Bepflanzung ist als Lärmschutz für die südlich angrenzenden Wohngebiete unwirksam. Nach Lage und Orientierung wäre eine lärmabschirmende Wirkung nur zum Verkehr der Schongauer Straße relevant.

Das städtebauliche Umfeld ist von großzügigen Freiflächen geprägt. Eine dichte Bepflanzung würde der Charakteristik dieser innerörtlichen Freiflächen widersprechen.

Die Gemeinde Altenstadt ist Eigentümer der Flur Nr. 591.

Um Fehlentwicklungen vorzubeugen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden die straßenbegleitenden Grundstücke nördlich der Schongauer Straße in den Bebauungsplan „Ortseingang – Schongauer Straße“ einbezogen.

Für den Teilbereich Flur Nr. 591 wird der Bebauungsplan den veränderten städtebaulichen Anforderungen angepasst.

Der Gemeinderat hat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ortseingang – Schongauer Straße" in der Sitzung am 09. Januar 2007 beschlossen. Gleichzeitig wurde für den erweiterten Geltungsbereich eine Veränderungssperre i.S. des § 14 BauGB beschlossen.

4.0 Städtebauliche Ziele

Das Planungsgebiet liegt zentral zwischen dem Ortskern im Westen, den den ausgedehnten Freiflächen am Römerweg und dem östlich anschließenden Gewerbegebiet.

Nördlich und südlich schließen ausgedehnte Wohngebiete an.

Die Grundstücke liegen direkt an der Schongauer Straße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Die fußläufige Verflechtung mit den übrigen Siedlungsbereichen und Gemeinbedarfseinrichtungen sind gut.

Entsprechend der bisherigen Nutzung, Verflechtung mit dem angrenzenden Dorfkern und Lage im Siedlungsgefüge sind die einbezogenen Flächen nördlich der Schongauer Straße im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Zur Stärkung der Infrastruktur in Altenstadt soll deshalb dieser Bereich an der Schongauer Straße zwischen Eichenweg und Nördlicher Römerstraße, die Flur Nr. 591 einbezogen, als Gemengelage erhalten, bzw. entwickelt werden.

Ein Übergewicht an Wohnnutzung ist zu vermeiden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entwickelt aus dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Planungsgebiet wird die Wiederherstellung einer ausgewogenen Mischnutzung angestrebt.

Für die Bereiche südlich (Baugebietsteifläche MI 1) und nördlich der Schongauer Straße (Baugebietsteifläche MI 2) wird in der Zulässigkeit der Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO unterschieden.

Im MI 2 werden Verluste durch die leerstehende Gaststätte und die Aufgabe der Landwirtschaft auf den Flur Nr. 150/1 und 149 ausgeglichen, indem bei anderweitiger Nutzung mindestens straßenbezogene Teilflächen des Erdgeschosses auch künftig nicht der Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Diese Flächen sollen den anderen zulässigen Nutzungsarten zur Stärkung der dörflichen Infrastruktur vorbehalten bleiben.
Diese Flächen sind nach Lage für eine Wohnnutzung wenig attraktiv, wohl aber zentral und publikumswirksam für die übrigen zulässigen Nutzungsarten.

Geringfügige Lageverschiebungen im Einzelfall auf Grund von objekt- oder nutzungsspezifischem Bedarf, können zugelassen werden.

Ebenso wird, entsprechend ausgeübter Nutzung, die Zulässigkeit der Nutzung für das Geschäftsgebäude auf Flur Nr. 137 zониert.
Die übrigen Gebäude dienen bisher ausschließlich der Wohnnutzung, Nutzungsalternativen i.S. des § 6 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
In die ausgeübte Nutzung wird durch diesen Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Bindungen an den Baubestand und die ausgeübte Nutzung lassen eine gleichmäßige Verteilung der Hauptnutzungsarten nicht zu.
Die Anzahl der Wohneinheiten kann, je nach zulässiger Grundfläche und Wohnungsgröße, einen Einfluss auf das Flächenverhältnis Wohnen/ Nichtwohnnutzung haben. Um ein Übergewicht an Wohnnutzung einzudämmen, wird die Anzahl der Wohneinheiten für Wohngebäude eingeschränkt.

In der Gemeinde besteht dringender Bedarf an Einrichtungen für Betreutes Wohnen. Nachdem anderweitig im Ortsbereich geeignete Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, sollen Einrichtungen für ortskernnahes Betreutes Wohnen IM MI 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

Ältere und pflegebedürftige Mitbürger bleiben in der Dorfgemeinschaft integriert. Eine derartige Einrichtung könnte, z.B. kombiniert mit therapeutischem Angebot, zu einer strukturellen Belebung der Ortsmitte beitragen.

Nach Lage, Grundstücksgröße und fehlender Nutzung bietet sich dafür nur die Flur Nr. 150/1 (leerstehender Gasthof) an.

Die übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke schließen sich entweder durch ausgeübte Nutzung, geringe Grundstücksgröße oder vertragliche Bindungen von selbst aus.

Die Ausnahme für Betreutes Wohnen an der Schongauer Straße wird nicht zuletzt von der Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte abhängig sein.

Dazu werden passive Maßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung, Lärmschutzfenster, Wintergartenvorbauten und kontrollierte Wohnraumlüftung in die Objektplanung mit einfließen müssen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwand oder -Wall sind technisch nicht durchführbar, da sie um wirksam zu sein, auch auf Nachbargrundstücke ausgedehnt werden müssten. Abgesehen davon wären sie in dieser Situation auch nicht ortsbildverträglich.

Im MI 1 ist das Angebot an überbaubaren Flächen vergleichsweise zum MI 2 gering. Geplant sind zwei gemischt genutzte Gebäude südlich der Schongauer Straße. Um ein bestimmtes quantitatives Mischungsverhältnis sicherzustellen wird die Wohnnutzung in dem westlichen Gebäude (MI 1a) allgemein zugelassen, aber angemessen zur Geschossfläche auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Für das östliche Gebäude (MI 1b), zum Gewerbegebiet orientiert, soll die Wohnnutzung der Ausnahmeregelung vorbehalten bleiben.
Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil sie nicht dem geplanten Gebietscharakter entsprechen. Vergnügungsstätten lassen darüber hinaus Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung befürchten.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Bestehende Grenzbebauungen zwischen den Flur Nr. 137 –140 und 150/1 – 150/2 sind nicht Planungsziel, sondern werden lediglich toleriert.

Bei Neubauten, baulichen Veränderungen und Ersatzbauten sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, zur Sicherstellung notwendiger Belichtungsverhältnisse und des baulichen Brandschutzes, einzuhalten.

Soweit die Baugrenzen grenzüberschreitend dargestellt sind, dient das lediglich dem Bestandsschutz.

Bei gleichen Eigentumsverhältnissen und Gebäuden im betrieblichen Zusammenhang können, bei baulichen Veränderungen zur Vermeidung unbilliger Härte, Ausnahmen von den Abstandsflächen zugelassen werden, wenn brandschutztechnisch und bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Bedenken bestehen.

Kleinteilige Parzellenstrukturen und verdichtete Wohnmodelle entsprechen nicht der Gebietsstruktur des überplanten Gebietes. Sie könnten ein Übergewicht an Wohnnutzung begünstigen und stehen insofern nicht in Einklang mit den Zielen der Gemeinde. Auf die Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Schongauer Straße wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen. Deshalb werden nur Einzelhäuser zugelassen, Doppel- und Reihenhäuser sind ausgeschlossen.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass für den Baubestand ausreichend Entwicklungsspielraum besteht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl, gebietsverschieden für die Baugebietsflächen MI 1 und MI 2.

Im MI 1 wird für die einzelnen Baufenster eine zul. Grundfläche festgesetzt. Diese orientiert sich an den Grundflächen und dem baulichen Maßstab der Umgebung. Die Grundstücksbreite und die notwendigen Abstandsflächen sind bestimmend für die Grundrissform.

Im MI 2 beträgt die ausgeübte Grundflächenzahl (GRZ) grundstücksverschieden zwischen 0,12 und 0,38 (Einzelfall).

Für einen ausreichenden Entwicklungsspielraum bemessen, wird die zulässige Grundflächenzahl auf max.0,35 festgesetzt.

Abhängig von Grundstückszuschnitt, Lage, notwendigen Abstandsflächen und Erschließung wird die zulässige Grundfläche nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden können. Die Baugrenze bestimmt dann die max. Grundfläche.

Das Planungsgebiet und die Umgebung sind von zweigeschossigen Baukörpern geprägt.

Die Wandhöhe liegt überwiegend zwischen 6,00 und 6,50 m.

Orientiert an der gebietsprägenden Hauslandschaft sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen zu errichten.

Im MI 2 wird dem Bedarf der gewerblichen Nutzung entsprechend eine zulässige Wandhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Im MI 1 wird unter Berücksichtigung des Grundstücksniveaus (i.M. 1,00 m unter Straßenoberkante) und das leicht abfallende Gelände zur südlichen Wohnbebauung, im Vergleich zum MI 2, eine geringere Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist OK-Fertigfußboden im Erdgeschoss. Bezogen auf den Baubestand soll OKFB-EG max. 0,40 m über dem Fahrbahnrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4.4 Garagen und Nebenanlagen

Garagenstandorte und Nebenanlagen liegen bisher hinter der Bauflucht der Hauptgebäude an der Schongauer Straße, das soll auch für die Zukunft so beibehalten werden, (siehe Abs. 5.0 Grünordnung).

Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen allgemein zulässig.

Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen zur Beibehaltung des landschaftstypischen Dachüberstandes für die geforderten geneigten Dächer bis 0,60 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.

Ausnahmen von der Dachform für Garagen können in begründeten Fällen, z.B. Bindungen an den Bestand, zugelassen werden.

Die Zufahrten der Grundstücke und Anordnung der Kfz-Stellplätze nördlich der Schongauer Straße sind durch Bestand geregelt.

Die Anlage von Kfz-Stellplätzen auf den begrenzten Flächen zwischen der Schongauer Straße und Gebäuden im MI 1 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einparken und rückwärts rangieren bei begrenzter Abstellfläche, Busanfahrt) nicht erwünscht. Die Busbucht soll kreuzungsfrei bleiben.

Dementsprechend werden die Zufahrten für die Baugrundstücke und den westlichen Parkplatz örtlich begrenzt.

5.0 Grünordnung und Freiflächen

In die bestehenden privaten Grünanlagen wird mit diesem Bebauungsplan nicht eingegriffen. Die Festsetzungen beschränken sich auf wesentliche ortsräumliche Merkmale.

Nebenanlagen sind ein selbstverständlicher Bestandteil der ländlichen Siedlung. Sie können das Ortsbild allerdings auch stören.

Die Hausvorzonen und Vorgärten an der Schongauer Straße sind bisher frei von Nebenanlagen, das hat eine positive Wirkung auf das Ortsbild und verleiht dem Straßenraum eine angenehme Weite, die sich in die Freiflächen am Römerweg und am Maibaumstandort zwischen Alpenstraße und Eichenweg auflöst.

Deshalb sollen Garagen und Nebenanlagen auch künftig hinter die Bauflucht an der Schongauer Straße zurücktreten.

Für den verbleibenden Parkplatz und die Bebauung im MI 1 südlich der Schongauer Straße wird eine raumbildende Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Auf der Flur Nr. 149 befinden sich einzelne erhaltenswerte Laubbäume, überwiegend Linde und Ahorn.

Der Baumbestand ist zur Zeit nicht gefährdet, befindet sich aber überwiegend im Straßenrandbereich, der in nicht absehbarer Zeit unter Umständen sicherheitsrelevante Komponenten für den Straßenverkehr und Passanten aufweisen könnte. Deshalb wird von einer Bindung der Standorte im Bebauungsplan abgesehen.

6.0 Baugestaltung

Durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 91 BayBO wird eine harmonische Haus- und Dachlandschaft angestrebt.

In diesem Sinne sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und terrassenähnliche Dachöffnungen und Durchdringungen nicht erwünscht.

Um die Belichtung innenliegender Räume im ausbaubaren Dachgeschoss nicht zu erschweren, sind traufseitige Quergiebel proportional begrenzt zulässig. Dachgauben können ausnahmsweise (abhängig von der Einzelsituation und Gestaltqualität) zugelassen werden.

Die Dachform, zulässige Dachneigung, vorgeschriebene Materialien und Farbgebung sind ortstypisch.

Für Umbauten im Baubestand können in begründeten Fällen (z. B. unzumutbare Härte) Ausnahmen von den Festsetzungen zur Baugestaltung zugelassen werden. Im MI 2 wird auf die Festlegung einer Firstrichtung verzichtet, um den Planungsspielraum für alternative Nutzungskonzepte, insbesondere für die Flur Nr. 149 und 151/1 nicht einzuschränken.

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Holz und Putz geprägt.

Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildung nicht zugelassen.

7.0 Technische Infrastruktur

Die zusätzlichen Bauflächen im MI 1 sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Trinkwasser: Gemeinde Altstadt.

Schmutzwasser: Gemeinde Altstadt.

Regenwasser-
ableitung: Gemeinde Altstadt.

Elektrische Energie: Lech- Elektrizitätswerke AG,
Bahnhofstr. 13, 86807 Buchlohe.

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG, T-com,
Valentin- Linhofstr. 8, 81829 München.

8.0 Schallschutz

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Schongauer Straße ist mit Belästigung durch den Verkehrslärm für die Anlieger zu rechnen.

Zum Schutz der Anwohner werden für Kinder – und Schlafzimmer bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen Festsetzungen zur Grundrissorientierung (GO) getroffen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung werden Fahrbewegungen auf dem

neu zu errichtenden Parkplatz auf Flur Nr. 591 in den Nachtstunden untersagt.

Zur Vorsorge gegen nicht auszuschließenden Verkehrslärm auf benachbarten Parkplätzen während der Nachtstunden wird im MI 1a die Lage der Kinder- und Schlafzimmer eingeschränkt.

9.0 Auswirkungen

Auf der Baugebietsteilfläche MI 2 sind keine Eingriffe zu erwarten, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung (Zulässigkeit nach § 34 BauGB) zulässig waren.

Auf der Baugebietsfläche MI 1 werden die Parkplatzflächen reduziert, auf Teilflächen wird künftig eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern zugelassen. Die Eingriffe sind im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Nicht vermeidbare Eingriffe werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend kompensiert (geringe Baudichte, nicht versiegelte Bodenflächen, Pflanzgebote, örtlich begrenzte Zufahrten).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

10.0 Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung dient der Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung eines vorhandenen Ortsteiles.

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs. 4, aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a (1) Satz 2 wird wesentlich unterschritten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b sind nicht betroffen.

Von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nur geringfügig abgewichen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Altenstadt, den *im Okt, 2007*.....


.....
1. Bürgermeister




.....
Architekt