

Gemeinde Altenstadt Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“

geänderter ENTWURF

Änderungen gegenüber der ausgelegten Fassung des Entwurfes vom 23.02.2021 sind in roter Schrift gekennzeichnet.

Ausschließlich zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanes können Stellungnahmen abgegeben werden (eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom: 23.02.2021, **18.04.2023, 25.03.2025**

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 82 41 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	17
4.	Verfahren	24
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	26
6.	Planinhalt	28
7.	Auswirkungen der Planung	40
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	44

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Altenstadt, am nördlichen Ortsrand in direktem Anschluss an die Franz-Josef-Strauß-Kaserne.

Er befindet sich südöstlich der Niederhofener Straße (Kreisstraße WM6), nördlich der Franz-Josef-Strauß-Straße (Staatstraße ST 2014) und westlich der Schönach (Gewässer der 3. Ordnung).

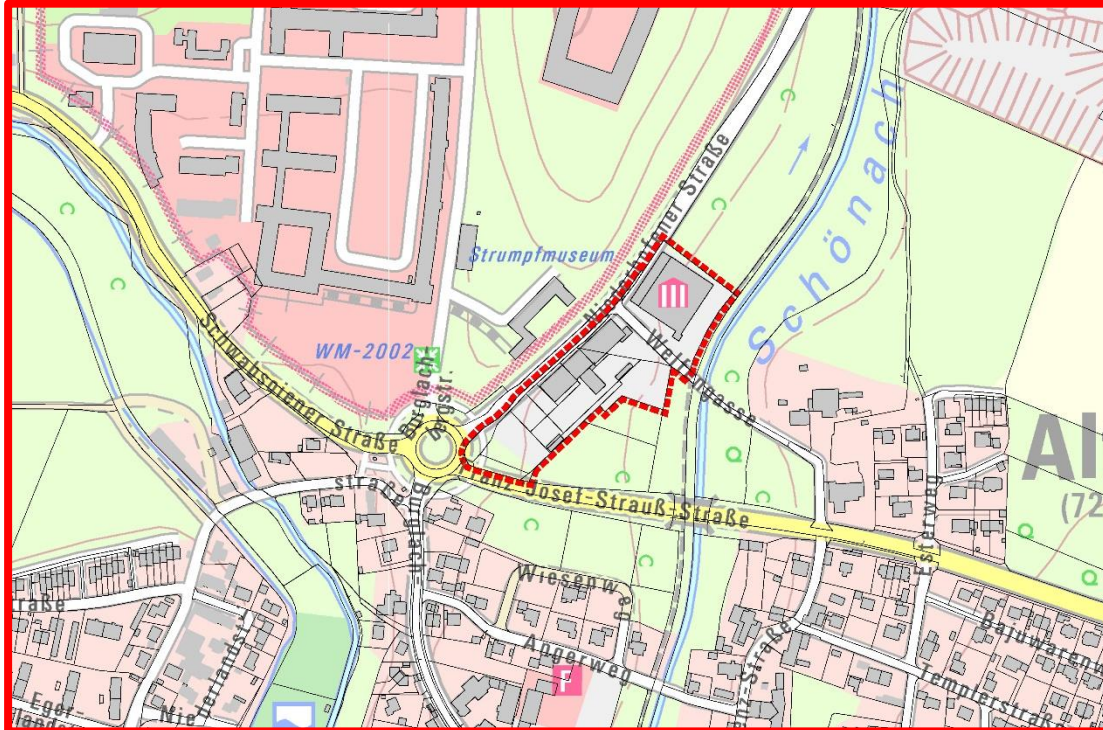


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK Q1-2025), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Geltungsbereich), (Originalmaßstab ca. 1/2.500 bzw. 1/10.000)

1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Von Seiten des Eigentümers der Fl.-Nrn. 1272/7, /8, /10 und /11 soll in Nähe des Kasernengeländes ein dreigeschossiges Boardinghouse (mit ca. 57 Zimmern) errichtet werden, das neben den Tagungsteilnehmern in der Kaserne auch Urlaubern über einen längeren Zeitraum als hotelähnliche Übernachtungsmöglichkeit dienen soll. Ferner wird das Angebot noch mit Tagungsräumen und einem Tagescafé/Bäckereicafé abgerundet. Angestoßen durch diese Überlegungen macht sich die Gemeinde Altenstadt diese zu Eigen und möchte als Maßnahme der Innenentwicklung ein im Siedlungsbereich befindliches gering genutztes Grundstück (Stellplatzanlage) einer entsprechenden Bebauung zuführen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein gewerbliches Boardinghouse zu schaffen und das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet städtebaulich zu ordnen.

Darüber hinaus sollen die Belange der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wirtschaft, auch mit ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein „Gewerbegebiet“ (ca. 12.110 m²), ein „Sondergebiet Beherbergung/Läden“ (ca. 3.635 m²) und „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ (ca. 1.695 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans („Gewerbegebiet“ überlagert mit „Feldgehölz/Gebüsch“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“) abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1272/17, /18 (Gehweg entlang der Niederhofener Straße), 1271T (Welfengasse), 1272/20 (Anbauverbot), 1272T, 1272/4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /14, /26 mit 1273/1 (Gebäudekomplex Niederhofener Straße Nrn. 6, 8 und Welfengasse Nr. 2) und Fl.-Nr. 1273/2 (Niederhofener

Straße Nr. 10), jeweils Gemarkung Altenstadt, mit einer Fläche von ca. 17.440 m² und Kernabmessungen im Mittel von ca. 255 m auf ca. 95 m.

Das Gelände fällt von der Niederhofener Straße (Kreisstraße WM 6) zur Schönach im Bereich der

- Fl.-Nr. 1273/2 (Niederhofener Straße Nr. 10) um ca. 7 Höhenmeter (ca. 9,1 %)
- Fl.-Nrn. 1273/1, /4 und /14 (Niederhofener Straße zwischen Nr. 8 und Nr. 10) um ca. 7 Höhenmeter (ca. 8,0 %),
- Fl.-Nrn. 1772/5 /4, /9 und /14 (Niederhofener Straße Nr. 8 und Welfengasse 2) um ca. 4 Höhenmeter (ca. 7,0 %),
- Fl.-Nrn. 1272/6, /4 und /9 (Niederhofener Straße Nr. 6) um ca. 3,5 Höhenmeter (ca. 6,8 %), und
- Fl.-Nr. 1272/11 (Niederhofener Straße westlich Nr. 6) um ca. 3 Höhenmeter (ca. 5,0 %), .

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 1272/2 (Niederhofener Straße, Kreisstraße WM 6),
- Im Nordosten durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 1273 (landwirtschaftliche Nutzfläche),
- im Südosten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nr. 1273/3 (Geh- und Radweg entlang der Schönach), Fl.-Nrn. 257, 1272/23, 1272 (Wiesenfläche),
- im Süden durch die Fl.-Nr 1272/21 (Franz-Josef-Strauß-Straße, Staatstraße ST 2014) und
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1480 (Kreisverkehr St 2014).

2.2. Bestand und Nutzungen

Durch **mehrere** Ortsbegehungen, **einer** Drohnenbefliegung, Auswertungen der im Archiv der Gemeinde vorliegenden Baugenehmigungen und einer Bestandsvermessung ergibt sich aktuell folgendes Bild:

2.2.1. Entstehungsgeschichte

Die Besiedlung des Quartiers begann ab ca. 1947 je nach Betriebserfordernis stufenweise. Als erster Baukörper war ein T-förmiges Gebäude (Welfengasse Nr. 2 – Bauteil P) vorhanden, das zunächst Richtung Südwesten (Erweiterung I - Bauteil B) zur Niederhofener Straße (Erweiterung II – Bauteil A) und dann nach Nordosten (Erweiterung III – Bauteil C) vergrößert wurde. Nördlich der Welfengasse wurde eine weitere Vergrößerung (Bauteil D) im Jahr 1972 errichtet, die wiederum im Jahr 1992 nach Osten zur Schönach ergänzt wurde.

2.2.2. Art der baulichen Nutzung

Niederhofener Straße Nrn. 6 und 8:

- Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, wie die Büro- und Lagerräume der Beflockungs-GmbH, Tanz- und Gymnastikstudio,
- Anlage für sportliche bzw. gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, wie die Reha-Sportgruppe,
- Freiberufliche Nutzungen gemäß § 13 BauNVO, wie therapeutische Einrichtungen (Physiotherapie und Massage) oder das Atelier und
- die Mischform von Vergnügungsstätten bzw. Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, wie die Escape Rooms
- Die Kraftfahrzeuge werden überwiegend oberirdisch von der Niederhofener Straße (ca. 10 Stellplätze, teilweise auf dem Gehweg), von der Welfengasse (5 Stellplätze) und auf Schrägparkern auf Fl.-Nr. 1272/14 und zum Teil auf Fl.-Nr.1273/1 (ca. 12 Stellplätze) untergebracht. Darüber hinaus bestehen in Garagengebäuden auf Fl.-Nr. 1272/4 ca. 2 Stellplätze, auf Fl.-Nr. 1272/8 ca. 3 Stellplätze (derzeit eher nicht genutzt) und in dem Carport auf Fl.-Nrn. 1272/7 und /10 ca. 8 Stellplätze (geschätzt). Zusätzlich steht in der Welfenstraße 2 ein weiterer Stellplatz in der Kellergarage zur Verfügung.

Welfengasse 2:

- Wohnnutzung (Fl.-Nr. 1272/4)

Stellplatzanlage auf Fl.-Nr. 1272/11

- Auf der Fl.-Nr. 1272/11 ist eine asphaltierte Stellplatzanlage mit ca. 31 Stellplätzen vorhanden.

Niederhofener Straße 10:

- Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO als sonstige Unterkunft für Flüchtlinge (§ 246 BauGB), hier die Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge (Asylbewerberunterkunft mit bis zu 127 Betten, in 34 **Zwei- bis Achtbettzimmern mit Größen von ca. 6,98 bis ca. 8,38 m²WF/Person** und 4 Stellplätzen) **befristet bis 10.07.2026 genehmigt**
- Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, hier Einzelhandel (ca. 620 m² Verkaufsfläche als Werksverkauf und die Karateschule mit Büro- und Trainingsräumen für den Sicherheitsdienst
- Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, hier das Strumpfmuseum
- Die Kraftfahrzeuge werden oberirdisch in der Welfengasse (ca. 18 Stellplätze zum Teil im Straßenbereich) und östlich des bestehenden Gebäudes (ca. 27 Stellplätze zum Teil im Bereich von Feuerwehraufstellflächen) und Freibereichen untergebracht. Für Fahrräder sind überdachte Abstellflächen im Bereich des Eingangs von der Niederhofener Straße vorhanden. Gemäß der Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterkunft müssen hiervon 4 Stellplätze für die Einrichtung zur Verfügung stehen.

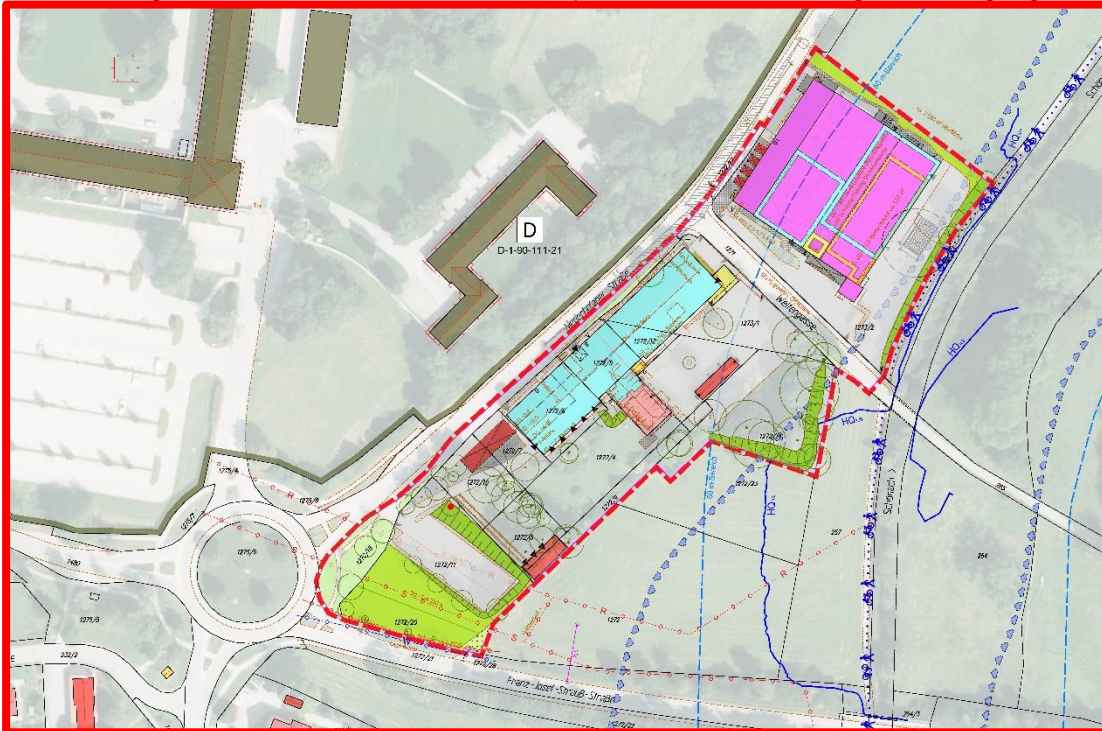


Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP20 vom **31.08.2024** (blau: Geltungsbereich), cyan: gewerblich, magenta: soziale Nutzung, orange: Verkauf, rot: Garagen, gelbgrün: Nebengebäude, gelb: Trafostation, oliv: Bundeswehr, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (**Originalmaßstab ca. 1/1.000**)

2.2.3. Maß der baulichen Nutzung**Niederhofener Straße Nrn. 6 und 8 und Welfengasse 2:**

Der zur Niederhofener Straße zweigeschossige ehemalige Büro- und Produktionstrakt mit einer Gesamtlänge von ca. 85,9 m und einer Tiefe von ca. 19,0 m bis ca. 19,2 m weist ein Satteldach mit einer traufseitigen Wandhöhe von ca. 7,1 m bis ca. 8,4 m bezogen auf den Straßenraum der Niederhofener Straße auf. Aufgrund der fallenden Topographie (ca. 2,3 m) zur Schönach entsteht mit dem ersten Untergeschoss eine Dreigeschossigkeit und talseitige Wandhöhe von ca. 9,4 m bis 10,7 m. Die Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, beträgt bis zu 731,18 m ü.NHN.

An den Gebäuderiegel schließt sich etwa mittig das zweigeschossige Gebäude mit steilem Krüppelwalm mit einer Tiefe von ca. 21,2 m, einer Breite von ca. 11,9 m und einer traufseitigen Wandhöhe von ca. 7 m (sowie einer Firsthöhe von 729,95 m ü. NHN an. Weiterhin sind kleinere Nebengebäude vorhanden.

Insgesamt verfügt der Gebäudekomplex über eine Länge von ca. 85,9 m auf ca. 19,0 m bis ca. 38,9 m und eine Grundfläche (inkl. Rampe) von ca. 1.945 m² (GRZ 0,24) mit einer maximalen Gebäude-/Firsthöhe von 731,18 m ü.NHN und einer Versiegelung (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) von ca. 4.187 m² (GRZ_{II} 0,522; bzw. 119 vom Hundert).

Bei dem Gebäudekomplex ist aufgrund der vorhandenen Topographie von einer Bebauung mit drei Vollgeschossen, bei den Garagengebäuden von einem Vollgeschoss auszugehen.

In Bezug auf die Geschossfläche bzw. die Baumasse liegen keine Berechnungen aus den Bauanträgen vor. Überschlägig kann für den Gebäuderiegel von einer Geschossfläche von ca. 5.200 m² und einer Baumasse von ca. 18.000 m³ ausgegangen werden.

Werbeanlagen sind in Form von freistehenden Werbestelen und teilweise durch folienbeklebte Fenster vorhanden.

Stellplatzanlage auf Fl.-Nr. 1271/11

Die asphaltierte Stellplatzanlage weist eine Grundfläche von ca. 705 m² und damit eine GRZ 0,41 auf.

Niederhofener Straße 10:

Der zur Niederhofener Straße eingeschossige ehemalige Bürotrakt mit einer Länge von ca. 51,3 m und einer Tiefe von ca. 8,8 m weist ein Flachdach mit einer Wandhöhe von ca. 5,2 m auf. Daran schließt sich der ehemalige Produktionsraum mit einer Länge von ca. 51,3 m und einer Tiefe von ca. 28,2 m an. Aufgrund der fallenden Topographie (ca. 7,3 m) zur Schönach entsteht mit dem 1. Untergeschoss eine Zweigeschossigkeit und eine talseitige Wandhöhe bis zu ca. 12 m. Die damit baulich verbundene Erweiterung des Lagers mit einer Tiefe von ca. 16,5 m führt mit dem 2. Untergeschoss zu einer Dreigeschossigkeit mit talseitigen Wandhöhen von ca. 12,8 m. Insgesamt verfügt der Baukörper damit über eine Länge von ca. 51,3 m auf ca. 53,4 m und eine Grundfläche (inkl. Balkone, Fluchttreppen, Vordächer) von ca. 2.914 m² (GRZ 0,53) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 725,51 m über NHN und einer Versiegelung (mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) von ca. 4.866 m² (GRZ_{II} 0,886; bzw. 69 vom Hundert).

Bei dem Baukörper ist aufgrund der vorhandenen Topographie von einer Bebauung mit drei Vollgeschossen auszugehen.

In Bezug auf die Geschossfläche bzw. die Baumasse liegen keine Berechnungen aus den Bauanträgen vor. Überschlägig kann jedoch für den Gebäuderiegel eine Geschossfläche von ca. 3.800 m² und einer Baumasse von ca. 19.000 m³ ausgegangen werden.

Werbeanlagen sind zentral im Eingangsbereich an der Fassade und als freistehende Werbestelen vorhanden.

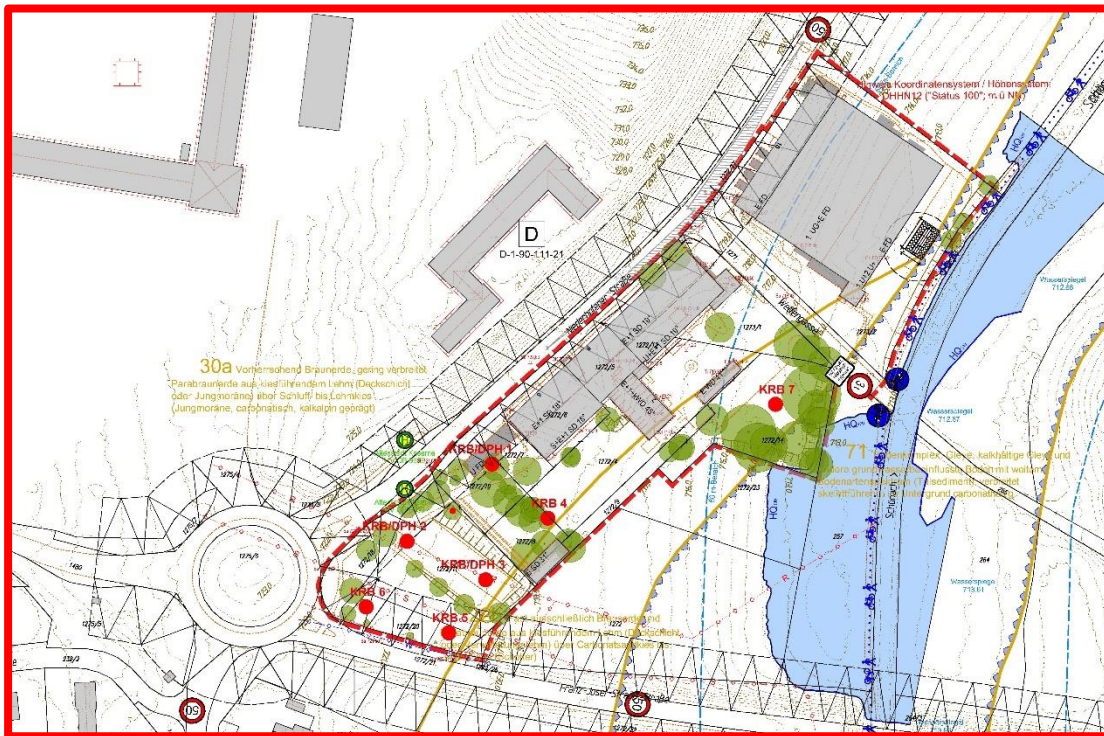


Abb. 3: Bestandsaufnahme 04/2020 und 01/2025 (rot: Geltungsbereich) mit Gebäudehöhen, Gehölzbestand, Bohrpunkten, Verkehrsrecht etc. Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab ca. 1/1.000)

2.2.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Niederhofener Straße Nrn. 6 und 8 und Welfengasse 2:

Die zweigeschossige straßenfassende Bebauung reicht bis auf ca. 2,9 m an die Niederhofener Straße heran, sodass keine bzw. lediglich eine schmale Vorgartenzone besteht, die gering begrünt ist. Zur Schönach hin entwickelt sich das Gebäude aufgrund der Topographie dreigeschossig. Die Bebauung an der Niederhofener Straße weist eine Länge von ca. 85,9 m, die in der Welfengasse von ca. 38,9 m auf.

Teilweise verlaufen die Grundstücksgrenzen senkrecht aber auch diagonal durch den Gebäudekomplex, die historisch (Fl.-Nr. 1273/1 mit ehemals diagonalem Verlauf der Welfenstraße) bzw. durch genehmigungsfreie Grundstücksteilungen entstanden sind. Durch diese Teilungen lässt sich baurechtlich allerdings keine Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand herleiten.

Aufgrund der Entstehungsgeschichte des Gebäudekomplexes von ca. 1970 bis ca. 1992 wurden keine Abstandsflächen zeichnerisch nachgewiesen bzw. in den Baugenehmigungen erwähnt.

Niederhofener Straße 10:

Die eingeschossige straßenfassende Bebauung reicht bis ca. 4,6 m an die Niederhofener Straße heran, sodass eine schmale Vorgartenzone, die als überdachte Abstellfläche für Fahrräder genutzt wird, besteht. Zur Schönach hin entwickelt sich das Gebäude aufgrund der Topographie dreigeschossig. Die Bebauung an der Niederhofener Straße weist eine Länge von ca. 51,3 m und in der Welfengasse von ca. 53,4 m auf. Die seitlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Aufgrund der Entstehungsgeschichte des Baukörpers von ca. 1947 bis ca. 1992 wurden keine Abstandsflächen zeichnerisch nachgewiesen bzw. in den Baugenehmigungen thematisiert.

2.2.5. Gestaltung

Niederhofener Straße Nrn. 6 und 8 und Welfengasse 2:

Der Gebäudekomplex weist als Hauptdachform überwiegend ein flachgeneigtes, ziegelgedecktes Satteldach (Dachneigung ca. 18° bis ca. 19°) und rückwärtig ein Krüppelwalmdach (Dachneigung ca. 45°) auf. Die eingeschossigen Nebengebäude weisen Dachneigungen von 31° bei Satteldächern und ca. 41° bei Walmdächern auf. Bei den Fassaden handelt es sich um verputzte Lochfassaden, deren Materialwahl sich aus der Entstehungszeit und der Nutzungsanforderung entwickelt hat.

Um talseitig ein ebenes Gelände zu schaffen, wurde auf Fl.-Nr. 1272/14, eine Aufschüttung vorgenommen, die zu der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine Böschung aufweist. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses muss davon ausgegangen werden, dass diese bereits seit Jahrzehnten vorhanden ist.

Stellplatzanlage auf Fl.-Nr. 1271/11

Um für die Stellplatzanlage eine befahrbare ebene Fläche zu erreichen wurde das Gelände aufgeschüttet, wobei zu der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Böschung vorhanden ist. Südlich der Stellplatzfläche verläuft diese Böschung im Anschluss an die Stellplatzanlage innerhalb des Grundstücks.

Niederhofener Straße 10:

Das Gebäude mit seinem Flachdach weist die Architektursprache und Materialwahl der Entstehungszeit und der gewerblichen Nutzungsanforderung auf. Der ehemalige Bürotrakt wurde als Stahlbetonskelettbau mit großzügigen Fensteröffnungen errichtet während das ehem. Produktionsgebäude eine geschlossene Fassade mit Blechverkleidung aufweist, die durch die geänderte Nutzung mit horizontalen Fensterbändern versehen wurde.

2.2.6. Vorhandene Vegetation

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs entlang der Niederhofener Straße ist durch die vorhandenen Gewerbebauten mit zugehörigen Erschließungsflächen von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Bereich der Stellplatzflächen südlich der Büro- und Produktionsgebäude Niederhofener Straße 6 und 8, zwischen der Franz-Josef-Strauß-Straße und der Niederhofener Straße, sind zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden, die die Stellplatzflächen und die Gebäude nach Westen, Süden und Osten landschaftlich einbinden und hier eine grüne Kulisse bilden. Besonders hervorzuheben ist der private Gartenbereich südöstlich des Büro- und Produktionsgebäudes in Richtung Schönach mit altem, prägendem Baumbestand und Einzelbäumen z. T. über 80 Jahren. Diese sind nicht nur für das Orts- und Landschaftsbild sondern insbesondere als Lebensräume für die Tierwelt von Bedeutung. Dieser strukturreiche Garten geht nach Südosten in landwirtschaftlich genutzte Wiesen entlang der Schönach (außerhalb des Geltungsbereichs) über.

Im Bereich des ehemaligen Bürotraktes Niederhofener Straße 10 fehlt hingegen eine Eingrünung oder landschaftliche Einbindung vollständig - sowohl entlang der Niederhofener Straße, als auch insbesondere in Richtung Nordosten – Ortsrand. An der Niederhofener Straße waren bis 2018 noch zwei prägende, ortsbildwirksame Laubbäume vorhanden, die inzwischen jedoch gefällt wurden. Am nördlichen Ortsrand geht das Bürogebäude unmittelbar in die Landschaft über und wirkt von Norden her als Fremdkörper. Nach Osten zur Schönach hin wurde zwischen den Stellplätzen unmittelbar am Gebäude und an der Schönach ein Hochwasserschutzdamm (randlich außerhalb des Geltungsbereichs) errichtet, auf dem einzelne Laubbäume mittleren Alters stehen und der als Fuß- und Radweg entlang der Schönach genutzt wird. Östlich des Fuß- und Radweges verläuft die Schönach mit dichten gewässerbegleitenden Gehölzbeständen außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Vegetationsbestand wird im Rahmen der erneuten Auslegung im Frühjahr 2025 überprüft und ggf. aktualisiert.

2.3. Umgebende Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich schließt im Nordosten an die freie Landschaft, die landwirtschaftlich als Wiese genutzt wird und im Südosten direkt an die Schönach (mit dazwischen liegenden landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen) an. Im Süden grenzt die Staatsstraße 2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße) an, darüber hinaus eine kleinteilige zweigeschossige Wohnbebauung. Im Nordwesten im Anschluss an die Kreisstraße WM6 (Niederhofener Straße) befindet sich das locker bebaute Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne mit seinen zum Teil großmaßstäblichen Gebäudekomplexen.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in privatem und gemeindlichem Eigentum. Insbesondere im Gebäudekomplex der Niederhofener Straße Nrn. 6 und 8 und Welfengasse 2 sind zahlreiche Teilungen vorhanden, die wenig bis keinen Bezug zu dem Gebäudebestand, den Abstandsflächen oder seitlichen Grenzabständen aufweisen.

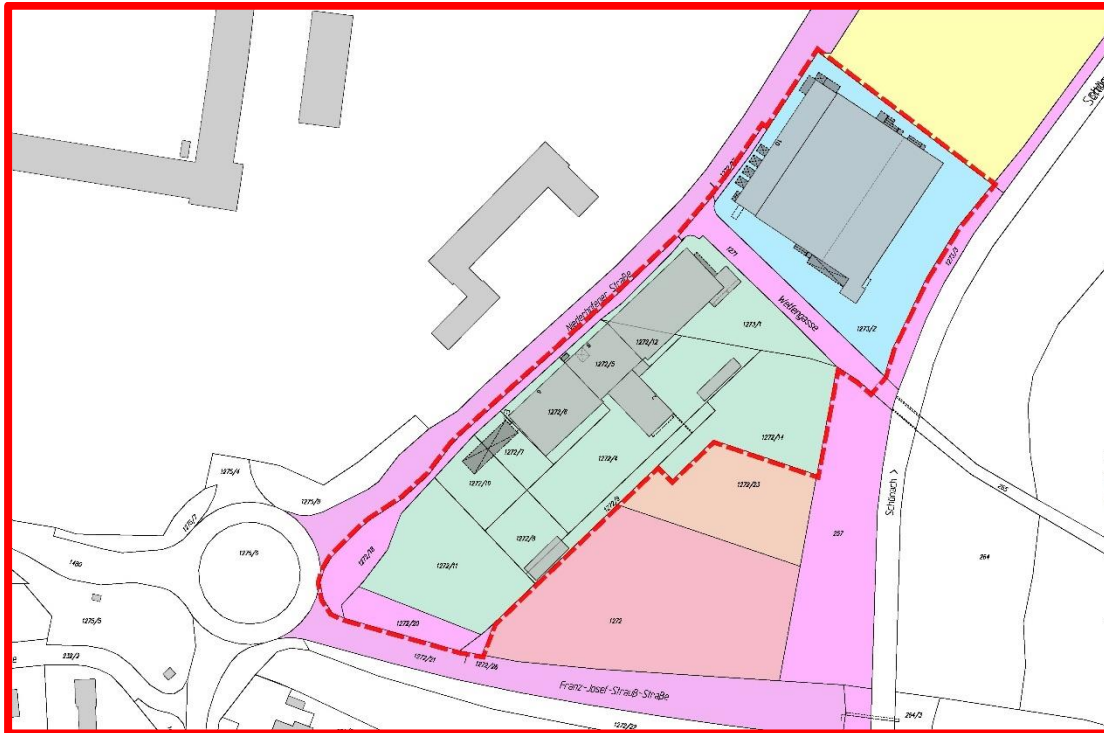


Abb. 4: Grundstückseigentümer (rot: Geltungsbereich), lila/magenta; öffentliche Eigentümer (Freistaat/Landkreis WM-SOG/Gemeinde), farbig: Privateigentümer Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab ca. 1/1.000)

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Niederhofener Straße (Kreisstraße WM6) bzw. die Welfengasse, die an die überörtliche Staatsstraße 2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße) anbindet.
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV in der Welfengasse, Niederhofener Straße, und Franz-Josef-Straße.
- für Fußgänger über einen einseitigen Gehweg auf der Südseite der Niederhofener Straße bzw. einen Gehweg in Verlängerung der Welfengasse bzw. westlich der Schönach.
- für den ÖPNV über die Haltestelle „Altenstadt Kaserne“ (**Regionalbus 989 Schongau-Altenstadt-Hohenfurch-Schongau**) als Busbucht, direkt angrenzend an den Geltungsbereich und die Haltestelle „Altenstadt Schwabsoiener Straße“ (**Regionalbus 981 Schongau-Steingarden bzw. 987 Schongau-Ingenried**) ca. 90 m westlich des Kreisverkehrs.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung besteht nicht, sodass innerhalb der geschlossenen Ortschaft eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

2.6. Energie-Atlas Bayern¹

- Potentiale aus Biomasse und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Als Bestand für die Wasserkraft wird westlich in ca. 200 m Entfernung an der Schönach ein Laufkraftwerk (Leistungsklasse bis 499 kW) kartiert.

¹ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 02/2024

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung² für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Niederhofener Straße Nr. 8) bei Erdwärmekollektoren als „möglich“ und bei Erdwärmesonden bzw. Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)³“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. **1.180 - 1.194 kWh/m²** und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.750 - 1.799 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von **2,92 m/s** ermittelt.

Für die Gemeinde Altenstadt wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2022 ein Gesamtstromverbrauch⁴ von 20.799 MWh/a mit einem Anteil an erneuerbaren Energien von 421% ermittelt, da die Biomasse als wesentlicher Energieträger stark beteiligt ist. Die Produktion erneuerbarer Energien übersteigt somit den Gesamtstromverbrauch der Gemeinde um ein Vielfaches. Der Anteil an erneuerbaren Energien liegt über dem des Landkreises Weilheim-Schongau mit 60,0% und dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayern mit 40,1%.

2.7. Wärmeplan

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Gemeinde Altenstadt am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WPG⁵), liegt noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes oder ein Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen.

2.8. Natürliche Grundlagen

2.8.1. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenart wird im Geltungsbereich überwiegend als „kiesiger Lehm und Schluff- bis Lehmkies“ und der Bodentyp (Nr. 30a) als „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“ beschrieben. Für einen kleinen Streifen (östlich entlang der Schönach) wird die Bodenart als „sandiger Kies“ und der Bodentyp (Nr. 71) als „Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“ angegeben

2.8.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁶ „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁷

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁸ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁹) festgeschrieben.

² www.karten.energieatlas.bayern.de/?comp=standort, Datenabruf 01/2025

³ u.A. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Bohrung nicht erlaubt.“

⁴ www.karten.energieatlas.bayern.de/, Unterpunkt: Stand der Energiewende, Datenabruf 06/2024

⁵ WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024

⁶ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁷ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁷ vom, 04/2018, **Datenabruf: 05/2018**

⁸ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁹ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), **zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 324)**

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung¹⁰ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz¹¹ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Präambel:

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹² eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **65/71 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...*“. Ferner wird auf die Broschüre „**Radon**schutz in Gebäuden“¹³ des LfU und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.8.3. **Baugrund- und Schadstofferkundung**

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches, insbesondere für das Sondergebiet, wurde eine Baugrund- und Schadstofferkundung durch die Blasy+Mader GmbH¹⁴ erstellt und hierfür sieben Kleinrammbohrungen (davon drei als schwere Rammsondierung) mit Erkundungstiefen bis max. 7,0 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter sowie der Grundwasserverhältnisse), erfolgten **Boden- und Eluatuntersuchungen**.

In Folge dessen wurden **Hinweise für die Bauausführung** (zum Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, zu Erschließungs-, Erdarbeiten bzw. Hinterfüllungen, zur Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung, zum Verbau, zur Versickerung, zum Angriffsgrad von Böden und Wässern, zur Erdbebenzone und zur **abfallwirtschaftlichen Bewertung**) gemacht.

2.8.4. **Gewässer**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Östlich des Geltungsbereichs in ca. 110 m bzw. ca. 10 m Entfernung befindet sich der Verlauf der Schönach (Gewässerkennzahl 1258, 3. Ordnung), die von Süden nach Norden (ca. 712,25 m ü.NHN bis 711,5 m ü.NHN) fließt. In der Gewässerstrukturkartierung der Fließgewässer Bayerns wird der Bereich südlich der Welfengasse als „deutlich verändert“ und nördlich als „mäßig verändert“ kartiert.

Die Schönach ist als Wasserrahmenrichtlinien¹⁵-Gewässer ausgewiesen. Gemäß Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie 2016-2021 werden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässermorphologie und der Durchgängigkeit empfohlen^[2]. Diese beziehen sich auf das Gewässer und sein unmittelbares Umfeld, jedoch nicht auf den Geltungsbereich.

2.8.5. **Grundwasser**

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan¹⁶ trifft zum Grundwasser folgende Aussage: „*Mit Grundwasser in den Baugebieten ist im allgemeinen [sic] nicht zu rechnen. Lediglich in den ufernahen Gebieten der Schönach können hohe Grundwasserstände auftreten, die in Abhängigkeit des Wasserstandes der Schönach schwanken. Das Grundwasser liegt in ca. 30 – 40 Metern Tiefe unter der Kiesdeckschicht.*“.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁷ wurden im Zuge der Baugrund- und Schadstofferkundung auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt: „*Grundwasser ist an der Baufäche erst in großer Tiefe zu erwarten.*“

¹⁰ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), **zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 324)**

¹¹ StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹² www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kacheln **N55298E640/N55299E640, Datenabruf 04-2022**, Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG):

Radonvorsorgegebiete I 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³,

¹³ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „**Radonschutz in Gebäuden**“ vom 05/2022, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁴ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400, 11.12.2020

¹⁵ Richtlinie **2000/60/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik – Wasserrahmenrichtlinie (WRRRL) vom (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1–73),

¹⁶ Ziffer 3.4.1 Grundwasser

¹⁷ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400, 11.12.2020, 4.4 Grundwasserverhältnisse

Nach Aufschlüssen aus dem Umfeld des Grundstückes liegt der Grundwasserspiegel in den Lechschottern bei rund 30 m unter Gelände.“

Damit ist von einem hohen Grundwasserflurabstand und von keinem drückenden Grundwasser auszugehen.

2.8.6. **Starkregenereignisse, Sturzfluten**

Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten¹⁸ des Landesamtes für Umweltschutz gibt hierzu erste Einschätzungen über mögliche Gefahren. Lediglich an den Grenzen des Geltungsbereichs sind Eintragungen vorhanden. So werden „potentieller Fließweg bei Starkregen“ im Verlauf der Welfengasse und von da parallel zur Schönach mit „mäßigen Abfluss“ kategorisiert. Punktuell sind „Geländesenke mit Aufstaubereich“ vermerkt, beispielsweise bei der Kellergarage des Hauses Nr. 6 (Fl.-Nr. 1272/6) oder der Lieferrampe auf Fl.-Nr. 1273/1 (Ecke Welfengasse/Niederhofener Straße).

Aufgrund des zur Schönach fallenden Geländes können infolge von Starkregenereignissen im Geltungsbereich Überflutungen auftreten.

2.8.7. **Hang- und Schichtwasser**

Da der westliche Umgriff des Geltungsbereiches am äußersten westlichen Rand der Schotterfläche liegt, die Schottermächtigkeit nach Osten schnell und deutlich zunimmt und die wasserstauenden bzw. wasserhemmenden Geschiebelehme, die unter den Schottern liegen, nach Westen an die Tagesoberfläche ansteigen, kommt das Büro zu folgendem Ergebnis: „Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen kann temporäres Schicht- bzw. Hangwasser auf den Lehmen (an der Grenze Lehm/Schotter) hangabwärts fließen (grob von West nach Ost).“

Damit ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Das Büro Blasy+Mader¹⁹ kommt zu folgendem Hinweis für die Bauausführung:

„Der Zufluss von Oberflächenwasser bzw. temporäres Hangwasser kann aber nicht ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 4.4 [der Baugrund- und Schadstofferkundung]). Die Kiese sind überwiegend relativ feinkornreich und weisen somit k_f -Werte von $<1 \times 10^{-4}$ auf. Nach E DIN 18533 wäre daher eine Abdichtung des Untergeschosses gegen drückendes Wasser erforderlich (Wassereinwirkungsklasse W2.1-E).

Alternativ könnte das Bauwerk durch eine Drainage vor Sicker- bzw. Schichtwasser geschützt werden. Hierfür müsste an der Sohle des Bauwerks eine Ring- oder Flächendrainage gebaut werden. Das Wasser sollte über Schächte in den tieferen, kiesigen Baugrund auf der Ostseite des Grundstückes abgeführt werden. Bei dieser Bauweise würde eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit gemäß E DIN 18533 ausreichen (Wassereinwirkungsklasse W1-E).“

2.8.8. **Klimadaten**

Mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich (Niederhofener Straße 8):

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr²⁰): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >700 bis 750 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >400 bis 450 mm

2.9. **Vorbelastung des Plangebietes**

2.9.1. **Altlasten/Altlastenverdachtsfläche**

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH²¹ wurde im Zuge der Baugrund- und Schadstofferkundung auch eine abfalltechnische Bewertung durchgeführt. Diese kommt zu folgender Bewertung:

„Auf dem Grundstück liegen verbreitet künstliche Auffüllungen. Diese weisen lokal Verunreinigungen auf, die auch über dem Zuordnungswert Z2 nach Eckpunktepapier liegen können. Weiterhin ist zu beachten, dass Auffüllmaterial mit Fremd Beimengungen auch ohne Schadstoffbelastungen zu erhöhten Entsorgungskosten führen kann (in der Regel Einstufung (Einbauklasse Z1.1).

Hinsichtlich der Auffüllungen und weiteren auffälligen Böden (Farbe, Geruch, Fremd beimengungen) ist bei den Erdarbeiten Folgendes [sic] zu beachten: Auffällige bzw. verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind

¹⁸ umweltatlas.bayern.de, Karteninhalt: „Naturgefahren“ Themenkarte: „Überschwemmungsgefahren“, Unterpunkt „Punkt Oberflächenabfluss und Sturzfluten“, Datenabruf 01/2025

¹⁹ Ebenda, 6.3 Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser

²⁰ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

²¹ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400, 11.12.2020, Ziffer 6 Abfallwirtschaftliche Bewertung

repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.“

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Dienststelle Natur-/Umwelt-schutzverwaltung²² wird festgestellt, dass die Grundstücke im Geltungsbereich derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 13.12.2021, eingetragen sind. „Allerdings befindet sich in der Nähe (nur durch die Niederhofener Straße getrennt) die Flurnummer 1275, welche unter der Katasternummer 19000878 mit der Bezeichnung „Kaserne Altenstadt“ im Altlastenkataster eingetragen ist.“

2.9.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem **Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt.**

2.9.3. Verkehrsgeräusche

Jahr	Straße Zst.Nr	DTV_Kfz	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
DTV ₂₀₀₀	WM6 - NORD 8131 9766	1.489	117		
DTV ₂₀₀₅		1.415	96	-74	- 5,0%
DTV ₂₀₁₀		1.574	85	+159	+11,2%
DTV ₂₀₁₅		1.260	44	-314	-19,9%
DTV₂₀₂₁		1.210	43	-50	-4,0%
DTV ₂₀₀₀	ST 2014 - OST 8131 9406	4.192	360		
DTV ₂₀₀₅		3.692	263	-500	-11,9%
DTV ₂₀₁₀		3.380	212	-313	-8,5%
DTV ₂₀₁₅		3.647	197	+267	+7,9%
DTV₂₀₂₁		3.696	169	+49	+1,3%
DTV ₂₀₀₀	WM6 - SÜD 8131 9765	2.199	120		
DTV ₂₀₀₅		1.652	109	-547	-24,9%
DTV ₂₀₁₀		1.652	109	+/-0	0%
DTV ₂₀₁₅		1.614	106	-38	-2,3%
DTV₂₀₂₁		1.401	116	-213	-13,2%
DTV ₂₀₀₀	ST 2014 - WEST 8131 9400	1.560	144		
DTV ₂₀₀₅		1.819	228	+259	+16,6%
DTV ₂₀₁₀		1.782	82	-37	-2,0%
DTV ₂₀₁₅		1.088	41	-694	-38,9%
DTV₂₀₂₁		1.123	40	+35	+3,2%

Tab. 1: Straßenverkehrszählung²³

Südlich des Plangebiets liegen an der freien Strecke die Kreisstraße WM 6 (Burggen - Altenstadt - Hohenfurch B 17) und die Staatsstraße ST 2014 (Bezirksgrenze – Schwabsoien – Altenstadt Schongau – Birkland – ST 2055).

Zum Thema Verkehrslärm wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische **Verträglichkeits-**untersuchung²⁴ erstellt. Dabei kommt der Gutachter bei Verkehrsgeräuschen zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

„Aufgrund der Verkehrsgeräusche ergeben sich innerhalb des GE- und SO-Gebietes folgende Schallimmissionen:

Die berechneten Beurteilungspegel innerhalb der ausgewiesenen Bauräume liegen im Bereich entlang der Niederhofener Straße sowie der Franz-Josef-Strauß Straße tags bei ca. **56 bis 62 dB(A)** und nachts bei ca. **47 bis 54 dB(A)**. Entlang der schallabgewandten Baugrenze kommt es zu Beurteilungspegel in Höhe von tags ca. **47 bis 55 dB(A)** und nachts von ca. **38 bis 49 dB(A)**.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden tags und nachts um mindestens ca. 3 bzw. **1 dB(A)** unterschritten. Sofern für das Sondergebiet der Schutzanspruch eines MI-Gebietes herangezogen wird, können auch hier im Wesentlichen die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind innerhalb des Plangebietes leicht erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 einzuhalten. Für Räume mit Schlafnutzung an straßenzugewandten Fassaden wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen empfohlen.“

²² eMail vom 21.12.2021 (10:31) im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

²³ Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf **01/2025**

²⁴ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 219082/5 vom **29.01.2025**

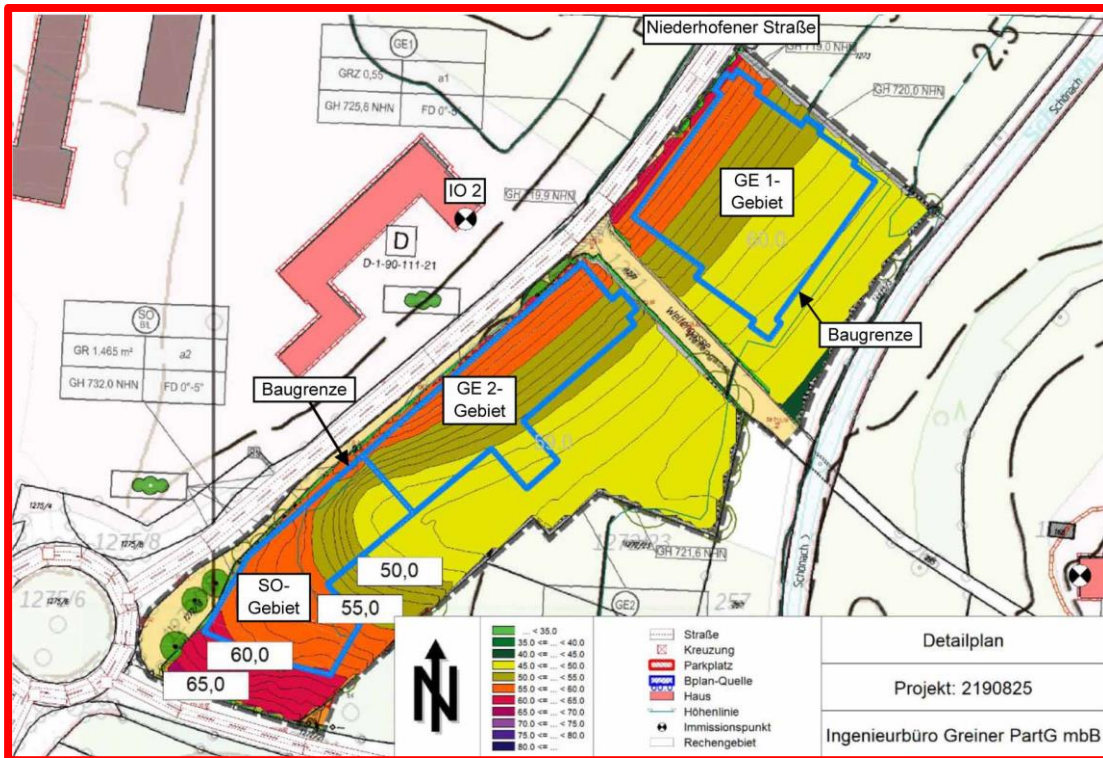


Abb. 5: Detailplan Verkehrsgläusche Tag (Rasterlärnkarte in 4 m Höhe, Pegel in db(A), IB Greiner Anhang A Seite 3, Plangrundlage wohl © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab ca. 1/2.157)

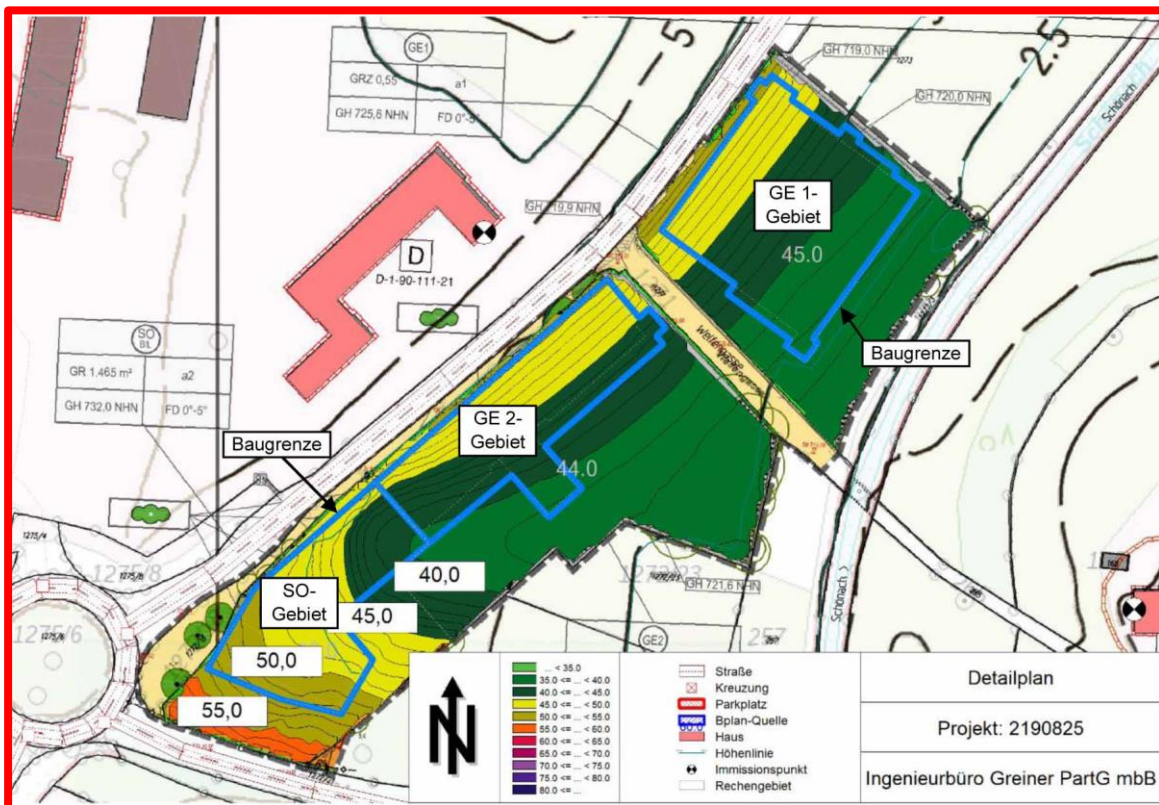


Abb. 6: Detailplan Verkehrsgläusche Nacht (Rasterlärnkarte in 4 m Höhe, Pegel in db(A), IB Greiner Anhang A Seite 3, Plangrundlage wohl © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab ca. 1/2.157)

2.9.4. Gewerbergeräusche

Von den im Geltungsbereich vorhandenen Betrieben entstehen Emissionen, die aus dem gewöhnlichen Betrieb (An- und Abfahrtsverkehr von Angestellten, Kunden, Lieferanten, Ladetätigkeiten, Betriebsgeräusche, etc.) der Anlagen ausgehen. Ferner sind in der Umgebung des Geltungsbereichs nordwestlich ein großflächiges Bundeswehrgelände (Franz-Josef-Strauß Kaserne) mit seinem westlich gelegenen Parkplatz

und nördlich ein Kieswerk mit Asphaltmischanlage vorhanden. Zum Thema Gewerbe Geräusche wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Untersuchung²⁵ erstellt.

2.9.5. **Franz-Josef-Strauß-Kaserne**

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Franz-Josef-Strauß-Kaserne mit angegliedertem **Heersflugplatz** (in ca. 650 m Entfernung) und dem Standortübungsplatz Altenstadt bzw. Schwabsoien. Der Standort dient als Luftlande- und Lufttransportschule. Im Rahmen der Neuausrichtung der Bundeswehr wurde im Herbst 2011 die Auflösung des Standorts bekannt gegeben. Durch die Entscheidung des Bundesministeriums der Verteidigung im Frühjahr 2015 soll jedoch die Luftlande- und Lufttransportausbildung auch künftig in Altenstadt verbleiben.

Je nach Windstärke und Windrichtung kann es zu erhöhten Geräuschen aus dem Übungsbetrieb und dem Flugbetrieb kommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen militärischen Flugplatz bzw. Standortübungsplatz handelt, dessen Flugbewegungen der Verteidigung bzw. der Notwendigkeit der militärischen Ausbildung dienen, also im legitimen Verteidigungsinteresses der Bundesrepublik liegen, müssen die betroffenen Anwohner ein erhöhtes Maß an Akzeptanz dulden.

2.9.6. **Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den nördlichen und südöstlichen landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) können durch Windverfrachtung Emissionen, auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (z.B. Geruch, Geräusche, Staub etc.) auftreten. Auch muss mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.9.7. **Vorhandene Leitungen**

Der Geltungsbereich wird im südlichen Teil der Fl.-Nr. 1272/11 von West nach Ost parallel zur südlichen Grundstücksgrenze durch den unterirdischen Regenwasserkanal der Franz-Josef-Strauß-Kaserne (DN 800, ca. 20 m Abstand) und den unterirdischen Abwasserkanal (DN 250, ca. 3 m Abstand) durchschnitten. Im Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1272/21 (Franz-Josef-Strauß-Straße, ST 2014) verläuft die Schmutzwasserdruckleitung von Schwabbruck nach Schongau.

2.10. **Schutzgüter**

2.10.1. **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen)**

Im rückwärtigen Bereich der Büro- und Produktionsgebäude Niederhofener Straße 6 und 8 befindet sich ein privates Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung) in der Welfengasse 2.

Ansonsten werden die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend gewerblich genutzt; das Gebäude Niederhofener Straße 10 dient aktuell vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in etwa 40 m Entfernung südlich der Franz-Josef-Strauß-Straße.

Vorbelastungen wirken im Wesentlichen durch den Verkehr auf den überörtlichen Straßen (Franz-Josef-Strauß-Straße als Staatsstraße südlich sowie Niederhofener Straße als Kreisstraße im Westen des Geltungsbereichs) auf das Plangebiet ein. Darüber hinaus gehen innerhalb des Geltungsbereichs von den hier vorhandenen Gewerbebetrieben verkehrsbedingte Schallemissionen durch An- und Abfahrtsverkehr, Ladetätigkeiten sowie Betriebsgeräusche der Anlagen aus. **Aufgrund der Verkehrsgeräusche ergeben sich innerhalb des geplanten GE- und SO-Gebietes Schallimmissionen, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet sowohl tags als auch nachts unterschreiten. Sofern für das geplante Sondergebiet der Schutzansprüche eines Mischgebietes (MI) angenommen wird, können auch hier im Wesentlichen die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) eingehalten werden. Es sind jedoch aufgrund der Verkehrsgeräusche leicht erhöhte Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 einzuhalten und es werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Ziffer 2.9.3).**

Zusätzlich ist im Geltungsbereich mit Lärm- und Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung (südöstlich bzw. nördlich des Geltungsbereichs) zu rechnen.

²⁵ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe Geräusche), Bericht Nr. 219082/5 vom **29.01.2025**

²⁶ z.B. Schreiben vom 28.02.2019 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „westlich der Alpenstraße“

Aus dem Übungs- und Flugbetrieb der westlich bzw. nördlich befindlichen Kaserne ergeben sich je nach Windstärke und Windrichtung zeitweilig erhöhte Geräusche, die auch die Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich betreffen können. Diese sind jedoch aufgrund des legitimen Verteidigungsinteresses der Bundesrepublik Deutschland von den betroffenen Anwohnern hinzunehmen (vgl. Kap. Vorbelastrungen: Franz-Josef-Strauß-Kaserne). Im Weiteren wirken auch noch Schallimmissionen aus einem Kieswerk mit Asphaltmischanlage ca. 300 m nördlich des Geltungsbereichs ein.

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz bezüglich der Gewerbegeräusche ist die Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 für die drei Teilflächen im Geltungsbereich erforderlich (Ziffer 2.9.4).

2.10.2. *Schutzgut Mensch (Erholung)*

Als wichtige, überörtliche Erholungsachse verläuft ein Fuß- und Radweg östlich des Geltungsbereiches entlang der Schönach, der den Siedlungsbereich von Altenstadt mit Schwabniederhofen im Norden verbindet.

Die Niederhofener Straße wird im Geltungsbereich von einem Fußweg begleitet, der am Gebäude Niederhofener Straße 10 am nördlichen Ortsrand von Altenstadt endet. Südlich, entlang der Franz-Josef-Strauß-Straße, verläuft ein Fuß- und Radweg außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich selbst ist für die siedlungsnahen Erholung von **geringer Bedeutung**, steht aber in Sichtbeziehung zu dem Fuß- und Radweg entlang der Schönach. So ist insbesondere dem Altbaumbestand östlich der Betriebsgebäude als landschaftsprägendem Element auch für die Erholung eine mittelbare Bedeutung beizumessen.

2.10.3. *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

Weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Schutzgebiete oder Schutzgegenstände des Naturschutzes oder kartierte Biotop.

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung ist der Geltungsbereich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zumindest im nördlichen Teil von überwiegend **geringer Bedeutung**. Der Gartenbereich mit seinem Altbaumbestand im Südosten des Gebietes ist jedoch ein **wichtiger Lebensraum** für die Tierwelt (insbesondere Vögel). Darüber hinaus haben die z.T. älteren Einzelbäume und Baumgruppen im Bereich der Erschließungsflächen südlich der Betriebsgebäude Niederhofener Straße 6 und 8 im Süden des Gebietes eine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. In diesem Bereich ist u.a. eine ältere, dicht von Efeu bewachsene Birke hervorzuheben, die als Niststätte möglicherweise auch von höhlenbewohnenden Vögeln genutzt werden kann, darüber hinaus zwei ältere Eichen an der bestehenden Garage im Südosten des Geltungsbereichs (letztere können durch Pflanzbindungen jedoch erhalten werden).

Der Vegetationsbestand wird im Rahmen der erneuten Auslegung im Frühjahr 2025 überprüft und ggf. aktualisiert.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der eigenen Ortsbegehung wurden zahlreiche, europäisch geschützte Vögel im Bereich der o.g. Baum- und Gehölzbestände festgestellt bzw. als potenziell vorkommend eingeschätzt. Darüber hinaus kann das Vorkommen von Fledermäusen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowohl im Bereich der Gebäude als auch der Altbäume nicht ausgeschlossen werden. **Diese Einschätzung wird im Rahmen der erneuten Auslegung im Frühjahr 2025 überprüft und aktualisiert.**

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf eine umfassende faunistische Kartierung verzichtet. Daher wird im Sinne des Artenschutzes vom „worst-case“, also von dem Vorkommen der o.g. Artengruppen im Geltungsbereich ausgegangen und es werden entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), sind für den Altbaumbestand im rückwärtigen Garten und, soweit als möglich, auch für die älteren Bäume südlich der Bebauung Erhaltungsgebote erforderlich. Darüber hinaus sind Ruhe- und Fortpflanzungszeiten der genannten Tierarten bei unvermeidbaren Baumfällungen zu beachten.

2.10.4. *Schutzgut Fläche/Boden*

Gemäß der geologischen Karte und den Bodenkarten von Bayern²⁷ stehen im Geltungsbereich würmeiszeitliche Schotterflächen der Lechterrassen an. Aus diesen haben sich lehmige Sandböden entwickelt (Braunerden/Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Schluff bis Lehm Kies), die gemäß Bodenschätzung als Grünlandstandorte mittlerer Ertragsfähigkeit (Grünlandzahlen 49-53) einzustufen sind.

Diese natürlichen Bodenverhältnisse sind im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs jedoch nicht mehr anzutreffen: So sind die Böden im nördlichen und westlichen Teil des Gebietes im Bereich der Baukörper

²⁷ umweltatlas.bayern.de, Karteninhalt: „Geologie“ bzw. „Boden“, Datenabruf 02/2021

und der Erschließungsflächen verdichtet und versiegelt, darüber hinaus wurden im Rahmen des Bodengutachtens²⁸ verbreitet künstliche Auffüllungen sowohl unter den befestigten Flächen als auch im Bereich der unbefestigten Freiflächen festgestellt, so dass das Schutzgut insgesamt eine **geringe Bedeutung** aufweist.

2.10.5. **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden; östlich in ca. 10 m (nördlicher Geltungsbereich) bzw. 110 m Entfernung (südlicher Geltungsbereich) verläuft jedoch die Schönach als Gewässer III. Ordnung in süd-nördlicher Richtung, die unterhalb von Hohenfurch in den Lech mündet.

Der nordöstliche, gewässernahe Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs“, in dem zeitweilig von erhöhten Grundwasserständen und ggf. auch von Überschwemmungen auszugehen ist²⁹. **Darüber hinaus befindet sich gemäß der Überschwemmungsflächenberechnung³⁰ der äußerste östliche Randbereich des Flurstücks 1272/14 (Böschungsfuß mit Gehölzen / Hochstaudensaum außerhalb der geplanten Bauflächen) innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes der Schönach (HQ 100), auch wenn innerhalb des Geltungsbereichs kein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt ist (Ziffer 3.4.2).**

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten³¹ ist im Fall von Starkregen mit einem mäßigen Abfluss von Niederschlagswasser im Bereich der Welfengasse Richtung Schönach zu rechnen. Darüber hinaus stellen einzelne Teilbereiche im Geltungsbereich Geländesenken mit möglichen Aufstaubereichen im Falle von Starkregenereignissen dar (Ziffer 2.8.6); dadurch können u.U. Überflutungen auftreten.

Grundwasser: Als Hauptgrundwasserleiter sind die Schotterterrassen mit Bezug zum Wasserstand der Schönach anzusprechen (s.o. Fläche/Boden). Gemäß den Aussagen des gemeindlichen Landschaftsplans liegt der Grundwasserhorizont in großen Tiefen in ca. 30 m - 40 m unterhalb der Deckschicht. Dies wird durch das aktuelle Bodengutachten³² bestätigt, das den Grundwasserflurabstand mit etwa 30 m angibt.

Gemäß dem Bodengutachten weisen die lehmigen Sandböden der Deckschichten eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf (k_f -Werte von 1×10^{-7} und 1×10^{-8}); darunter folgen quartäre Kiese und Sande mit hoher Durchlässigkeit (k_f -Werte zwischen 5×10^{-4} und 1×10^{-5}). **Diese mittlere Durchlässigkeit konnte im Bereich des geplanten Sondergebietes aufgrund der hohen Verdichtung der vorgefundenen Kiese und Sande im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung der Sickerfähigkeit nicht bestätigt werden (vgl. Technische Entsorgung), für eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesem Bereich demnach keine ausreichende Sickerfähigkeit gegeben und es sind ergänzende Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes liegt hingegen eine ausreichende Sickerfähigkeit vor, so dass eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.**

Aufgrund der geringen bis mittleren Durchlässigkeiten der Deckschichten und des hohen Flurabstandes (s.o.) sind die Grundwasservorkommen aufgrund des hohen Flurabstandes (s.o.) vor Schadstoffeinträgen gut geschützt. Die unversiegelten, überwiegend dauerhaft bewachsenen Böden im östlichen Teil des Gebietes (Gartenbereich) sind für die Grundwasserneubildung von lokaler Bedeutung.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen zum einen durch Schadstoffeinträge im Umfeld der überörtlichen Straßen im Westen und südlich des Geltungsbereichs durch Nährstoffeinträge aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in der Schönachau (randlich außerhalb des Gebietes), aber auch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

In der Summe kommt dem Schutzgut Wasser vor allem aufgrund seiner Lage am Rand der Schönachau trotz der Vorbelastungen eine **mittlere Bedeutung** zu.

2.10.6. **Schutzgut Lokalklima / Luft**

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenstadt, südöstlich der Franz-Josef-Strauß-Kaserne und westlich der Schönach, die als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug von klimatischer Bedeutung für das Schutzgut ist.

²⁸ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400, 11.12.2020, Ziff. 4.2 Untergrunderbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

²⁹ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt; Datenabruf 02/2021

³⁰ Mooser Ingenieure GmbH&Co,KG: „BV Boardinghaus in Altenstadt, Niederhofener Straße, Überschwemmungsflächenberechnung“ vom 12.04.2022

³¹ umweltatlas.bayern.de, Karteninhalt: „Naturgefahren“ Themenkarte: „Überschwemmungsgefahren“, Unterpunkt „Punkt Oberflächenabfluss und Sturzfluten“, Datenabruf 01/2025

³² Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400, 11.12.2020, Ziff. 4.2 Untergrunderbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten

Die Gehölzbestände im Osten und Süden des Geltungsbereichs dienen der lokalen Frischluftproduktion und stehen im Zusammenhang mit der o.g. Klimaleitbahn im Schönachtal. Als Kaltluftproduktionsflächen sind die offenen Wiesenflächen in der Schönachau südöstlich und nördlich außerhalb des Geltungsbereichs anzusprechen.

Vorbelastungen bestehen im Wesentlichen durch Schadstoffemissionen des überörtlichen Verkehrs auf der Staatsstraße und der Kreisstraße, darüber hinaus auch durch die flächige Versiegelung der Verkehrsflächen und Gebäude verbunden mit lokaler Aufheizung in warmen Sommern. Im Gegenzug wirken die Gehölzbestände im Gebiet wie auch in der Umgebung (entlang der Schönach östlich und im Bereich des Kasernengeländes nordwestlich des Geltungsbereichs) ausgleichend. So kommt der Erhaltung des Altbaumbestandes insbesondere im Zusammenhang mit der Klimaleitbahn eine besondere Bedeutung zu. In der Summe hat das Gebiet für das Schutzgut vor allem aufgrund des Altbaumbestandes und des Zusammenhangs mit der östlich angrenzenden Schönachau eine **mittlere lokalklimatische Bedeutung**.

2.10.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Altbaumbestände südlich und vor allem östlich der Produktions- und Betriebsgebäude im Bereich des Privatgartens nicht nur für die Tier- und Pflanzenwelt sondern auch für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam: Sie binden die Bestandsgebäude nach Süden und Osten landschaftlich ein und bilden zusammen mit den gewässerbegleitenden Gehölzbeständen entlang der Schönach eine grüne Kulisse – hier stehen sie in engem Zusammenhang mit dem Geh- und Radweg entlang der Schönach und besitzen daher auch eine Bedeutung für die Erholung.

Entlang der Niederhofener Straße im Westen des Geltungsbereichs sind die Gebäude Nrn. 6 und 8 durch einzelne Sträucher und Laubbäume zumindest teilweise eingegrünt. Im Bereich des Gebäudetraktes Niederhofener Straße 10 im Norden fehlt hingegen eine Eingrünung sowohl nach Norden zum Ortsrand von Altenstadt Richtung Schwabniederhofen als auch entlang der Niederhofener Straße. Hier waren bis 2018 noch zwei prägende Laubbäume vorhanden, die zumindest im Straßenraum eine gewisse Einbindung des Gebäudes bewirken konnten, jedoch mittlerweile (Stand der Bestandsaufnahme Juni 2020) gefällt wurden. So stellt dieses Gebäude für das Ortsbild am Ortsrand aktuell eine deutliche Vorbelastung dar.

Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild stellt sich innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt als sehr heterogen dar (mittlere bis hohe Bedeutung im Osten und Südosten, geringe Bedeutung im Westen und Norden) und wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen daher in der Summe als **mittel bedeutsam** bewertet.

2.10.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet selbst sind keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Im Bereich der Kaserne unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs sind jedoch mehrere Gebäude als Baudenkmäler im bayerischen Denkmatalas verzeichnet (vgl. Kap. Denkmalrecht). Diese sind von dem Vorhaben zwar nicht unmittelbar betroffen, stehen aber zum Teil in Sichtbeziehung zu den bestehenden und geplanten Gebäuden: In weiten Teilen schirmt der dichte Gehölzbestand im Osten des Kasernengeländes entlang der Niederhofener Straße die denkmalgeschützten Gebäude des Kasernengeländes vom Geltungsbereich ab. Vom nördlichen Rand (Gebäude Niederhofener Straße Nr. 10) in Richtung Nordwesten bestehen jedoch Sichtbeziehungen zu den denkmalgeschützten Gebäuden, ebenso vom Kreisverkehr Franz-Josef-Strauß-Straße – Niederhofener Straße.

Darüber hinaus wurden Bodendenkmäler nordöstlich und östlich in etwa 110 m Entfernung kartiert. **Diese sind von dem geplanten Vorhaben zwar nicht unmittelbar betroffen, im Geltungsbereich kann jedoch aufgrund der räumlichen Nähe außerhalb der vorhandenen Bebauung bei Abgrabungen das Auftreten bisher unbekannter Bodendenkmäler nicht vollständig ausgeschlossen werden, daher wird auf die Beachtung denkmalrechtlicher Vorgaben bei der Bauausführung hingewiesen.**

In der Summe weist das Gebiet für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine **geringe Bedeutung** auf, steht jedoch in den nordwestlichen und südwestlichen Randbereichen im Zusammenhang mit vorhandenen Baudenkmalern **sowie Bodendenkmälern** in der näheren Umgebung. Daher kommt der landschaftlichen Einbindung der bestehenden und geplanten Gebäude am Ortsrand im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz **sowie der Beachtung denkmalrechtlicher Vorgaben** eine besondere Bedeutung zu.

2.11. Demographie³³

Am 31.12.2023 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Altenstadt 3.299, die in 911 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,08 Einwohnern je Wohnung und 549,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 102,9 m² Wohnfläche/Wohnung ermitteln. Dabei wohnten 69,26% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 18,22% in Zweifamilienhäusern, 12,29% in Mehrfamilienhäusern und 0,22% in Wohnheimen.

³³ www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/, **Datenabruf 01/2025**

2.12. Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer³⁴/Beherbergungsbetriebe

Die Gemeinde Altenstadt verfügte im Jahr **2023** am Wohnort über **1.387** sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Von diesen arbeiten **992 (71,5%)** am Wohnort und **395 (28,5%)** außerhalb des Wohnortes und sind als „Auspendler“ zu betrachten. Die Anzahl der Arbeitslosen beträgt **39**, das **unter** dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (**43**) entspricht.

Damit liegt die Gemeinde mit der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort an **10. Stelle** der 34 Gemeinden und Städte des Landkreises Weilheim-Schongau, aber prozentual unter dem Durchschnitt des Landkreises mit durchschnittlich **90,6%** der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer am jeweiligen Wohnort.

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Statistik³⁵ werden für die Gemeinde Altenstadt keine Gästeankünfte bzw. Gästeübernachtungen erfasst. Es existiert lediglich ein geöffneter Beherbergungsbetrieb

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die **Teilfortschreibung** der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm³⁶, **welche die zentralen Handlungsfelder „Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Nachhaltige Mobilität“** betrifft, ist zum **01.06.2023** in Kraft getreten.

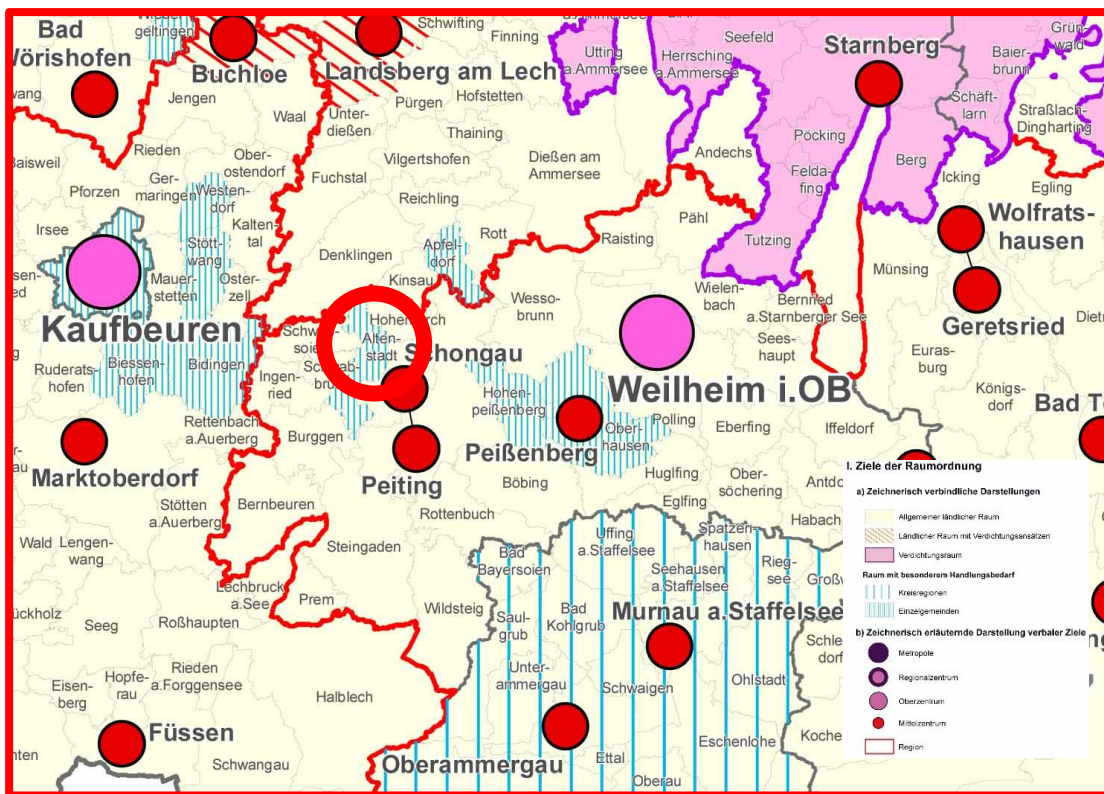


Abb. 7: LEP i.d.F. vom 01.06.2023, Anhang 2 – Strukturkarte d.F. vom 15.11.2022 Plangrundlage © Geobasisdaten: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Originalmaßstab ca. 1/600.000)

Die Gemeinde Altenstadt liegt im „Allgemeinen Ländlichen Raum“ und wird als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Einzelgemeinde“ festgelegt. Die Stadt Schongau in ca. 2,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]

³⁴ www.statistik.bayern.de/statistik/genesis/, **Datenabruf 01/2025**

³⁵ www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/erwerbstaetigkeit/index.html, **Datenabruf 01/2025**

³⁶ Verordnung vom 22.08.2013 (GVBl. S 550); die Änderungsverordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 55) ist am 1. März 2018 in Kraft getreten, die Änderungsverordnung vom **16.05.2023 (GVBl. 2023 S. 213)** ist am **01.06.2023** in Kraft getreten.

- **1.3.1 (G) Anforderung des Klimaschutzes,**
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes (G), 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (Z), 2.2.4 Vorrangprinzip (Z)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5 Wirtschaft [5.1 Erhaltung und Verbesserung der Standortvoraussetzung für kleine und mittelständische Unternehmen, Handwerk- und Dienstleistungsbetriebe, sowie wettbewerbsfähigen Tourismus (G)]
- 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte [5.3.1 Lage im Raum, Agglomeration nur in zentralen Orten (Z)].1
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Z)] und
- **7 Freiraumstruktur [7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (G)]**
- 8.4 Kultur [Schutz des kulturellen Erbes (G)].

3.1.2. **Regionalplan Oberland (Region 17)**

Der Regionalplan der Region 17 Oberland in seiner Erstfassung³⁷ wurde mittlerweile zehnmals fortgeschrieben³⁸. Der Fortschreibungsbeschluss vom 12.10.2022 betrifft das Kapitel B X (B X 3.3) Energie-Windkraft und befindet sich aktuell in der informellen Kommunenbeteiligung.

Die Gemeinde Altenstadt wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)“ nachrichtlich wiedergegeben. Im Regionalplan wird sie als „Grundzentrum“ eingestuft.

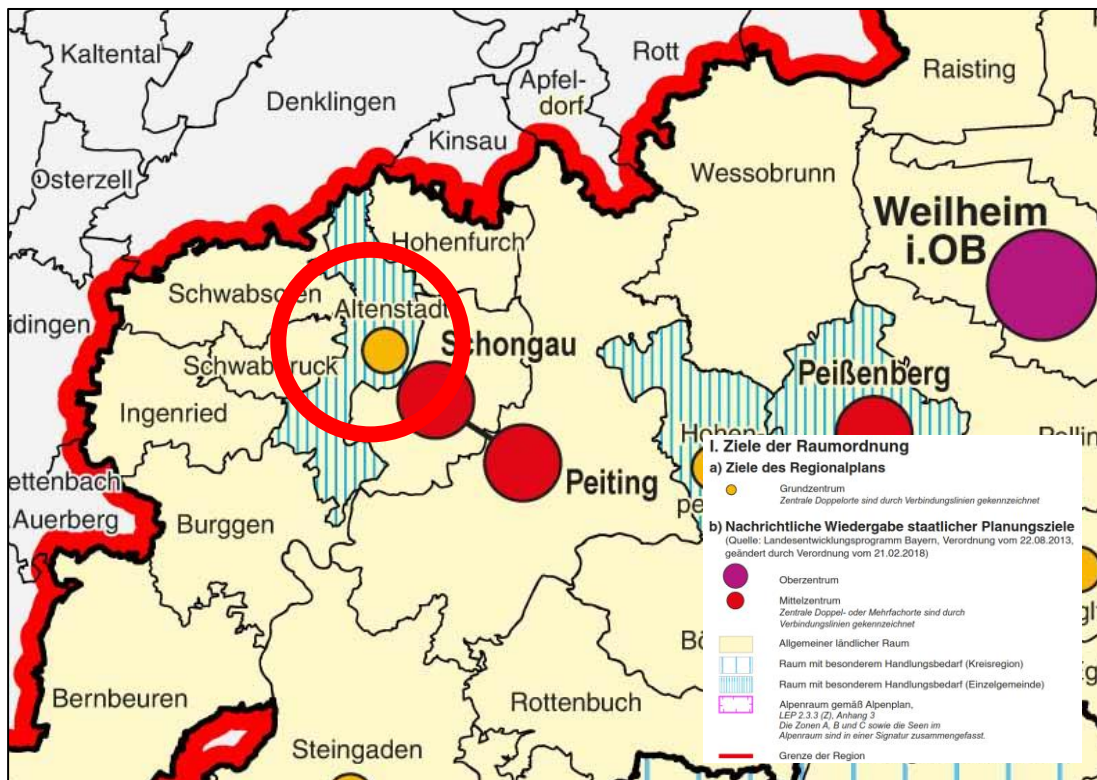


Abb. 8: Regionalplan Oberland Auszug aus Karte 1 Raumstruktur mit nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP Bayern, (c) Planungsverband Region Oberland Stand 03.06.2020, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab ca. 1/500.000)

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A II Raumstruktur [4. Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (G)],
- A III Zentrale Orte und Entwicklungsachsen [1.1.2 Ausbau der Kleinzentren (G)],
- B I Natur und Landschaft [2.7 Siedlungsgebiet, 2.7.1 Erhaltung charakteristische Siedlungsstruktur (Z),, 2.7.2 Vermeidung von ungegliederter bandartiger Siedlungsentwicklung (Z)],
- B II Siedlungswesen [1.1. Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (G), 1.2 Orientierung an regionaler Raumstruktur und vorhandener Verkehrsstruktur (G), 1.3 Siedlungstätigkeit auf

³⁷ Erstfassung in Kraft seit 01.09.1988

³⁸ 10. Fortschreibung - Teil A Grundlagen der regionalen Entwicklung und Zentrale Orte in Kraft seit 27.06.2020

zentrale Orte (Z), **1.4 Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die charakteristische Siedlungsstruktur (Z)**, 1.5 Freihaltung von Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge (Z), 1.6 Verhinderung der Zersiedlung (Z), 1.8 Versiegelung minimieren (Z), 3 Gewerbliche Siedlungstätigkeit, 3.2 Organische Siedlungsentwicklung (Z), 4 Bauflächensicherung (G)],

- B III Land- und Forstwirtschaft [2 Landwirtschaft],
- B IV Gewerbliche Wirtschaft [2 Gewerbliche Entwicklung, 2.1 Ansiedlung in zentralen Orten (Z). 3 Tourismus, 3.1 weitere Entwicklung des Tourismus (Z), 3.3 Verbesserung des Angebots (Z), 3.5 Nachfragegerechte Verbesserung im Tourismusgebiet Pfaffenwinkel (Z),
- B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten [7.2 Denkmalpflege]
- **B X Energieversorgung [3.1 verstärkte Nutzung Erneuerbarer Energien (G)]**

3.2. Gemeindliche Pläne

3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Altenstadt i.d.F. vom 24.07.1990 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Auflagen³⁹ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan 19-mal geändert (1. bis 19. Änderung) und sechsmal berichtigt⁴⁰.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als „Gewerbegebiet“ zu einem kleinen Teil (entlang der Schönach) als „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert mit einer horizontalen Schraffur, weiter nördlich mit dem Symbol „Ü“ (wohl „Überschwemmungsgebiet“) dargestellt. Im Süden, zur Staatsstraße (ST 2014) überlagert mit den Symbolen „Ortsrandeingrünung“.

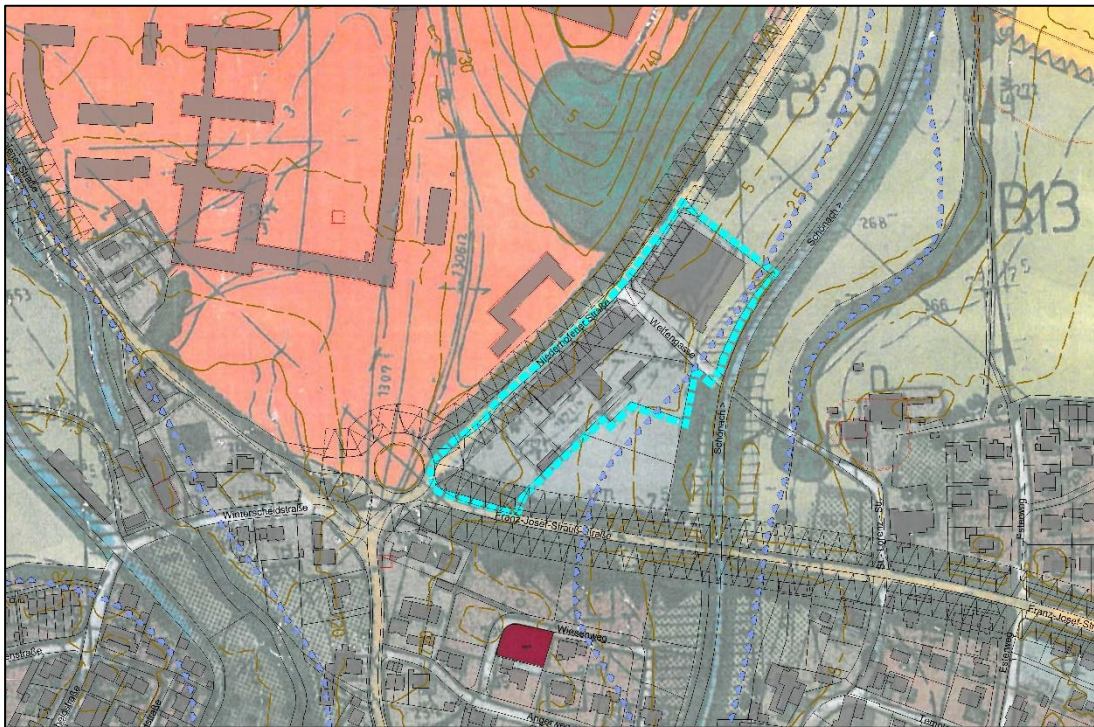


Abb. 9: Synopsenplan FNP Geltungsbereich (cyan) mit Einarbeitung der 2. Berichtigung, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (rot: Geltungsbereich), (Originalmaßstab ca. 1/2.500 bzw. 1/5.000)

Umgeben wird der Geltungsbereich:

- im Nordwesten durch „Straße überörtlicher Bedeutung“ (KR WM 6) darüber hinaus „Sonderbaufläche - Bundeswehr“,
- im Norden und Osten durch „Fläche für die Landwirtschaft“ darüber hinaus durch die Schönach als „Wasserfläche“ und
- im Süden durch „Gewerbegebiet“ und „Straße überörtlicher Bedeutung“ (ST 2014).

Die Flächen werden zum Teil überlagert mit den Symbolen „Ortsrandeingrünung“.

³⁹ Bescheid vom 01.02.1991, Az: 420-4621-1-WM-1 (90)

⁴⁰ 1. Berichtigung bezüglich der 3. Änderung des BBP Nr. 7 „Angerweg I“,
 2. Berichtigung bezüglich der Aufstellung des BBP Nr. 33 „Friedhofweg-Jahnstraße“,
 3. Berichtigung bezüglich der Aufstellung des BBP Nr. 35 „Westlich der Alpenstraße“ und
 4. Berichtigung bezüglich der 5. und 6. Änderung des BBP Nr. 12 „Ortseingang- Schongauer Straße“
 5. Berichtigung bezüglich der 2. Änderung des BBP Nr. 26 „An der südlichen Keltenstraße“,
 6. Berichtigung bezüglich der Aufstellung des BBP Nr. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altenstadt“

3.2.2. Gewerbliche Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Gemeinde Altenstadt verfügt jedoch über folgende gewerbliche bzw. industrielle Bebauungspläne, die planextern und planintern aufgrund ihres Immissions- bzw. Emissionsverhaltens gegliedert sind:

- **Nr. 13 „Altenstadt Ost“** i.d.F. vom 27.10.1988 mit 1. bis 17. Änderung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1986 mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (L_w):
tags: L_w von 55 dB(A)/m² über 60 dB(A)/m² bis 65 dB(A)/m²
nachts: L_w von 0 dB(A)/m² über 45 dB(A)/m², 50 dB(A)/m² bis 55 dB(A)/m²
Sondergebiet – Einzelhandelsgroßprojekt nach § 11 BauNVO 1986 mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (L_w):
tags: L_w von 55 dB(A)/m²
nachts: L_w von 0 dB(A)/m²
- **Nr. 19 „zwischen südlicher Römerstraße und B17“** i.d.F. vom 27.08.1997
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln:
tags: 60 dB/m²
nachts: 45 dB/m²
Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1990 mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln:
tags: 65 dB/m²
nachts: 50 dB/m²
- **Nr. 23 „Am Reiterweg“** i.d.F. vom 24.10.2000 mit der 1. und 2. Änderung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 (ohne Vergnügungsstätten) mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln:
tags: 60 dB(A)/m²
nachts: 45 dB(A)/m²
eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 (ohne Vergnügungsstätten aber mit allgemein zulässigen „betriebszugehörigen“ Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln:
tags: 55 dB(A)/m²
nachts: 40 dB(A)/m²
- **Nr. 25 „Gewerbegebiet an der südlichen Römerstraße“** i.d.F. vom 01.03.2005
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 (ohne Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten) mit (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegeln (L_{WA}^{im}):
tags: $L_{WA}^{im} = 59$ dB(A)/m²
nachts: $L_{WA}^{im} = 44$ dB(A)/m²
- **Nr. 26 „Gewerbegebiet an der südlichen Keltenstraße“** i.d.F. vom 21.04.2009 mit der 1. Änderung
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 mit Emissionskontingenten:
tags: $L_{EK} = 60$ dB(A)/m²
nachts: $L_{EK} = 45$ dB(A)/m²
- **Nr. 29 „Heizkraftwerk Altenstadt“** i.d.F. vom 24.09.2013
Industriegebiet nach § 9 BauNVO 1990 (ohne Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Gewerbebetriebe, Anlagen und Nutzungen, die der Behandlung von Klärschlämmen sowie Reststoffen aus der Biogasgewinnung oder Stoffen/Reststoffen aus der chemischen Industrie dienen mit Emissionskontingent (L_{EK}) mit Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$):
tags: $L_{EK} = 67$ dB(A)/m² bzw. 65 dB(A)/m²
nachts: $L_{EK} = 57$ dB(A)/m²

Angrenzend an den Geltungsbereich wurde südlich in ca. 75 m Entfernung durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Angerweg“ i.d.F. vom 25.03.1981 mit dessen 1. bis 4. Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ und östlich in ca. 165 m durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Esterweg Nord“ i.d.F. vom 20.03.1975 mit dessen 1. bis 6. Änderung ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

3.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Altenstadt hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Altenstadt“ (i.d.F. vom 13.01.1995, insbesondere deren Anlage zu § 2 Abs. 1 mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ und
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ (Abstandsflächensatzung) i.d.F. vom 26.01.2021.

3.2.4. Dorferneuerung

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des derzeitigen Verfahrensgebietes der Dorferneuerung Altenstadt mit Schwabniederhofen.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

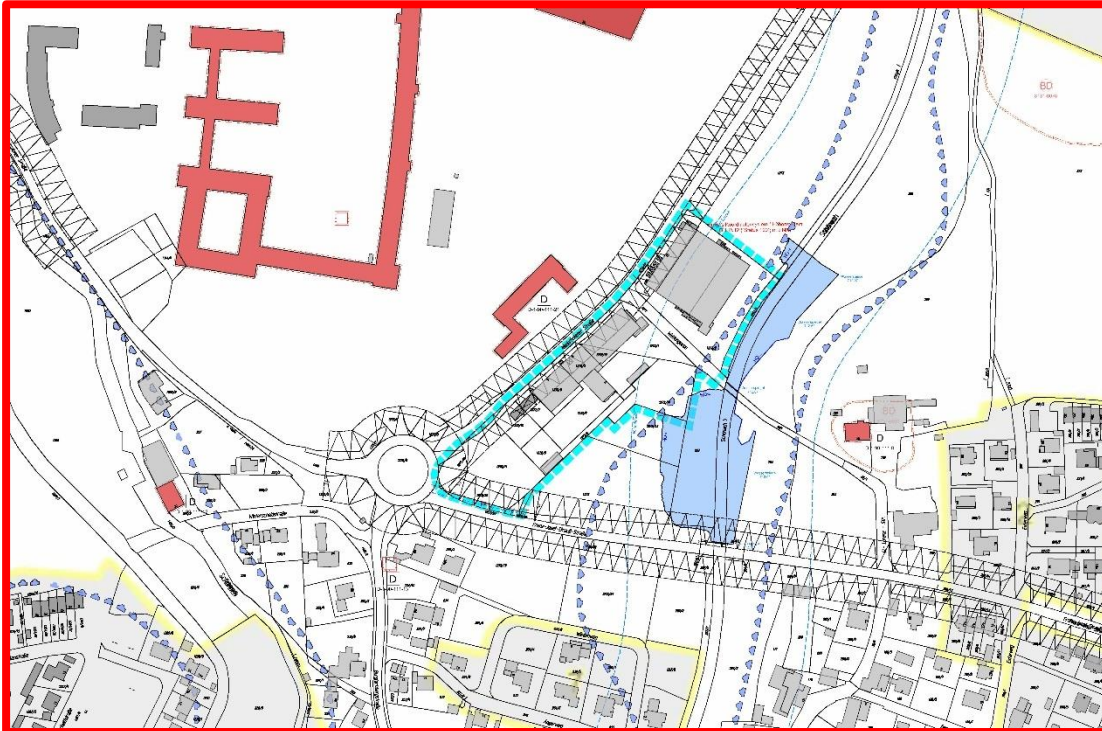


Abb. 10: Planungsrecht: gelb/grau: rechtsverbindliche Bebauungspläne, rot: denkmalgeschützte Gebäude, cyan: Geltungsbereich, Zickzack-Linie: Anbauverbotszone, blau: ermitteltes HQ₁₀₀, (cyan: Geltungsbereich) Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab ca. 1/2.000)

Der Geltungsbereich ist nach Auffassung des Bauamtes des Landkreises Weilheim-Schongau dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

Östlich in ca. 16 m Entfernung schließt sich der Bebauungsplan Nr. 2 „Esterweg Nord“ i.d.F. vom 20.03.1975 mit seiner 1. bis 6. Änderung an, der ein „Reines Wohngebiet“ und südlich in ca. 75 m Entfernung der Bebauungsplan Nr. 7 „Angerweg I“ i.d.F. vom 25.03.1981 mit seiner 1. bis 4. Änderung, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Die nächsten schutzbedürftigen Wohnnutzungen befindet sich südlich in ca. 40 m Entfernung (Burglachbergstraße Nrn. 28 bzw. 28a) und östlich in ca. 95 m Entfernung (St.-Lorenz-Straße Nr. 28).

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Denkmalrecht

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁴¹ sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Boden- bzw. Baudenkmäler kartiert. Im näheren Umfeld sind folgende Baudenkmäler bzw. Einzelgebäude kartiert:

- D-1-90-111-21 nördlich in ca. 30 m Entfernung:
Bürogebäude, syn. Büro, syn. Bürohaus, syn. Bürohochhaus, syn. Comtoir, syn. Kontor, syn. Kontorhaus,
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-90-111-21 nördlich in ca. 125 m Entfernung:
Kaserne, syn. Kasernengebäude,
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
Ehem. Flak-Artillerieschule, locker um Appellplatz gruppierte Anlage aus überwiegend ein- bis zweigeschossigen massiven Satteldachbauten, von Luftwaffenbauverwaltung mit Robert Roskothen, 1937-40; ehem. Messhalle, über U-förmigem Grundriss errichteter, steil geböschter zwei- bis dreigeschossiger Massivbau mit Flachdach und Fensterbändern, Dach nach 1955 erneuert; ehem. Baubüro, mehrflügeliger eingeschossiger Massivbau mit Satteldach; Mannschaftsgebäude, langgestreckter, leicht gekrümmter zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach und Eingangsrisaliten, mit Bauplastik der 1950er-Jahre; Wach- und Stabsgebäude, zweigeschossiges, turmartiges Eckgebäude mit Zeltdach, Tuffsteingliederung und -arkadengang, westlich das Stabsgebäude als eingeschossiger Massivbau mit Satteldach; an Stabsgebäude anschließende, eingeschossige, atriumausbildende Mannschaftsgebäude mit Satteldach; kammartige Mannschaftsgebäude, zweigeschossige Satteldach-Massivbauten mit eingeschossigen Nebenflügeln; Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger massiver Satteldachbau mit

⁴¹ atlas.bayern.de/, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 01/2025

drei Nebenflügeln; mit Einfriedung; bronzenes Reiterstandbild, 1960 von Anton Hiller; Fallschirmjäger-ehrenmal, 1966; Löwenskulptur, nach 1955.

- D-1-90-111-8 östlich in ca. 95 m Entfernung
Ehem. Kirche St. Lorenz, jetzt Wohnhaus, ehem. einschiffiger Tuffsteinquaderbau mit eingezogener Apsis, Ende 12. Jh., Dachwerk 1564 (dendro.dat.), 1812 Abbruch des Chores und Umgestaltung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

- D-1-90-111-13 südwestlich in ca. 65 m Entfernung
Sühnekreuz, spätmittelalterliches Tuffsteinkreuz; Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

sowie Landschaftsprägendes Baudenkmal:

D-1-90-111-1 südlich in ca. 560 m

Pfarrkirche und päpstliche Basilica minor St. Michael

Kath. Pfarrkirche St. Michael, seit 1966 päpstliche Basilica minor, dreischiffige, vollständig eingewölbte Basilika mit drei parallelen Apsiden und Chorflankentürmen über Seitenschiffsjochen, Tuffsteinquaderbau mit sparsamer Gliederung durch Lisenen und Rundbogenfriese mit Deutschem Band, dendro.dat. 1177 bis vor 1220 (bez.), 1583 Aufsteilung der Seitenschiffsdächer; mit Ausstattung; spätmittelalterliche Kirchhofmauer, mit romanischer Arkade. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Als auch zwei Bodendenkmäler kartiert:

- D-8131-0091 östlich in ca. 110 m Entfernung:
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Pfarrkirche St. Lorenz in Altenstadt mit aufgelassenem Friedhof. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-8131-0076 nordöstlich in ca. 110 m Entfernung:
Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und der späten römischen Kaiserzeit. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁴² befinden sich die beiden Bodendenkmäler in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, aus diesem Grund wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Grabungserlaubnis) für notwendig erachtet. Diese wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.2. Wasserrecht

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁴³ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet". Innerhalb des östlichen Geltungsbereichs (auf eine Tiefe von ca. 5 m bis ca. 15 m) wird entlang der Schönach ein „wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore)" dargestellt. "Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen."

Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete liegen nicht vor.

Nach Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim⁴⁴ befindet sich ein Teil der Fl.-Nr. 1273/2 (GE1) innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes der Schönach. Nach § 77 Abs. 1 WHG besteht ein Erhaltungsgebot für diese Rückhalteflächen. Hierzu wurde eine Überschwemmungsflächenberechnung⁴⁵ erstellt. Dabei wurde der Fließquerschnitt der Schönach im relevanten Bereich auf einer Länge von 218 m an fünf Querschnitten vermessen und aus dem DGM ein Höhenplan generiert, wobei die Überschwemmungsberechnung für den Hochwasserfall HQ₁₀₀ erfolgte.

⁴² Schreiben vom 17.12.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁴³ atlas.bayern.de/, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 01/2025

⁴⁴ Schreiben vom 05.01.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁴⁵ Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG: „BV Boardinghaus in Altenstadt, Niederhofener Straße, Überschwemmungsflächenberechnung“ vom 12.04.2022

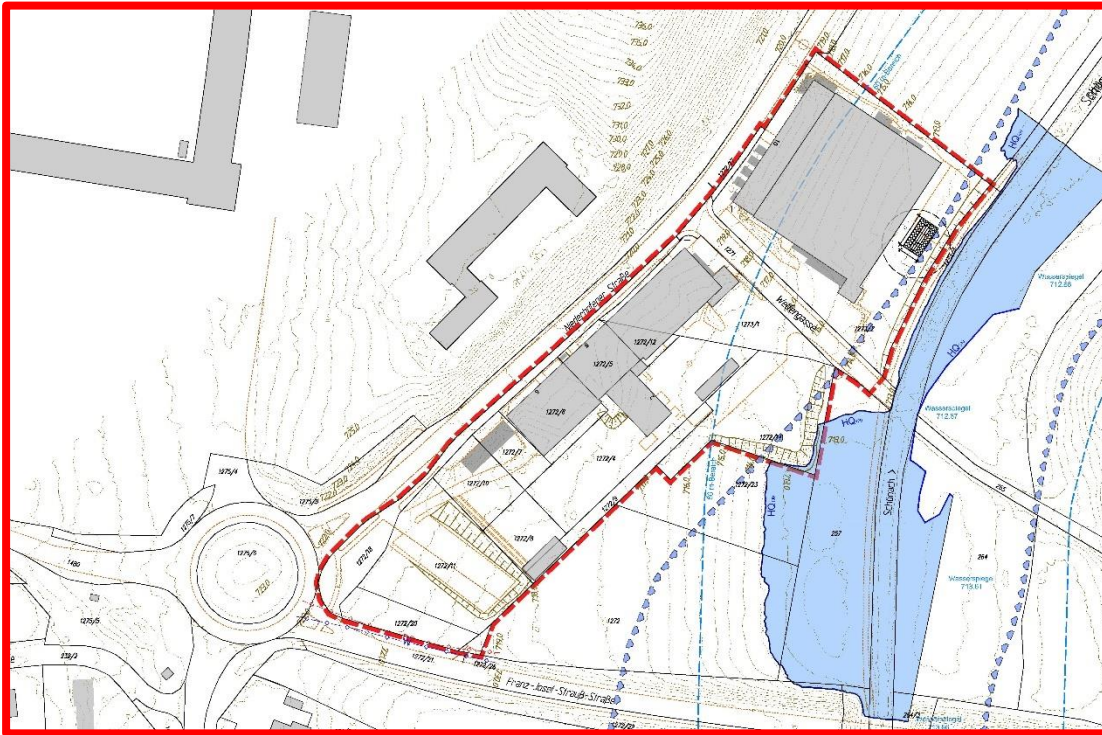


Abb. 11: Lageplan mit interpolierter Überschwemmungsfläche, DGM1, 60 m-Bereich, wassersensibler Bereich, (rot: Geltungsbereich), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab ca. 1/1.000)

Die Berechnungsergebnisse und die historische Recherche (Fotos der Überschwemmungen durch das s Pflingthochwasser 1999) zeigen, „...dass sowohl der Bereich des Boardinghouses auf den genannten Flurnummern 1272/4, 1272/6, 1272/7, 1272/8 und 1272/10 als auch das Gewerbegebiet GE1 auf Fl.-Nr. 1273/2 im Falle eines Hochwasserfalls HQ100 nicht überschwemmt werden.“ Lediglich ein nicht überbaubarer und mit Bindungsfestsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen versehene kleinen Teil des GE2 (Fl.-Nr. 1272/14) befindet sich innerhalb des berechneten HQ₁₀₀ (faktischen Überschwemmungsgebiet). Es ist festzustellen, dass die im Geltungsbereich gelegene Rückhaltefläche erhalten bleibt.

Auf Grund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim⁴⁶ besteht nach Art. 20 Abs. 3 BayWG⁴⁷ eine Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 1 BayWG. So ist bei „Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Schönach (einem Gewässer dritter Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.“

3.4.3. Straßenrecht

3.4.3.1. Anbauverbot und -beschränkung

Die Kreisstraße (WM 6, Abschnitt 140 – Niederhofener Straße), der westliche fünfarmige Kreisverkehr als Teil der Staatsstraße und die Staatsstraße (St 2014, Abschnitt 320 – Franz-Josef-Strauß-Straße) befinden sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke).

Gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Staatsstraßen ein 20 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG) breites (gemessen vom Fahrbahnrand) und an Kreisstraßen ein 15 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) breites Anbauverbot gegeben.

Ferner bedarf es des Einvernehmens der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung von 40 m (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG) und an Kreisstraßen in einer

⁴⁶ Schreiben vom 05.01.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁴⁷ **Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5 vom 07.03.2014, S. 44ff**

Entfernung von 30 m (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) errichtet, geändert oder anders genutzt werden (Anbaubeschränkung). Darüber hinaus sind Sichtdreiecke außerhalb geschlossener Ortslagen freizuhalten (Art. 26 BayStrWG).

Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim⁴⁸ wurde für den Bereich der unbebauten Fl.-Nrn. 1272/7 und /11 Folgendes ausgeführt:

„Die geplante Bebauung befindet sich im Bereich der sog. „freien Strecke“ der Staatsstraße sowie der Kreisstraße. Dies bedeutet, dass hier ein Anbauverbot von 20 m (Staatsstraße) und 15 m (Kreisstraße) gilt. Da im Zuge der Kreisstraße bereits eine bestehende Bebauung innerhalb der Verbotszone existiert, kann auch für dieses Vorhaben eine Befreiung von der Anbauverbotszone für die Kreisstraße erteilt werden.

Für die Verbotszone der Staatsstraße gilt das jedoch nicht.

Hier ist das Gebäude 20 m vom Fahrbahnrand abzurücken.

Für die Stellplätze kann eine Befreiung von der Anbauverbotszone in Aussicht gestellt werden.

Mit den Zufahrten besteht ebenso Einverständnis, soweit diese ausgebaut und die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten werden.

Eine Verlegung der Bushaltestelle wäre denkbar. Dies müssten Sie aber mit der unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt abklären.“

3.4.3.2. Widmungen

Die im Geltungsbereich gelegene Welfengasse (Fl.-Nr. 537) ist als Ortsstraße gewidmet.

Die Niederhofener Straße (Fl.-Nr. 1272/2) ist als Kreisstraße WM 6 klassifiziert und dient dem überörtlichen Verkehr innerhalb eines Landkreises und dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Franz-Josef-Strauß-Straße (Fl.-Nr. 1272/21) und der Kreisverkehr (Fl.-Nr. 1275/6) sind als Staatsstraßen St 2014 klassifiziert und dienen, zusammen mit den Bundesfernstraßen, dem Durchgangsverkehr.

3.4.4. Naturschutzrecht

3.4.4.1. Schutzgebiete des Naturschutzes

In einer östlichen Entfernung von ca. 2.950 m am nächstgelegenen Punkt befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Haspelmoor“ (LSG-00309.01), das fast identisch ist mit dem Naturschutzgebiet „Haspelmoor“ (NSG-00250.01) und dem durch Ressortverordnung⁴⁹ geschützten FFH-Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ (FFH 8131-371) bzw. dem Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ (8031-471). Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs von gut einem Kilometer sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

3.4.4.2. Landschaftsbestandteil Gewässerrandstreifen

An der Schönach⁵⁰ ist der natürliche bzw. naturnahe Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil geschützt. So ist es verboten diesen garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG).

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nach Auffassung der Gemeinde und des Bauamtes des Landratsamtes Weilheim-Schongau handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB), damit ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar⁵¹.

Erfasst werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, „...solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, und dem Umbau vorhandener Ortsteile

⁴⁸ eMail vom 03.07.2019 (14:43)

⁴⁹ BayNat2000V vom 19.02.2016

⁵⁰ Karte „Arbeitsumgebung“ in: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&stated=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af6

⁵¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere in Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 [BauGB]⁵²“.

Die durch den Bebauungsplan (**GE1, GE2, SO_{B/L}**) festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 6.471 m² (was einen Zuwachs von 1.612 m² gegenüber der bisherigen GR von 4.859 m² bedeutet) und ist damit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz⁵³ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Geltungsbereich **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,09% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁵⁴ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁵⁵ oder der Vogelschutzrichtlinien⁵⁶ beinhalten) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁵⁷) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die festgesetzte Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt beim Bebauungsplan (**GE1, GE2, SO_{B/L}**) ca. 6.471 m² (gegenüber der bisherigen GR von 4.859 m²) was einen Zuwachs von 1.612 m² darstellt²) und damit unter der Grundfläche von 20.000 m² liegt. Damit ist der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen, so dass die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig.

Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

Präambel:

⁵² Punkt 2.1.2.1 des Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 - Mustererlass)

⁵³ **UVPG**: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch **Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 232)**

⁵⁴ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁵⁵ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

⁵⁶ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁵⁷ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Beibehaltung der riegelartigen straßenbegleitenden Bebauung mit ihrer wirksamen ein- bis zweigeschossigen Höhenentwicklung entlang der Niederhofener Straße vor. Die Höhe kann sich aufgrund der Topographie und der Hangsituation zur Schönach dabei dreigeschossig entwickeln.

Der Kreuzungsbereich, als fünfarmiger Kreisverkehr, wird baulich durch einen dreigeschossigen Abschluss der straßenseitigen Bauzeile erstmals gefasst und schafft damit einen städtebaulichen Akzent. Mit der hochwertigen Nutzung als Boardinghouse erfolgt eine zusätzliche gestalterische Aufwertung

5.2. Verkehrliches Konzept

Das verkehrliche Konzept sieht für den nordöstlichen Bestand die Beibehaltung der rückwärtigen Erschließungssituation über die Welfengasse vor.

Für das Boardinghaus wird an den bestehenden drei Ein- und Ausfahrten (Stellplatzanlage mit 31 Stellplätzen, 1 Garage, 8 Carports, 1 Kellergarage und den 10 Senkrechtparkern) von der Niederhofener Straße festgehalten. Diese werden jedoch zusammengefasst und geordnet. So erfolgt die Anbindung der Tiefgarage (ca. 46 Stellplätze) nur als Zufahrt, die bisherigen Senkrechtparker werden nun als Parktaschen (4 Stellplätze mit Elektroladestation) mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt ausgebildet und der Innenhof (mit 10 Stellplätzen und der Vorfahrt des Boardinghouse) als Ein- und Ausfahrt ausgebildet.

Von der Franz-Josef-Strauß-Straße wird die bestehende landwirtschaftliche Ein- und Ausfahrt ertüchtigt, sodass neben der Ausfahrt aus der Tiefgarage (ca. 46 Stellplätze) auch die Ein- und Ausfahrt für die 15 Stellplätze der Bäckerei/Tagescafé erfolgen kann.

5.3. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept verfolgt das Ziel, die vorhandene bzw. geplante Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen (Alt-)Baumbestandes **zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes in die Umgebung einzubinden**, den Baumbestand so weit als möglich zu erhalten und den unvermeidbaren Verlust von Einzelbäumen im Süden des Geltungsbereichs durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

Dabei kommt insbesondere **der Eingrünung der vorhandenen Baukörper nach Norden, der geplanten Baukörper nach Süden, der Aufwertung des Straßenraums im Westen und Süden des Gebietes sowie der landschaftlichen Gestaltung des Übergangs zur Schönach im Osten des Geltungsbereichs eine besondere Bedeutung zu. Diese Maßnahmen dienen in besonderem Maße der Erhaltung und Stärkung einer menschenwürdigen Umwelt, dem Klimaschutz und der verbesserten Klimaanpassung sowie der größtmöglichen Erhaltung der Lebensraumfunktion der Gehölzbestände für die Tier- und Pflanzenwelt.**

5.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Lechwerke AG, LEW erfolgen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Schongau.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3 (potentiell größer 3), einer rechnerischen Geschossflächenzahl von über 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h⁵⁸. Dies wurde auch im Rahmen der Nutzungsänderung des Gebäudes Niederhofener Straße Nr. 10 vom Bauamt des Landkreises Weilheim-Schongau⁵⁹ so festgestellt. Da jedoch in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet die Schönach fließt, die zusätzlich zur öffentlichen Wasserversorgung für die Löschwasserversorgung genutzt werden kann, kann die Löschwasserversorgung als ausreichend angesehen werden.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Planauskunft kann über die eMail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701 erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁶⁰ ist mit bis zu 50 Mbit/s und eine LTE⁶¹ und 5G⁶² Versorgung gesichert.
- Die Erdgasversorgung könnte über das Netz der Schwaben Netz GmbH erfolgen. In der Burglachbergstraße ist bis zur Einmündung der Winterscheidstraße in ca. 120 m Entfernung eine Erdgasleitungen

⁵⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁵⁹ Bescheid vom 13.08.2015, AZ 6024.02. BS 2015-0815 Sg. 40.1 St

⁶⁰ gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/start.html, **Datenabruf: 01/2025**

⁶¹ LTE: Long Term Evolution, Mobilfunkstandard der dritten Generation

⁶² **5G: ist die fünfte Generation des Mobilfunkstandards**

vorhanden, **wobei nach Auskunft der Schwaben Netz⁶³ bei entsprechender Wirtschaftlichkeit eine Versorgung möglich ist.**

5.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Stadtwerke Schongau. Die Kläranlage mit Belebungsanlage verfügt über eine Ausbaugröße von 40.000 EW.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt **wie bisher** dezentral auf den Baugrundstücken (Gewerbegebiet) **und der öffentlichen Verkehrsflächen**. Aufgrund der Aussagen der Fa. Blasy+Mader⁶⁴ ist „Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund ist in den wasserungesättigten Kiesen möglich. Diese stehen ab Tiefen zwischen rund 2 m und 3 m unter GOK an. Die lehmigen Deckschichten und verunreinigte Auffüllböden sind unter den Versickerungseinrichtungen vollständig auszuräumen. Die Kiese weisen relativ hohe und schwankende Feinkorngehalte auf. Im Mittel gehen wir für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem K_f -Wert⁶⁵ von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s aus. Wir empfehlen, an den konkreten Versickerungsstellen Sickerversuche in Baggerschurfe auszuführen. Dies kann im Rahmen der Erdarbeiten erfolgen.“

Für das Bauvorhaben im Sondergebiet (SO_{B/L}) wurde durch das IB Mooser Ingenieure die Sickerfähigkeit des Untergrunds untersucht. So wurden in zwei Baggerschürfen auf dem Gelände des Sondergebietes Sickerversuche durchgeführt. Da die vorgefundenen Kiese/Sande zu verdichtet waren ergaben die Versuche keine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrunds. So wurde das Konzept der Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers für das Sondergebiet auf zentral im Trennsystem über den Regenwasserkanal (DN 800) umgestellt. Hierzu wird der Berechnung das Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen des Sondergebietes über Rohrleitungen in einen gelegenen Retentionsbehälter (Regenrückhalte-raum: $V_{RRR}=50 \text{ m}^3$) gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal (Drosselabfluss: $Q_{dr}=5 \text{ l/s}$) abgegeben. In Bezug auf die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals kommt das IB Mooser Ingenieure zu folgender Aussage:

„Im Rahmen der hydraulischen Überrechnung des Kanalnetzes zur Erstellung des Generalentwässerungsplans (GEP) für die Gemeinde Altenstadt wurde die hydraulische Belastung des bestehenden Regenwasserkanals ermittelt. Die Berechnungen ergaben, dass im Kanal noch Kapazitäten bestehen. Die Auslastung bei Belastung mit dem Bemessungsereignis eines 3-jährlichen Euler-Regens liegt bei 21%. Die Einleitungsstelle des Kanals in die angrenzende Schönach ist auf Basis einer Betrachtung nach dem DWA-Merkblatt M153 (siehe Erläuterungsbericht zum GEP-Altenstadt vom 02.11.2022) ebenfalls hydraulisch nicht überlastet.“⁶⁶ Zur rechtlichen Sicherung wurde ein 1. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 05.02.2020 vom Vorhabenträger und Grundeigentümer des Sondergebiets (SO_{B/L}) unterzeichnet.

Das Einleitungsverbot von gering verschmutztem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation betreffend wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Altenstadt (Entwässerungssatzung – EWS) vom 14.05.1996 verwiesen, die in § 4 Abs. 5 entsprechende Regelungen enthält. Ebenso wird das Thema Vorreinigung in § 3 Abs. 2 Satz 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV i.d.F. vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) behandelt.

- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Weilheim-Schongau.

5.6. Vorbeugender Brandschutz

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Altenstadt (Angerweg Nr. 6) befindet sich westlich in ca. 620 m Entfernung und verfügt u.A. über **kein** Hubrettungsfahrzeug.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Im Rahmen der Nutzungsänderung wurde zwischen dem Gebäude und der Schönach (östliche Hoffläche) eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7 m x 12 m beauflagt⁶⁷.

⁶³ Schreiben vom 08.12.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁶⁴ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400, 11.12.2020, 6.6 Versickerung

⁶⁵ Der **K_f -Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt. $K_f \cdot 1 \times 10^{-2}$ - 1×10^{-4} m/s: stark durchlässig, $K_f \cdot 1 \times 10^{-4}$ - 1×10^{-6} : durchlässig

⁶⁶ BV Boarding haus in Altenstadt, Niederhofener Straße, Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser vom 15.02.2023

⁶⁷ Bescheid vom 13.08.2015, AZ 6024.02. BS 2015-0815 Sg. 40.1 St

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen an die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

5.7. Vorbeugender Hochwasserschutz

Nach Auskunft des Bürgermeisters⁶⁸ verfügt die Freiwillige Feuerwehr über verschiedene Gerätschaften zur Abwehr von Hochwasserlagen. „Dazu gehören:

- **mehrere Tauchpumpen in verschiedenen Größen,**
- **zwei mobile TS 8-Pumpen, die auch für den Lenzbetrieb geeignet sind,**
- **zwei fest eingebaute Fahrzeugpumpen (LF 8 und LF 20),**
- **es werden dauerhaft eine größere Menge Sandsäcke vorgehalten, die sofort einsatzbereit sind,**
- **die Feuerwehr betreibt eine Sandsackabfüllanlage mit einer sehr hohen Stundenleistung,**
- **ein Katastrophenlager des Landkreises mit umfangreicher Ausstattung befindet sich im Gebiet der Gemeinde Altenstadt, das von der Feuerwehr betreut wird,**
- **Zugriff auf verschiedene landwirtschaftliche Pumpfässer mit sehr hoher Pump- und Transportleistung im Besitz von Feuerwehrangehörigen,**
- **Weiteres technisches Gerät ist im Kieswerk der Fa. Lang & Haberstock vorhanden,**
- **Feuerwehrangehörige sind durch regelmäßige Übungen geschult,**
- **einige Feuerwehrleute verfügen durch die Mitgliedschaft im Kompetenzteam Hochwasser des Landkreises Weilheim-Schongau über besonderes know-how in diesem Fachbereich,**

In der Vergangenheit hat die Feuerwehr bereits mehrmals unter Beweis gestellt, dass sie durch eigene Ausstattung in der Lage ist, Hochwasserlagen entsprechend zu begegnen. Das Hinzuziehen von weiteren Gerätschaften, die im Ort vorhanden sind (aus der Landwirtschaft und dem angrenzenden Kieswerk) steigert die Schlagkraft der örtlichen Feuerwehr noch erheblich.“

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

Entsprechend der vorhandenen und genehmigten Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der geplanten gewerblichen Nutzung entsprechend, wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. So dient das Gewerbegebiet vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen.

6.1.1. Lärmkontingente nach DIN 45391

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁶⁹ erstellt. Dabei kommt der Gutachter zu folgenden Untersuchungsergebnissen bei Gewerbegeräuschen:

„Für die drei Teilflächen GE 1, GE 2 und SO wurden abgestufte Emissionskontingente nach DIN 45691 in Höhe von 60 - 58 dB(A)/m² tags und 45 - 43 dB(A)/m² nachts festgelegt. Die Geräuschvorbelastung durch das Sondergebiet Kieswerk, der Asphaltmischanlage und dem Parkplatz der Bundeswehr wurde entsprechend berücksichtigt.

Für übliche Gewerbebetriebe im GE-Gebiet und der geplanten Boardinghouse-/Ladennutzung im SO-Gebiet wird ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt.“

⁶⁸ eMail vom 23.03.2022, 20:45

⁶⁹ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 219082/5 vom **29.01.2025, Ziffer 7**

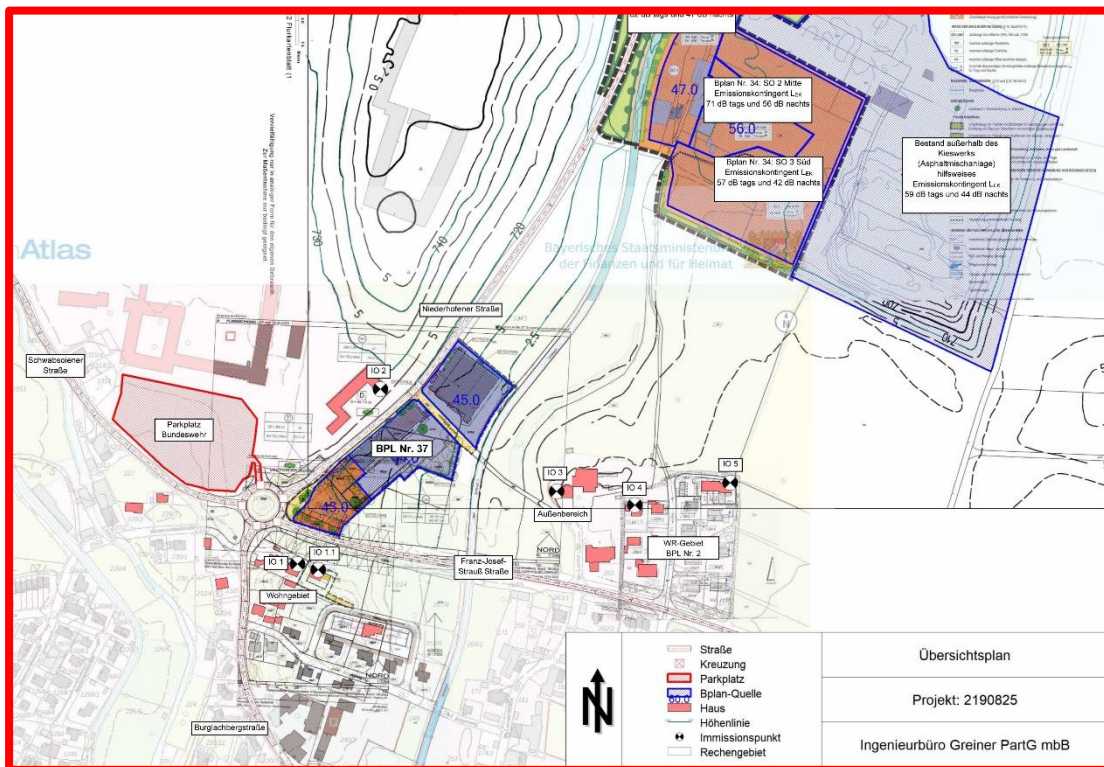


Abb. 12: Übersichtsplan: BBP Nr. 37: Emissionskontingente der umliegenden Bebauungspläne sowie Straßenverkehrswege, IB Greiner Anhang A, Seite 2, Plangrundlage wohl © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab ca. 1/3.454)

In Folge dessen werden wegen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Schutz umliegender Gebiete und um die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte auch in der Summe der Emissionen zu gewährleisten entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

Die Festsetzung des Emissionskontingents erfolgt in zwei Teilgebieten (GE1 und GE2) im Rahmen der gebietsinternen Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) und schränkt die Betriebe und Anlagen über ihr Emissionsverhalten ein. Sie dient nicht nur dazu, die Belastung außerhalb des Plangebiets liegender Immissionsorte zu begrenzen; sondern auch eine sachgerechte Verteilung von "Lärmrechten" zwischen den einzelnen Betrieben bzw. Anlagen zu gewährleisten. Hierdurch kann einerseits sichergestellt werden, dass die Lärmwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. wie hier unterschritten werden und andererseits der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Emissionskontingenten Rechnung getragen wird.

Gleichzeitig erfolgt eine gebietsexterne Gliederung (nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) im Verhältnis zu mehreren festgesetzten bzw. unbeplanten faktischen Gewerbegebieten der Gemeinde Altenstadt, siehe hierzu Ziffer 3.2.2.

Soweit nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort nicht finden können sollten, sind im Gemeindegebiet von Altenstadt weitere festgesetzte Gewerbegebiete als Ergänzungsgebiet vorhanden, das typische in § 8 BauNVO vorgesehenen Nutzungen ermöglicht.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet für seinen primären Nutzungszweck reserviert bleiben soll. Zudem möchte die Gemeinde Altenstadt durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben den Einzelhandel im Ortskern stärken um die dort ansässigen Betriebe existenzfähig zu erhalten und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben an diesem peripheren Standort verhindern.
- Für Gewerbe- und Handwerksbetriebe wird eine sogenannte Gegen Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) geschaffen. Dies betrifft Waren, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte und dem Betrieb erfolgen (Handwerkerprivileg).
- Die Ansiedlung von Schrottplätzen und Abwrackplätzen wird ausgeschlossen, da konfliktrichtige Staub- und Lärmimmissionen als auch die bauliche Ausformung an einer prägnanten Ortsrandlage nicht gewünscht sind.
- **Die Ansiedlung von Anlagen für soziale Zwecke (wie Anlagen zur Kinder-, Jugend- und Altenbetreuung, Obdachlosenasylo oder ähnliche Einrichtungen, wie Flüchtlingsunterkünfte) wird**

ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten untergebracht werden sollen, sondern zentral im Ortszentrum. Ferner soll das Gewerbegebiet seinem primären Nutzungszweck und damit dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorbehalten bleiben.

- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden und das Gebiet den üblichen Handwerks- und Gewerbebetrieben vorzubehalten.

So bleiben trotz des Ausschlusses die maßgeblichen Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes, zulässig. Das damit im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum umfasst weiterhin die weit überwiegende Zahl der typischen Nutzungsarten eines Gewerbegebiets und ist deshalb breit genug, um den Gewerbegebietscharakter deutlich hervortreten zu lassen. Die Gemeinde verfolgt mit den Ausschlussregelungen einschließlich des Einzelhandelsausschlusses das Ziel, langfristig ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu etablieren, welches Betrieben der Dienstleistung und dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorbehalten ist.

6.1.3. Fremdkörperfestsetzungen

Um den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb (Werksverkauf, mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m²) im **GE1** weiterhin zu legalisieren, wird als aktiver Bestandschutz (im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO) bestimmt, dass ausnahmsweise dessen Erweiterung, Änderung und Erneuerung zugelassen werden kann.

Um die vorhandene Mischform von Gewerbebetrieb bzw. Vergnügungsstätte (Escape-Room) im **GE2** weiterhin zu legalisieren, wird als aktiver Bestandschutz bestimmt, dass ausnahmsweise dessen Erweiterung, Änderung und Erneuerung zugelassen werden kann.

Da es unklar ist ob es sich bei dem um 1947 errichteten Wohngebäude (Welfengasse Nr. 2) im **GE2** um eine betriebszugehörige Wohnung oder um eine sonstige Wohnung handelt wird als aktiver Bestandschutz bestimmt, dass ausnahmsweise dessen Erweiterung, Änderung und Erneuerung zugelassen werden kann.

Als Erweiterungen und Änderungen sind hierbei bauliche Maßnahmen zu verstehen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken während eine Erneuerung, die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgte Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung bedeutet. Nicht zugelassen werden Nutzungsänderungen die eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart beinhalten, insbesondere da eine andere Art der glücksspielartigen Vergnügungsstätte, wie z.B. Spielhalle, Wettbüro etc. ausgeschlossen ist.

Um dem Belang von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) gerecht zu werden, wird für die bestehende Asylbewerberunterkunft (Fl.-Nr. 1273/2, Niederhofener Straße 10) mit der maximalen Belegungszahl von 127 Betten in 34 Zimmern, ein aktiver Bestandschutz formuliert, sodass ausnahmsweise dessen Änderung und Erneuerung zugelassen werden kann.

Nicht zugelassen werden Erweiterung durch Anbau, Ausbau und Vergrößerung der Unterkunft und Nutzungsänderungen die eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart beinhalten. Die Gemeinde erachtet die Asylbewerberunterkunft mit einer Belegungszahl von 127 Personen in 34 Zwei- bis Achtbettzimmern als eine große Anlage. Aufgrund der räumlichen Enge in der Flüchtlingsunterkunft (kleine Zimmer, begrenzte Aufenthaltsmöglichkeiten in den Gemeinschaftsräumen) halten sich die Bewohner in größerer Zahl im Freien vor der Unterkunft bzw. auf den angrenzenden Straßen auf. Auch, da das dicht bebaut bzw. versiegelte Grundstück (Fl.-Nr. 1273/2, Niederhofener Straße 10) keine ausreichende Freifläche bietet. Die Gemeinde betrachtet dies als problematisch, da es immer wieder zu einer Belästigung der Nachbarschaft durch vermehrten Aufenthalt im Freien und rücksichtsloses Verhalten gegenüber Eigentum und Bürgern kam. Insbesondere weil in dem peripher gelegenen Standort keinerlei soziales Umfeld vorhanden ist. So befürchtet die Gemeinde eine weitere Verschlechterung bis hin zu einer Ghettoisierung durch eine weitere Erhöhung der Belegungszahl. Die Gemeinde verfolgt deswegen die dezentrale Unterbringung in kleineren Einheiten. So hat die Gemeinde das Landratsamt bei der Anmietung zweier Wohnungen für 12 bzw. 15 Personen unterstützt.

Die Gemeinde Altenstadt verfügt über eine Kapazität für ca. 154 Personen, was bei einer Einwohnerzahl von 3.299 Einwohnern eine Zahl von ca. 47 Asylbewerber bzw. Flüchtlinge je 1.000 Einwohner entspricht. Damit nimmt die Gemeinde im Vergleich zu den übrigen 33 Gemeinden des Landkreises eine Spitzenstellung ein. Die Belegungszahl zum Jahresbeginn 2024⁷⁰ belief sich auf 34

⁷⁰ LRA WM-SOG SG 34 Asyl und Integration, Statistik des aktuellen Zufluchtsgeschehen im Landkreis Weilheim-Schongau, Stand 12.01.2024

Personen (18,9%), während es aktuell⁷¹ (2025) 36 Personen (28,3%) waren. Da vom LRA WM-SOG keine Maßnahmen vorgesehen sind das vorhandene Potenzial (127 Plätze) deutlich unterschritten wird, zeigt sich, dass kein Bedarf vorliegt.

Mit der Aufnahme als Ausnahmetatbestand möchte sich die Gemeinde die letztendliche planerische Entscheidung weiterhin vorbehalten.

6.2. Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet –Beherbergung/Läden

Das Gebiet wird als „Sonstiges Sondergebiet, Beherbergung/Läden“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Gemeinde macht von der Festsetzung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO Gebrauch und stellt ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung dar. Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Darstellung nicht erreichen lässt. So wird das Baugebiet für die bestimmte Mischform als Beherbergungsbetrieb bzw. kurzzeitvermietbarer Wohnraum (Boardinghouse) festgesetzt. Boardinghäuser dienen der Vermietung von möblierten Apartments mit Kochgelegenheit insbesondere an Geschäftsleute, Lehrgangsteilnehmer, Arbeitnehmer auf Zeit, aber auch an Urlauber. Ferner soll das Gebiet für einen Laden (evtl. Bäckerei) bzw. Tagescafé (als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften) reserviert werden. Dies ermöglicht die Ausweisung spezieller Nutzungen, die in dieser Kombination nicht typischerweise in einer der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Gebietskategorie zulässig sind.

6.2.1. Lärmkontingente nach DIN 45391

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁷² erstellt. Dabei kommt der Gutachter zu den in **Ziffer 6.1.1 (Lärmkontingentierung)** ausgeführten Untersuchungsergebnissen bei Gewerbegeräuschen.

In Folge dessen werden wegen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Schutz umliegender Gebiete und um die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte auch in der Summe der Emissionen zu gewährleisten entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

So wird entsprechend der Gestaltungsfreiheit aus § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (in Analogie zu § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) in Sondergebieten ein Emissionskontingent bestimmt. Das Emissionskontingent spiegelt in Analogie zu den bereits kontingentierten Gewerbegebietsteilflächen ein schlüssiges Konzept wider. (Es dient nicht nur dazu, die Belastung außerhalb des Plangebiets liegender Immissionsorte zu begrenzen; sondern auch dazu, eine sachgerechte Verteilung von "Lärmrechten" zwischen den einzelnen Betrieben bzw. Anlagen zu gewährleisten. Hierdurch kann einerseits sichergestellt werden, dass die Lärmwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. wie hier unterschritten werden und andererseits der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Emissionskontingenten Rechnung getragen wird.

6.2.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Da es sich bei dem Boardinghouse um eine Übergangsform zum Wohnen handelt, wird durch den Ausschluss von Wohnungen klargestellt, dass eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit nicht zulässig ist. Insbesondere aufgrund der Verkehrsgeräusche der Staats- und Kreisstraße, der zulässigen Gewerbegeräusche im GE1/GE2 und den Emissionen der Franz-Josef-Strauß-Kaserne soll kein dauerhafter Aufenthalt stattfinden.

In Anlehnung an die Gewerbegebiete GE1/GE2, kann auch im SO_{B/L} ein betriebsbezogenes Wohnen (im Sinn von § 8 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen, wobei diese ausschließlich auf den Betriebsleiter des Beherbergungsbetriebs bzw. des Boardinghauses eingeschränkt wird. Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass Betriebswohnungen im Sondergebiet (wie auch in den Gewerbegebieten) nur eine geminderte Schutzwürdigkeit besitzen und nachgewiesen wird, dass die betriebsbezogene Wohnung zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von bestehenden oder zulässigen Gewerbebetrieben führt.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe).

⁷¹ LRA WM-SOG SG 34 Asyl und Integration, Statistik des aktuellen Zufluchtsgeschehen im Landkreis Weilheim-Schongau, Stand 31.01.2025

⁷² Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 219082/5 vom **29.01.2025, Ziffer 7**

Da die äußeren Abmessungen einer zulässigen Bebauung für Gewerbehallen, Gewerbeanlagen und andere Bauformen, die nicht der üblichen Geschossbauweise entsprechen, durch eine Festsetzung der GR bzw. GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ausreichend umschrieben sind, wird auf die Festsetzung der Baumasse (BM) und Geschossfläche (GF) verzichtet. Trotz des Fehlens dieser beiden Maßfaktoren werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für „Gewerbegebiete“ bzw. „sonstige Sondergebiete“ mit einer GFZ von 1,2 und BMZ von 10,0 unterschritten

6.3.1. Grundfläche/Grundflächenzahl

Die Größe der Grundfläche wird im **GE1/GE2** mit einer relativen und im **SO_{B/L}** mit einer absoluten Maßzahl festgesetzt.

Dadurch werden die Obergrenzen **der Orientierungswerte** (§ 17 Abs. 1 BauNVO) für „Gewerbegebiete“ bzw. „sonstige Sondergebiete“ mit einer GRZ 0,8 durch die festgesetzte GRZ von ca. 0,30 (**GE1**) und 0,55 (**GE2**) bzw. der rechnerischen GRZ von 0,40 (**SO_{B/L}**) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das gewählte Nutzungsmaß für eine ländlich geprägte Ortschaft unter Berücksichtigung der Ortsrandlage für angemessen. Das Bebauungskonzept dient in erster Linie dazu, eine übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden.

6.3.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch die Vorhaben wird die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit von 50 % auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,89 im **GE1**, von 0,60 im **GE2** und 0,80 im **SO_{B/L}** angehoben bzw. begrenzt. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unterzubringen. Dabei wird nur im **GE1** die baugebietsbezogene Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) überschritten, da die bestehende Versiegelung von 0,89 über der Kappungsgrenze liegt und kein Eingriff in die bestehende Nutzung geschaffen werden soll.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNV) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des „Hauptgebäudes“ ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

Da in der BauNVO i.d.F vom 03.07.2023 eine Regelung (§ 19 Abs. 5 BauNVO) eingeführt wurde, die für Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie eine Überschreitung der Kappungsgrenze (Versiegelungszahl) von 0,8 zulässt, kann im Rahmen einer Abweichung (nach Art. 63 BayBO) eine Grundflächenzahl von 1,0 („Vollversiegelung“) erreicht werden. Diese ist nicht das Ziel der Gemeinde für ein ländliches Gewerbegebiet. Aus diesem Grund wird die Regelung des § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

6.3.3. Höhe der baulichen Anlage

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen wird die Höhe der baulichen Anlagen mit der Gebäudehöhe festgelegt. So ist diese bei Satteldächern festgelegt mit der Oberkante des Firstes und bei Flachdächern mit dem oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe werden - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen wie Schornsteine, Antennen etc. nicht mit in die Höhenfestsetzung einbezogen.

Diese Gebäudehöhen orientieren sich im Gewerbegebiet (**GE1/GE2**) am jeweiligen Bestand und setzen im Sondergebiet (**SO_{B/L}**) einen harmonischen Akzent am Kreisverkehr der Niederhofener Straße und der Franz-Josef-Strauß-Straße bzw. am Endpunkt des straßenbegleitenden Gebäuderiegels an der Niederhofener Straße.

Für die sog. Annex-Nutzungen wie überdachte Fahrradabstellplätze werden pauschale Gebäudehöhen bestimmt. Für bestehende Garagen einschließlich deren Nebenräume⁷³, Fluchttreppen und Laderampen wird der Bestand festgeschrieben. Dies geschieht, um eine bauliche Unterordnung zu erreichen.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen.

⁷³ „Garagenzugehörige Nebenräume sind z.B. Wirtschaftsräume, wie Waschküchen, Geräte- und Lagerräume sowie Abstellräume für Wohnwagen oder Boote usw., ferner Reparatur- und Werkstatträume nicht gewerblicher Art.“ Hahn in Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 6 Rd.Nr. 534, Stand **03-2021**, C. H. Beck

Dabei wird im **GE1** das bestehende Gebäude mit einer bestandsorientierten Baukörperfestsetzung umgeben. Im **GE2** erfolgt dies mit einem parallelen Bebauungsband (25 m) zur Niederhofener Straße das den rückwärtigen Baukörper mit einer bestandsorientierten Baukörperfestsetzung umfasst. Im **SO_{B/L}** erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend des Vorhabenhintergrundes. Und definiert den räumlich beschränkten Teilbereich des Grundstücks, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen bzw. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze in Verbindung mit der Straßenbegrenzungslinie werden Regelungen getroffen, die der gesetzlichen Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG vorgehen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Fahrradstellflächen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachte Tiefgaragenzufahrten werden eigenständige Flächen ausgewiesen, wobei die vorhandenen Garagengebäude im Gartenbereich als Bestand festgesetzt werden. Lediglich im Bereich des **SO_{B/L}** werden zusätzlich auch die Flächen für die Stellplätze bestimmt.

Ferner wird bestimmt, dass Tiefgaragenzufahrten ab einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert überdacht und mit seitlichen Umfassungswänden zu versehen sind, da offene Tiefgaragenzufahrten und -rampen zu störenden Lärmbelastungen führen können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE1 und GE2 werden Stellplätze allgemein zugelassen, da diese bereits vorhanden und zulässig sind. Darüber hinaus sind nur kleinere Nebengebäude mit 12 m² Brutto-Grundfläche und 25 m³ Brutto- Rauminhalt im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO zulässig. Neben der Größenbeschränkung erfolgt auch eine Lagebeschränkung um den Vorgartenbereich von gestalterisch anspruchslosen Bauwerken freizuhalten und gleichzeitig den Straßenraum nicht zusätzlich zu verengen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation werden im Bereich des **SO_{B/L}** zusätzlich auch die Flächen für die Stellplätze bestimmt.

Flächen für Tiefgaragen werden auch außerhalb der überdachten Tiefgaragenzufahrten und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, soweit diese vollständig unter der Geländeoberfläche zu liegen kommen und im Bereich der nicht überbauten Flächen mit ausreichend Erde für eine dauerhafte Begrünung bzw. Bepflanzung überdeckt werden. Mit der Unterbauung tritt die Tiefgarage nicht in Erscheinung und ist nicht-wahrnehmbar. Um die vorhandene Begrünung zu sichern wird weiterhin bestimmt, dass diese nicht im Wurzelbereich der zu erhaltend festgesetzten Bäume bzw. in der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bepflanzungen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung liegen darf.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachte Tiefgaragenzufahrten wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5 m eingehalten werden muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten.

Wie im Bestand vorgegeben wird, ungeachtet der vorhandenen Teilungen, eine abweichende Bauweise im **GE1** mit seitlichem Grenzabstand und im **GE2** bzw. **SO_{B/L}** nur mit einem einseitigen Grenzabstand festgesetzt. Um den Bestand zu erhalten und das städtebauliche Konzept umzusetzen wird die Längenbegrenzung auf über 50 m ausgedehnt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebengebäude (Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. als bauliche Anlage i.S. von Art. 6 Abs. 7 BayBO) ausgeschlossen; wobei kleinere Nebengebäude (bis 12 m² Brutto-Grundfläche und bis 25 m³ umbautem Raum), die notwendig sind, um entsprechende Gartengeräte oder Fahrradstellplätze unterzubringen, allgemein zugelassen werden. Dabei wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich und die Flächen mit Bindung für die Bepflanzung von diesen Nebengebäuden freigehalten werden müssen. Neben dem Schutz des Gehölzbestandes dient es dazu den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen.

Einfriedungen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) ausgeschlossen. Dies dient dazu die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports, Tiefgaragenrampen und Stellplätzen zu erhöhen wird auf den Grundstücken eine Einfriedung des Bereiches zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie verboten. Da keine Einfriedungen im Vorgartenbereich vorhanden sind, werden diese auch zukünftig ausgeschlossen um den Straßenraum als Teil des Ortsbildes zu erhalten.

Da für weitere bauliche Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, kein Ausschluss erfolgt, wird für deren Errichtung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Art. 63 BayBO beibehalten.

6.5. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Das vom Landtag beschlossene „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (i.d.F. vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) **sah** keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor. Damit ist keine Anordnung der Abstandsfläche erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist. Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Gewerbegebiet“, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens 3 m, beträgt.

Für das „sonstige Sondergebiet“ gelten die Regelungen der **jeweiligen** „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ **zurzeit** i.d.F. vom 26.01.2021 (Abstandsflächensatzung). Da die Nutzung des SO_{BL} überwiegend einer gewerblichen Nutzung entspricht, werden explizit die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO für ein Gewerbegebiet angeordnet, da hier keine Belange der Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität einschlägig sind.

Damit werden Regelungen zur Sicherstellung der gesunden Arbeitsverhältnisse, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie des Brandschutzes und des ausreichenden Sozialabstands eingehalten.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche werden der bestehende straßenbegleitende Gehweg entlang der Niederhofener Straße (Kreisstraße WM6) bzw. der Kreisverkehr (Staatsstraße St 2014) mit seinem Straßenbegleitgrün als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Welfengasse wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine funktionale Aufteilung der Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Geh- und Radwege, straßenbegleitende Grünflächen am Straßenrand) würde in diesem Bereich zu enge Schranken auferlegen und ist deshalb städtebaulich nicht erforderlich und nicht begründet.

Entlang der Franz-Josef-Strauß-Straße wird die gewidmete Straßenverkehrsfläche lediglich mit einer Straßenbegrenzungslinie versehen. Diese dient sowohl der Abgrenzung der Fläche der Baugrundstücke als auch als Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Bauland (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

Ferner werden Regelungen zum Anschluss an die Verkehrsfläche getroffen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße ST 2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße) und Kreisstraße WM6 (Niederhofener Straße) sicherzustellen wird, mit Ausnahme der bestehenden Straßeneinmündung der Welfengasse, der Anbindung des bisherigen Parkplatzes (Fl.-Nr. 1272/11), eine Ein- und Ausfahrt für die Stellplätze (Elektrofahrzeuge) bzw. Tiefgarageneinfahrt von der Niederhofener Straße eine Ein- und Ausfahrt im SO_{BL} für den Laden (Bäckerei/Tagescafé) von der Franz-Josef-Strauß-Straße festgesetzt (bestehen Ein- und Ausfahrt auf Fl.-Nr. 1272/11), sodass keine direkte Ein- und Ausfahrt von diesen möglich sind.

6.7. Schallschutz

In der Schalltechnische Untersuchung⁷⁴ zum Thema Verkehrslärm kommt das Ingenieurbüro Greiner zu folgenden Ausführungen:

„Schallschutz durch aktiven Lärmschutz

Aufgrund der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist im vorliegenden Fall eine Abwägung hinsichtlich aktiver Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand/-wand) im Bereich des Plangebietes nicht erforderlich.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

*Gemäß Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen⁷⁵ **November 2023 [aktuell Februar 2025]** ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gleich oder höher ist als*

- *61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien*
- *66 dB(A) bei Büroräumen.*

Der pauschale Anwendungsbereich der DIN 4109-1:2018-01 gilt bis zu einer Obergrenze des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a von 80 dB(A).

Die DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) [7] enthält unter Punkt 4.4.5 Festlegungen zur rechnerischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a . Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach folgender Gleichung gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

⁷⁴ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ Gemeinde Altenstadt Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 219082/5 vom **29.01.2025**

⁷⁵ Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB), **Ausgabe 11-2023, BayMBI. 2023 Nr. 539 vom 15.11.2023 seit 28.02.2025 Ausgabe 02-2025, BayMBI. 2025 Nr. 87 vom 19.02.2025**

mit L_a maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräumen in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Im Zuge des Nachweises der Anforderungen sind zudem gemäß DIN 4109-2:2018-01 Sicherheitsbeiwerte und Korrekturen unter Berücksichtigung der Flächenverhältnisse der Räume (Außenfläche zu Grundfläche) zu berücksichtigen.“

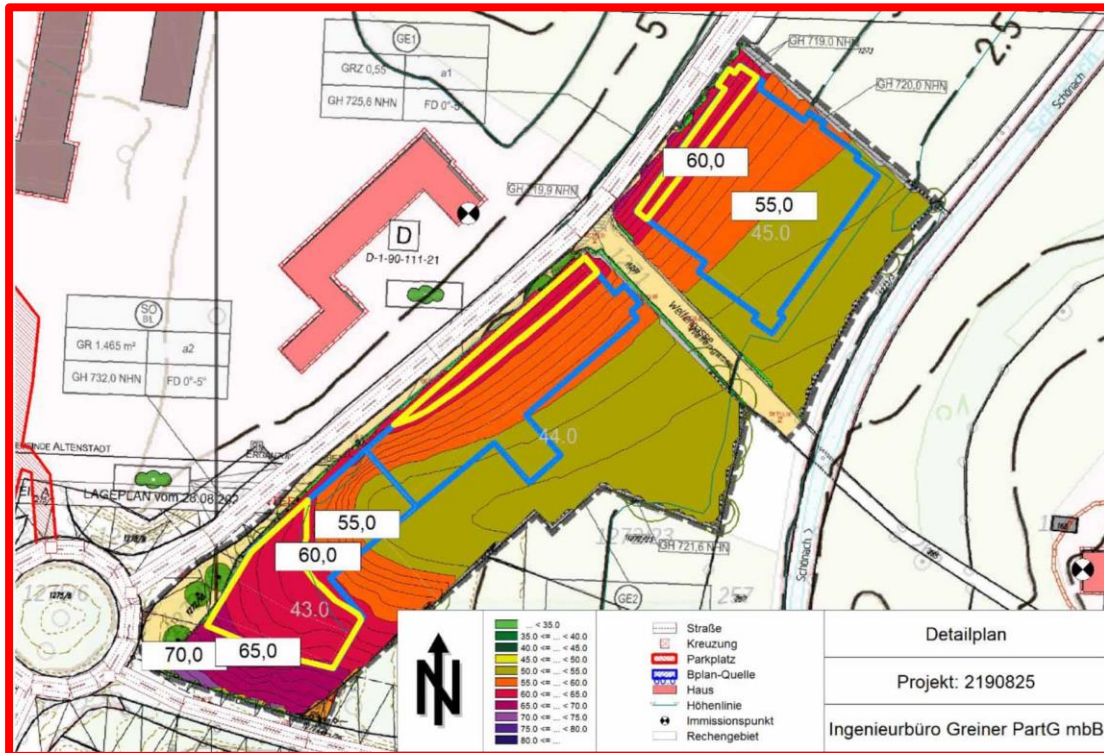


Abb. 13: Detailplan mit Rasterlärmkarte: gelb markierte Bereiche mit maßgeblichem Außenlärmpegel L_a gleich oder größer 61 dB(A), IB Greiner Anhang A, Seite 5, Plangrundlage wohl © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab ca. 2.170)

„Anforderungen im vorliegenden Fall

Im Anhang A auf Seite 5 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bzw. **Abb. 13**] ist eine Rasterlärmkarte mit den höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a innerhalb des Bebauungsplangebietes bei freier Schallausbreitung in 4,0 m Höhe dargestellt. Diese Rasterlärmkarte dient zur Voreinschätzung der zu erwartenden Außenlärmpegel an den Gebäuden aufgrund der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche der umliegenden Straßen, der Emissionskontingente der Asphalt- und Kieswerke sowie des westlich angrenzenden Parkplatzes der Bundeswehr.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nach obiger Gleichung beispielsweise an der südwestlichsten Baugrenze im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Niederhofener Straße, der Franz-Josef-Strauß Straße und des Kreisverkehrs folgende Anforderung für Übernachtungsräume:

$R'_{w,ges} = 36$ dB (L_a ca. 66 dB(A) gemäß Rasterlärmkarte - 30 dB für $K_{Raumart}$).

Zur genauen Festlegung der Anforderungen ($R'_{w,ges}$) sind die konkret an den Gebäudefassaden auftretenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a zu ermitteln. Dies kann erst bei Kenntnis der Gebäudelage und Kubatur sowie der umgebenden Bebauung (Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen) erfolgen.

Hierbei sind gegebenenfalls auch innerhalb des Plangebietes auftretende Emissionen zu berücksichtigen. Im Zuge des Nachweises der Erfüllung der Anforderungen sind zudem Angaben zu Raumart und Flächenverhältnissen der Räume (Außenfläche zu Grundfläche) erforderlich.

Daher ist das Verfahren der DIN 4109 sinnvollerweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges bei Vorliegen der Eingabepanung anzuwenden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Bereiche (vgl. gelb Markierungen in der Rasterlärmkarte auf Seite 5), in welchen maßgebliche Außenlärmpegel L_a gleich oder größer 61 dB(A) zu erwarten sind, entsprechend gekennzeichnet. In diesen Bereichen ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Die VDI-Richtlinie 2719 [8] nennt hierzu einen Beurteilungspegel (Mittelungspegel) von 50 dB(A) nachts.

An den schallzugewandten Fassaden der geplanten Bebauung sollten keine zum Lüften notwendigen Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Fremdenzimmer) situiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen zu versehen.

Entsprechend dem oben genannten Abwägungsspielraum wird der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB(A) (Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete) empfohlen (vgl. Anhang A, Seite 3 unten [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bzw. oben unter Ziffer 2.9.3 Abb. 6).

Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden.

Die Berechnungsergebnisse für die Nachtzeit (vgl. Anhang A, Seite 3 unten 3 [siehe oben]) zeigen, dass die o.g. Werte von 49 dB(A) bzw. 45 dB(A) im straßennahen Bereich (Gelb und Ocker gefärbter Bereich) überschritten werden.“

Aufgrund Verkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung und den Anforderungen an die gesunden (Wohn-) und Arbeitsverhältnisse schließt sich die Gemeinde den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung an und trifft hierfür Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in Form von Vorkehrung zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen der **angemessenen Begrünung der Freiflächen und verfolgen dabei mehrere Ziele:**

Sie tragen zur Entwicklung bzw. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, zur Verbesserung der menschwürdigen Umwelt, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage, zur Förderung des ökologischen Werts und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlage bei. Zusätzlich werden dadurch die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft minimiert sowie den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG Rechnung getragen. Damit liegen die Festsetzungen im öffentlichen Interesse.

6.8.1. Anpflanzen von Sträuchern

Entlang der Niederhofener Straße wird eine einreihige Laubhecke festgesetzt, die die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straße nördlich und südlich des Geltungsbereichs aufgreift. Da zwischen den vorhandenen Gebäuden und dem straßenbegleitenden Fußweg nur wenig Platz vorhanden ist, wird auf eine durchgehende Baumreihe verzichtet und stattdessen eine einreihige Laubhecke festgesetzt.

Zeitliche Vorgaben für die Pflanzmaßnahmen, für die Pflanzenauswahl und -qualität sowie Festsetzungen zur Pflege und zum Erhalt der Bepflanzungen sichern eine zügige Be- und Eingrünung der vorhandenen Baukörper und tragen zu einer dauerhaften Aufwertung des Straßenraums und zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

6.8.2. Zu pflanzende Bäume

Zwischen dem vorhandenen Gebäude Niederhofener Straße 10 und dem Straßenraum sollen die ehemals vorhandenen Laubbäume durch Neupflanzungen ersetzt werden. Diese erfüllen eine wichtige Funktion zur Einbindung des vorhandenen Baukörpers am nördlichen Ortsrand in Verbindung mit der festgesetzten Fassadenbegrünung (s.u.).

Die geplanten Gebäude und Erschließungsflächen des **SO_{B/L}** im Süden des Geltungsbereichs sollen nach Süden zur Franz-Josef-Strauß-Straße durch eine Laubbaumreihe begrünt und landschaftlich eingebunden werden. Diese ersetzen die vorhandenen Laubbäume im Bereich der bisherigen Stellplatzflächen und tragen so zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild bei. **Zusätzlich wird die lokalklimatische Funktion der Gehölze (Verbesserung der Lufthygiene, Verringerung der Aufheizung) in der dicht bebauten Umgebung durch die Pflanzgebote erhalten bzw. ersetzt.** Damit werden auch die Vorgaben des gemeindlichen Flächennutzungsplans zur Begrünung entlang der Franz-Josef-Strauß-Straße erfüllt. Je nach Lage der künftigen Stellplätze und Zufahrten können die Baumstandorte entlang der Straßen um bis zu 3 m verschoben werden.

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Laubgehölzarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

6.8.3. Zu erhaltende Bäume

Am Kreisverkehr zwischen der Franz-Josef-Strauß-Straße im Süden und der Niederhofener Straße im Westen des Geltungsbereichs werden die drei innerhalb des öffentlichen Straßenraums vorhandenen **Kirschbäume (nördlicher Baum: StD 35 cm, KrD 8,4 m; mittlerer Baum: StD 25 cm, KrD 7,7 m; südlicher Baum: StD 33 cm, KrD 9 m)** durch Pflanzbindungen erhalten, ebenso wie zwei weitere Laubbäume (**Feldahorne, StD 37 cm nördlicher bzw. 28 cm südlicher Baum, KrD 10,5 bzw. 9,8 m**) weiter nördlich

an der Niederhofener Straße. **Der Baumbestand wird im Rahmen der erneuten Auslegung im Frühjahr 2025 überprüft und ggf. aktualisiert.** Diese dienen der Aufwertung und Auflockerung des Straßenraums und der landschaftlichen Einbindung der geplanten Baukörper des **SO_{BL}** nach Südwesten, **der Erhaltung/Entwicklung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt sowie dem Lokalklima.**

Von dem bisherigen Baumbestand südlich der Gebäude Niederhofener Straße 8 wird darüber hinaus eine ältere Eiche (**StD 71 cm, KrD 11,6 m**) mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt, das Ortsbild **sowie das Lokalklima** als zu erhaltend festgesetzt. Diese steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den flächigen Pflanzbindungen im Bereich der Gartenflächen (s.u.).

6.8.4. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Über die einzelnen Pflanzbindungen hinaus werden insbesondere die landschafts- und ortsbildprägenden und **sowohl** für die Tier- und Pflanzenwelt **als auch für das Lokalklima** bedeutsamen (Alt-)Baumbestände im Bereich des Gartens südlich und östlich des Gebäudekomplexes Niederhofener Straße 6 und 8 durch flächige Pflanzbindungen dauerhaft gesichert. Bei Ausfall sind diese durch geeignete Laubgehölze mit festgesetzter Mindestgröße und -qualität zu ersetzen. Dies dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und dabei insbesondere dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG. So können aktuelle und potenzielle Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten (v.a. Vögel) erhalten und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Darüber hinaus wird die vorhandene und geplante Bebauung durch den Baumbestand nach Süden und vor allem nach Osten zur Schönach hin landschaftlich eingebunden **und die wichtige Funktion der Gehölzbestände zur Verbesserung der Lufthygiene und zur Verringerung der thermischen Belastung durch die Gebäude- und Verkehrsflächen erhalten.**

6.8.5. Nicht überbaute Flächen

- Durchgrünung

Um eine gute Durchgrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu gewährleisten und so das Baugebiet am nördlichen Rand von Altenstadt **städtebaulich** aufzuwerten, wird die Anzahl der zu pflanzende Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Dabei kann der zu erhaltende Baumbestand (s.o.) angerechnet werden.

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen, wird die Anzahl der zu pflanzende Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von Vegetationsflächen **und dem Verbot von Bodenversiegelung** soll die naturferne **ökologische Wertigkeit** der Gärten mit Kies, Schotter, **Splitt** oder ähnlichen Materialien (auch mit Holzhackschnitzel, Rindenmulch) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen **und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser sowie die klimatische Funktion von Vegetationsflächen stark vermindert werden.**

Die Vegetationsflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur Minderung der thermischen Belastung und der Bodenzerstörung. Darüber hinaus unterstützen insbesondere die Gehölzbestände die Aufnahme von Hitze und Staub und tragen so zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, der Verbesserung der menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Zugleich wird dadurch der Eingriff durch die geplanten Bauvorhaben minimiert.

Darüber hinaus gilt es, vor dem Hintergrund des Insektenchwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

- Begrünung von Tiefgaragen

Ziel der Festsetzung ist, auf den mit Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen im Gewerbe- bzw. Sondergebiet die Anpflanzung ökologisch, klimatisch und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wirksamer Vegetationsflächen sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindeststärke für den Substrataufbau (von 0,4 m) ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung der Vegetation bereitzustellen (Wurzelaufbau, Wasserversorgung).

- Dachbegrünung

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Die Dachbegrünung ist eine bedeutsame Begrünungsmaßnahme und zudem vielfach eine wichtige Kompensationsmaßnahme in Baugebieten mit eingeschränkten Bodenstandorten und hoher baulicher Dichte, wie im Gewerbegebiet (GE1) und dem sonstigen Sondergebiet (SO_{BL}).

- **Fassadenbegrünung**

Die Festsetzung ist insbesondere wegen des geringen Flächenbedarfs der Fassadenbegrünung von besonderer Bedeutung in Gebieten mit hoher baulicher Ausnutzung und hohem Anteil versiegelter Flächen.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei, verringert die thermische Belastung dicht bebauter Siedlungsbereiche und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur ökologischen und ortsgestalterischen Aufwertung von gewerblichen Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und klimatisch wirksamer Grünstrukturen sicher.

- **Befestigte Flächen**

Für Stellplatzflächen sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (Porenbeton), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige - bevorzugt begrünte - Beläge zu verwenden. Diese Festlegungen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern **bzw. Verdunsten des Niederschlagswassers** ermöglicht. **Durch die Reduzierung der hydrologischen Last wird die natürliche Lebensgrundlage so weit als möglich geschützt.**

Mit der Beschränkung ausschließlich auf oberirdische PKW-Stellplätze wird ein Kompromiss geschaffen, sodass für Zufahrten auch zu Tiefgaragen, Rangierbereiche, Fahrspuren oder auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge eine Versiegelung zugelassen ist.

6.9. Bauliche Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung, (Hauptdachform und Hauptdachneigung, Hauptfirstrichtung, Hauptdeckungsmaterial und -farbe, Werbeanlagen und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.9.1. Hauptdach

Im Geltungsbereich ist sowohl das Flachdach (**GE1**) mit Kies oder Dachpappe als auch das traditionelle Satteldach mit seiner flachen Dachneigung (**GE2**) mit kleinteiliger roter bis rotbrauner Ziegel- oder Betonsteindeckung (zum Teil mit Sonnenenergieanlagen) prägend vorhanden. Aus diesem Grund wird an der Hauptdachform festgehalten, wobei bei Flachdächern (mit Ausnahme von Dachterrassen) eine extensive Begrünung vorgeschrieben wird.

Da es bei einem Wohngebäude auch Abwalmungen bzw. ein Walmdach vorhanden ist, wird diese als weiter für zulässig erklärt.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefganzufahren und Nebengebäude werden zusätzlich auch Pultdächer für zulässig erklärt, da sich diese Gebäude aufgrund ihrer geringen Größe bzw. ihres geringen Bauvolumens unterordnen.

6.9.2. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich von Altenstadt herrschen insgesamt geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in ziegelroten und rotbraunen Erdtönen vor. So werden nur die Farben ziegelrot und rotbraun für zulässig erklärt.

Nachdem der Gemeinderat der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der farblichen Einheitlichkeit der Dachlandschaft einräumen will, ist er bereit, zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes auch im Hinblick auf die Solaranlagenpflicht des Art. 44a BayBO Abstriche am Dachmaterial und Farbkonzept hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass für Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren andere Hauptdeckungsmaterialien zulässig sind. Klarstellen werden auch Dachterrassen von der Festsetzung des Hauptdeckungsmaterials ausgenommen. Keine Regelungen zum Deckungsmaterial werden für Nebengebäude mit einer Fläche von 10 m² getroffen, da es sich hierbei um typische „Baumarktware“ handelt, deren Dachgestaltung städtebaulich irrelevant ist.

Die Bestimmung des Hauptdeckungsmaterials ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

6.9.3. Werbeanlagen

Es werden insbesondere Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Ferner werden diese wegen der Ortsrandlage und der Wirkung in die freie Landschaft nur auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden) für zulässig erklärt. Um auch freistehende Werbeanlagen, wie bisher vorhanden,

zu ermöglichen wird ein Ausnahmetatbestand definiert. Dadurch können auch Gefährdungen der Fahrzeuglenker der vorbeifahrenden Fahrzeuge durch optische Ablenkungen besser berücksichtigt werden.

6.9.4. Einfriedungen

Um die **Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild** zu ermöglichen, werden für bauliche Einfriedungen Regelungen zu deren Art (offen) und Höhe (2 m) getroffen. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist.

Vorgaben zur Verwendung sockelloser Einfriedungen im Bereich von Pflanzbindungen sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten tragen zusammen mit den Empfehlungen zur Hinterpflanzung und Gestaltung von Einfriedungen zur Unterstützung tierökologischer Verbindungsfunktionen in den Randbereichen bzw. den Übergangsbereichen zur Flur des Baugebietes bei.

Mit der Zulässigkeit von Stützmauern zur Sicherung des Geländes wird auf die vorhandene Topographie reagiert.

6.9.5. Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften - Satzungen

Der Bebauungsplan verweist **dynamisch** auf die **jeweilige** „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ i.d.F. vom 12.01.1995, sowie deren Anlage mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“. Diese gilt weiterhin, da der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 der Satzung).

Wie bereits unter Ziffer Abstandsflächen ausgeführt, ist die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ i.d.F. vom 26.01.2021 (Abstandsflächensatzung) für das **GE1** und **GE2** nicht einschlägig bzw. wird diese mit einer eigenständigen Regelung für das **SO_{BL}** ersetzt.

6.10. Weitere Inhalte

Es werden die aus dem DGM1 ermittelten Höhenschichtlinien, einzelne Höhenlagen (vermessungstechnisches Aufmaß Mooser Ingenieure, Juni 2019) und die vorhandene unterirdische Regenwasserleitung übernommen.

Ferner wird nachrichtlich der 60 m Anlagenehmigungsbereich der Schönach und als Hinweis die Grenze des errechneten HQ₁₀₀-faktisches Überschwemmungsgebiet übernommen. Die Grenze des wassersensiblen Bereichs wird als Grundlage für die Eigenvorsorge übernommen.

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG wird nachrichtlich übernommen. Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der Verkehrsfläche), der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) Bebauungsplan werden Regelungen nach Art. 23 Abs. BayStrWG getroffen, die den Art. 23 Abs. 1 BayStrWG vorgehen.

Die Maßangabe der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zurückhaltend. Im Bereich des **SO_{BL}** zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Franz-Josef-Strauß-Straße (ST2014) bzw. zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Weitere Maße sind durch Planzeichen, festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Zudem wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Abstandsflächen nach BayBO gelten bzw. angeordnet sind.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 17.440 m²	94,3%
faktisches Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 14.710 m ²	84,3%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 4.859 m ²	GRZ = 0,33
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 9.758 m ²	GRZ = 0,66
Grundflächenüberschreitung durch § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 4.899 m ²	101 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 9.758 m²	GRZ = 0,66
Straßenverkehrsfläche (Begeleitgrün ca. 475 m ²)	ca. 1.695 m ²	9,7%
Wiesenfläche	ca. 990 m ²	5,7%
Acker (mit Zufahrt 10 m ²)	ca. 45 m ²	0,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 10.988 m²	63,0%

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 17.440 m²	100,0%
Gewerbegebiete (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 12.110 m ²	69,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 5.006 m ²	GRZ = 0,41
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 8.858 m ²	GRZ = 0,73
Grundflächenüberschreitung durch § 19 Abs. 4 BauNV	ca. 3.853 m ²	77 vom Hundert
Sondergebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.635 m²	20,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.465 m ²	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.908 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächenüberschreitung durch § 19 Abs. 4 BauNV	ca. 1.443 m ²	98 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 11.766 m²	GRZ = 0,75
Straßenverkehrsfläche (Bestand 1.695 m ²)	ca. 1.695 m ²	9,7%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 13.461 m²	77,2%

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Lediglich die gemeindliche Fl.-Nr. 1272/20 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 1272T werden für die Ausfahrt aus dem Sondergebiet auf die Staatsstraße ST2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße) benötigt. Der erforderliche Grunderwerb erfolgt privatrechtlich, sodass ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich ist.

7.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.3.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Für gewerbliche oder gemischte Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs können gemäß Schallgutachten durch die bestehenden Immissionen aus der Umgebung (Verkehr,) die städtebaulichen Orientierungswerte **weitgehend** eingehalten werden. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist zusätzlicher passiver Schallschutz erforderlich.

Darüber hinaus ist für die künftigen gewerblichen bzw. gewerbliche Sondernutzungen im Gebiet selbst die Festsetzung von Lärmkontingenten erforderlich, die z.B. lärmintensive Nutzungen ausschließen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Bei Beachtung dieser Maßnahmen können erhebliche zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen) vermieden werden.

7.3.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich selbst hat für die Erholung keine wichtige Funktion, jedoch sind die umgebend angrenzenden Straßen und Wege sowohl für die örtliche Erholung als auch für überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen von Bedeutung – insbesondere der Geh- und Radweg östlich entlang der Schönach. Durch die vorhandene bzw. geplante Bebauung mit zugehöriger Neuordnung der Erschließung werden diese Wegeverbindungen nicht eingeschränkt. Maßnahmen zur Begrünung entlang der Niederhofener

Straße sowie der Franz-Josef-Strauß-Straße im Süden sowie die Maßnahmen zur Erhaltung des prägenden Baumbestandes im Osten des Gebietes tragen zur Erhaltung und Aufwertung dieser Erholungsfunktionen bei (vgl. Schutzgut Orts-/Landschaftsbild). In der Summe sind nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

7.3.3. **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch zum einen dicht bebaute und versiegelte Bereiche mit geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt im Westen und Norden, zum anderen aber auch durch wertvolle Gehölzbestände im Osten und Süden des Gebietes aus, die als Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt wie auch für das Orts- und Landschaftsbild (s.u.) im Zusammenhang mit naturnahen Lebensräumen und Biotopvernetzungsstrukturen in der Schönachau östlich des Gebietes von Bedeutung sind.

Diese sind zum Teil, vor allem im Südwesten im Bereich der bisherigen Stellplatzflächen und künftigen Fläche des Sondergebietes mit neuer Erschließung, von unvermeidbaren Fällungen betroffen. Dabei können Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum am Kreisverkehr sowie weiter nördlich entlang der Niederhofener Straße jedoch erhalten werden. Vor allem der Altbaumbestand im Gartenbereich östlich der Niederhofener Straße 6+8 sowie z.T. südlich des Gebäudekomplexes wird darüber hinaus durch punktuelle und flächige Pflanzbindungen im Bestand erhalten. Dadurch können – in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzgeboten, den Hinweisen auf die Einhaltung sensibler Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen sowie die Überprüfung von Gebäuden und Einzelbäumen vor Abriss bzw. Fällung – erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt vermieden bzw. kompensiert werden. Diese Maßnahmen dienen auch der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Ob durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich des Sondergebietes eine signifikante Erhöhung des Kollisionsrisikos durch Vogelschlag an Glasflächen zu erwarten ist, kann auf Bebauungsebene nicht abschließend geklärt werden. Erst nach Vorliegen der Hochbauplanung mit entsprechender Detailschärfe sind ein aussagekräftiger Vergleich der Bestands- mit der zukünftigen Fassadengestaltung und eine entsprechende Beurteilung des Risikos möglich. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird auf der Ebene der Baugenehmigung daher die Berücksichtigung der Broschüren *Vogelschlag an Glasflächen*⁷⁶ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „So machen Sie Glasscheiben vogelsicher“⁷⁷ des Naturschutzbundes Deutschland, den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“⁷⁸ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“⁷⁹ verwiesen.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems in Verbindung mit der Schönachau kann durch die weitgehende Erhaltung des Altbaumbestandes im östlichen Teil des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.

7.3.4. **Schutzgut Fläche/Boden**

Im Bereich der bestehenden Gewerbebebauung mit den zugehörigen Erschließungsflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (GE1) sind durch die Festsetzungen keine wesentlichen nachteiligen Änderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten, da dieser Bereich bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

Durch die geplante Bebauung im südlichen Teil des künftigen Sondergebietes mit den zugehörigen Erschließungsflächen mit einem hohen zulässigen Versiegelungsgrad (bis zu 80%) und der damit verbundenen Verlagerung von Stellplätzen in das Gewerbegebiet (GE2) kommt es hingegen zu einer Mehrversiegelung von Flächen um etwa 25% und zum Verlust bisheriger Grünflächen mit Baumbestand.

Im Bereich von neu errichteten Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens reduziert. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze mindern diese Auswirkungen deutlich.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen während der Bauphase ist nicht auszugehen. Unter der

⁷⁶ www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 09/2019

⁷⁷ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/01079.html, Abruf: 02/2025

⁷⁸ brandenburg.nabu.de/imperia/md/content/brandenburg/naturschutz/handlungsleitfaden_5_web2-22.pdf, vom 03-2021

⁷⁹ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, vom 13.11.2023, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 21/01“

Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.3.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters – so sind innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Bodengutachten künstliche Auffüllungen anzutreffen, die z.T. auch belastetes Bodenmaterial enthalten. Da im Geltungsbereich und in der Umgebung jedoch ein i.d.R. hoher Grundwasserflurabstand mit **geringer bis mittlerer** Durchlässigkeit der Deckschichten vorliegt, ist grundsätzlich nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers auszugehen. Dies kann sich im nordöstlichen Teil des Gebietes innerhalb des wassersensiblen Bereichs temporär jedoch bei zeitweilig hoch anstehendem Grundwasser (z.B. im Falle von Hochwasser in der Schönachau) abweichend darstellen, so dass insbesondere in diesem Bereich im Rahmen der späteren Baumaßnahmen besonders darauf zu achten ist, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust von oberflächennahen Schichten im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Daher kommt der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze **sowie der festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünung** besondere Bedeutung zu. **Im Bereich der Welfenstraße ist im Fall von Starkregen mit einem mäßigen Abfluss von Niederschlagswasser zu rechnen; ergänzende Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.**

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz, der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Verwendung durchlässiger Beläge auf Teilflächen und eine umweltschonende Pflege der Grünflächen vorausgesetzt, von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

7.3.6. Schutzgut Lokalklima/Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist von einer Verringerung von Kaltluftentstehungsflächen und geringfügig erhöhter Wärmespeicherung und -abstrahlung auszugehen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Pflanzbindungen und neue Gehölzpflanzungen im Bereich der Erschließungsflächen tragen ebenso wie die Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei.

Durch das geplante Boardinghouse ist mit einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs zu rechnen, die jedoch insbesondere im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen auf den überörtlichen Straßen (Kreis- und Staatsstraße) nicht zu einem erheblichen zusätzlichen, klimatisch relevanten Anstieg von Schadstoffemissionen führt. Die siedlungsrelevanten klimatischen Funktionsbeziehungen entlang der Schönach (Luftaustauschbahn) sind von dem Vorhaben nicht betroffen bzw. können durch Pflanzbindungen erhalten werden, so dass in der Summe erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima/Luft ausgeschlossen werden können.

7.3.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der geplanten Bebauung wird erreicht, dass sowohl die bestehende als auch die geplante Neubebauung sich möglichst gut in das vorhandene **städtebauliche** Ortsbild und die umgebende Landschaft einfügt und die Ziele des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden.

Entlang der Niederhofener Straße im Westen und der Franz-Josef-Strauß-Straße im Süden des Geltungsbereichs sind Pflanzbindungen zur Erhaltung von Bäumen sowie Neupflanzungen zum Ersatz entfallener Bäume sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf Privatgrund festgesetzt. Zur Einbindung der vorhandenen und der geplanten Gebäude dienen insbesondere die Erhaltungsgebote für den Altbaumbestand auf privaten Gartenflächen.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine **Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes mit** Eingrünung des vorhandenen Baukörpers durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung unterstützt.

In der Summe sind daher bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

7.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Baugebietes sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden bzw. von dem Bauvorhaben unmittelbar betroffen. Die denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der Kaserne nordwestlich der Niederhofener Straße sind durch dichte Gehölzbestände in weiten Teilen gut abgeschirmt. **Im näheren Umfeld (ca. 110 m Entfernung) befinden sich zwei Bodendenkmälern.**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der in Sichtbeziehung zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Kaserne steht, sind durch die geplanten Festsetzungen keine nachteiligen Veränderungen gegenüber

der Bestandssituation zu erwarten. Vielmehr werden durch Pflanzgebote (Baumpflanzungen an der Niederhofener Straße, Fassadenbegrünung) bestehende Mängel im Ortsbild mit Bezug zum Kasernengelände vermindert.

Im südlichen Teil im Bereich des geplanten Sondergebietes wird mit dem Boardinghaus ein neues Gebäude errichtet, das von Süden her gut einsehbar ist und auch im Bereich des Kreisverkehrs in Sichtbeziehung zum Kasernengelände steht. Hier kommt dem Erhalt bzw. der Ersatzpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume und Baumreihen zur Eingrünung der geplanten Baukörper eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bodendenkmälern wird zudem auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen sowie die Beachtung des Art. 8 BayDSchG hingewiesen.

Bei Umsetzung dieser Pflanzbindungen und Pflanzgebote **sowie der Einhaltung der genannten denkmalrechtlichen Vorgaben** sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch den geplanten Baukörper innerhalb des Sondergebietes bzw. auf die nähere Umgebung nicht zu erwarten.

7.4. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

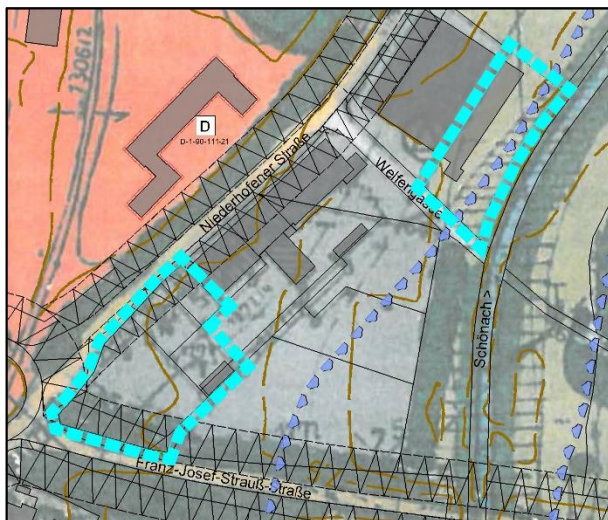


Abb. 14: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab ca. 1/2.500 bzw. 1/5.000)

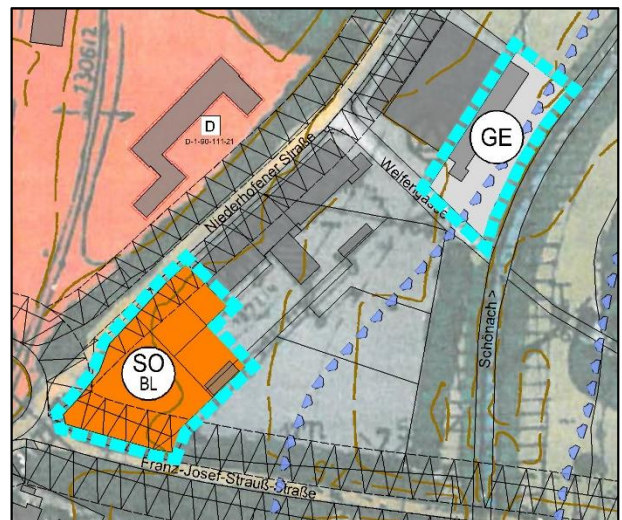


Abb. 15: 7. Berichtigung des Flächennutzungsplans, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab ca. 1/2.500 bzw. 1/5.000)

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Art der Bauflächen) abgewichen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 7. Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird im Rahmen einer Generalisierung ein „Sondergebiet – Beherbergung/Läden“ dargestellt. Ferner werden die bisherigen Planzeichnungen des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand, die Anbauverbotszonen und die digitale Höhenkarte dargestellt.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Sondergebiet Beherbergung/Läden	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,36 ha	63,5%
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,21 ha	36,5%	ca. 0,00 ha	0,0%
Gewerbegebiet	ca. 0,36 ha	63,5%	ca. 0,21 ha	36,5%
Änderungsbereich Summe	ca. 0,57 ha	100,0%	ca. 0,57 ha	100,0%

Tab. 4: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

Durch die Berichtigung wird die Gesamtgröße der Bauflächen nicht verändert.

7.6. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurden ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Für den Planungsbereich wird keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, da es sich überwiegend um bebaute und versiegelte Flächen handelt erfolgt eine Innenentwicklung.

8.2. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt⁸⁰ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH⁸¹ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL⁸² dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9⁸³ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft⁸⁴ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schrott-/Abwrackplätzen und Vergnügungstätten, sowie die Sondergebietsnutzung stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Ortes des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- ist durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit gerechtfertigt (erforderlich) und

⁸⁰ Richtlinie **2006/123/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

⁸¹ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

⁸² Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung‘ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

⁸³ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... .. Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bauordnungen ..."

⁸⁴ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007

„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

- ist zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Vorhaltung des Gewerbegebiets für das Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen bzw. die Schaffung eines Beherbergungsbetriebes, auch in Form eines Boardinghouses mit Laden und Café geeignet. Sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der bislang zulässigen Nutzungen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.3. Hochwasservorsorge

Die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, **werden** als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Wegen der Lage des Geltungsbereichs im Siedlungsbereich und der Entfernung von der Schönach mit einer Höhe des Bachbettes von ca. 712,25 m ü.NHN bis 711,5 m ü.NHN ist:

- im **GE1** aufgrund der Topographie (Geländehöhe von ca. 512,5 m ü.NHN), des Abstandes von ca. 10 m zur Schönach und der Kennzeichnung als wassersensibler Bereich eine Hochwassergefährdung **zwar** wahrscheinlich. Dies wurde auch im Rahmen der Genehmigung der Erweiterung der Betriebszone und des Lagers beim Gebäudekomplex Niederhofener Straße 10 im Jahre 1990 bzw. 1992 vom Bauamt thematisiert. So wurde ein Hochwasserdeich beauftragt, der vom Bauherrn **nicht umgesetzt wurde. Ein Damm wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim⁸⁵ in Funktionseinheit mit der Errichtung des Fußweges (Geh- und Radweg entlang der Schönach) als Längsdamm für die Hochwasserschutzanlage für das Werksgelände wohl im Jahr 1997/1998 errichtet.**

Nach Aussage der Überschwemmungsflächenberechnung⁸⁶ ist das GE1 hochwasserfrei:

- im **GE2** aufgrund der Topographie, des bereits aufgeschütteten Geländes (ca. 715,5 m ü.NHN) und des Abstandes von ca. 20 m zur Schönach eine Hochwassergefährdung **zwar** denkbar. **Nach dem Lageplan mit der interpolierten Überschwemmungsflächen⁸⁷ befindet sich ein kleiner - nicht überbaubarer und mit Bindungsfestsetzung zum Erhalt von Bepflanzungen festgesetzter - Teil des GE2 (Fl.-Nr. 1272/14) innerhalb des berechneten HQ₁₀₀ (faktischen Überschwemmungsgebiet). Da es sich um eine Freifläche am Fuß der Böschung handelt wird die Rückhaltefläche erhalten.**
- im **SO_{B/L}** aufgrund der Topographie, des bereits aufgeschütteten Geländes (ca. 719,5 m ü.NHN) und des Abstandes von ca. 120 m zur Schönach eine Hochwassergefährdung eher unwahrscheinlich.
- **Nach Aussage der Überschwemmungsflächenberechnung⁸⁸ ist das SO_{B/L} hochwasserfrei:**

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder kartierten wassersensiblen Bereichen vor. Wild abfließendes Wasser aus landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) ist aufgrund der vorhandenen Topographie eher unwahrscheinlich. Lediglich vom nördlichen Hang (von ca. 720 m ü.NHN bis ca. 746 m ü.NHN) der Franz-Josef-Strauß-Kaserne kann wild abfließendes Wasser entstehen und über die Niederhofener Straße in den Geltungsbereich fließen. Die Fließrichtung verläuft aufgrund der überwiegend parallel zur Schönach verlaufenden Höhenlinien senkrecht hierzu. Erkenntnisse über vorhandene Starkregenereignisse mit Schadensereignissen an den Bestandsgebäuden liegen der Gemeinde nicht vor, können aber aufgrund der vorhandenen nördlichen Topographie nicht ausgeschlossen werden.

Hier liegt es, wie bisher, in der Verantwortung der Bauherren mit einer angepassten Errichtung der Bauvorhaben mögliche Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. **Hierzu wurden Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen formuliert.**

Aufgrund der Erkenntnisse der Baugrund- und Schadstofferkundung ist mit einem hohen Grundwasserflurabstand (ca. 30 m) zu rechnen. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

8.4. Belange des Klimaschutzes

Ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung ist insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,

⁸⁵ Schreiben vom 20.03.1997 Az 2.5-4447/4544

⁸⁶ Mooser Ingenieure GmbH&Co,KG: „BV Boardinghaus in Altenstadt, Niederhofener Straße, Überschwemmungsflächenberechnung“ vom 12.04.2022

⁸⁷ ebenda

⁸⁸ ebenda

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und keiner Neuausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV, Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Beibehaltung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen, Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauherbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme) und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung), sowie umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird im Übrigen abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁸⁹) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. **Gleiches gilt für die im Bauordnungsrecht „Solardachpflicht“ (Art. 44a BayBO⁹⁰) für gewerbliche und industrielle Gebäude bzw. für Nichtwohngebäude.**

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuches wurde der § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie - eingeführt. Hierdurch werden Änderungen an bestehenden Gebäuden durch Baumaßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, begünstigt. Damit sind z.B. Wärmedämmmaßnahmen an Gebäuden im **GE1** und **GE2** gemeint, die Auswirkungen auf die Zulässigkeitskriterien des Maßes der Nutzung (hier ggf. die Grundflächenzahl, als auch die Höhe der baulichen Anlagen, der Gebäudehöhe) aber auch der überbaubaren Grundstücksfläche (hier die teilweise bestandsbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen) haben. Gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde⁹¹ kann „als geringfügig im Sinne des Satzes 1 *kann faustregelartig eine nachträgliche – ausreichende – Wärmedämmung mit einer Tiefe von 25 cm angesehen werden*“.

Da sich die Zulässigkeit der Abweichungen unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, ist in Bebauungsplangebieten weder die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB noch ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Absatz 1 BauGB erforderlich.

8.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.5.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen)

Zum Schutz der vorhandenen Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsnutzungen vor zu hohen Lärmimmissionen sowohl innerhalb des Gebietes als auch für die Umgebung werden für den gesamten Geltungsbereich gebietsweise Emissionskontingente festgesetzt. Dadurch werden lärmintensive Nutzungen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- und Arbeitsräume) festgesetzt (vgl. Kapitel Schallschutz). Zudem wird innerhalb des Sondergebietes **dauerhaftes Wohnen** (im Sinne von auf Dauer angelegter Häuslichkeit) **mit Ausnahme von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen**.

⁸⁹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)**; Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

⁹⁰ Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 23.12.2022 (GVBl. S.704)

⁹¹ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren: Abstandsflächenrechtliche Behandlung von Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, vom 29.07.2011, IIB4-4101-010/10

Damit können die immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

8.5.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzmaßnahmen entlang der Niederhofener Straße und der Franz-Josef-Strauß-Straße tragen, ebenso wie Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung des Baugebietes in Verbindung mit den flächenhaften Pflanzbindungen für den Altbaumbestand im Osten und Süden des Geltungsbereichs zu einer Erhaltung und Aufwertung der Aufenthalts- und Erholungsqualität im Gebiet selbst und im Umfeld des Geltungsbereichs bei. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit der überörtlichen Wander- und Radwegeverbindung entlang der Schönach östlich des Geltungsbereichs von Bedeutung.

8.5.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt vor allem Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt des wertvollen Baumbestandes vor. Darüber hinaus können unvermeidbare Gehölzfällungen im Süden des Geltungsbereichs durch Pflanzgebote kompensiert werden – so werden Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Erschließungsflächen und auch zur Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Grundstücksflächen gemacht. Dadurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Verbindung mit Hinweisen zur Einhaltung von Schutzzeiten und zur Untersuchung von Gehölzen und Gebäuden vor Fällung bzw. Abriss vermieden werden.

Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, zur Pflanzqualität sowie Hinweise zur Artenwahl unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung mit Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation (= standortgerechte Gehölzwahl).

Einfriedungen durch Sockelmauern sind im Bereich der flächigen Pflanzbindungen sowie im Übergangsbereich vom Baugebiet zur freien Landschaft im Osten und Norden nicht zulässig, da der Siedlungsrand für Wechselbeziehungen von Kleintieren durchlässig bleiben soll. Dies wird durch Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen und zur Ausführung mit bodennahem Freiraum unterstützt.

8.5.4. Schutzgut Fläche und Boden

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden können durch die Begrenzung der maximal zu versiegelnden Flächen sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze minimiert werden.

8.5.5. Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im Bereich der Gewerbegebiete von 0,55 (GE1) bzw. 0,30 (GE2) und durch die Festsetzung einer maximal zulässigen versiegelten Grundfläche innerhalb des SO beschränkt.

Zusätzlich werden die Wasseraufnahmekapazität des Bodens und die Grundwasserneubildung durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge in Teilbereichen erhalten. **Aufgrund der im Bereich des Sondergebietes zu geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist hier eine zusätzliche Sammlung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers (Dachflächen, Hofflächen) in den Regenwasserkanal vorgesehen; innerhalb des Gewerbegebietes ist eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers hingegen möglich.**

8.5.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen bei. Umfangreiche Festsetzungen zum Erhalt kleinklimatisch relevanter Gehölzbestände sowie ergänzende standortgerechte Pflanzungen unterstützen die Erhaltung bzw. Verbesserung des Mikroklimas.

8.5.7. Schutzgut Landschaft

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen entlang der beiden Straßenzüge soll eine Begrünung nach Westen und Süden gewährleistet werden.

Von besonderer landschaftlicher Bedeutung ist die Erhaltung des landschaftsprägenden Gehölzbestandes im Osten des Geltungsbereichs mit Bezug zur Schönachau. Nach Norden werden die Baukörper im Übergang zur freien Landschaft am nördlichen Ortsrand von Altenstadt durch die Festsetzung von Fassadenbegrünungen landschaftlich eingebunden.

Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen zusätzlich für eine Durchgrünung und Einbindung des Baugebietes. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen minimieren darüber hinaus die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

8.5.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zusammenhang mit den Baudenkmalern im Bereich der Kaserne westlich des Geltungsbereichs sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur landschaftlichen Einbindung der vorhandenen und geplanten Baukörper ebenso wie Vorgaben zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen im Südwesten des Baugebietes von Bedeutung. **Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bodendenkmälern wird zudem auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen sowie die Beachtung des Art. 8 BayDSchG hingewiesen.**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben bei Umsetzung dieser Vorgaben nicht zu erwarten.

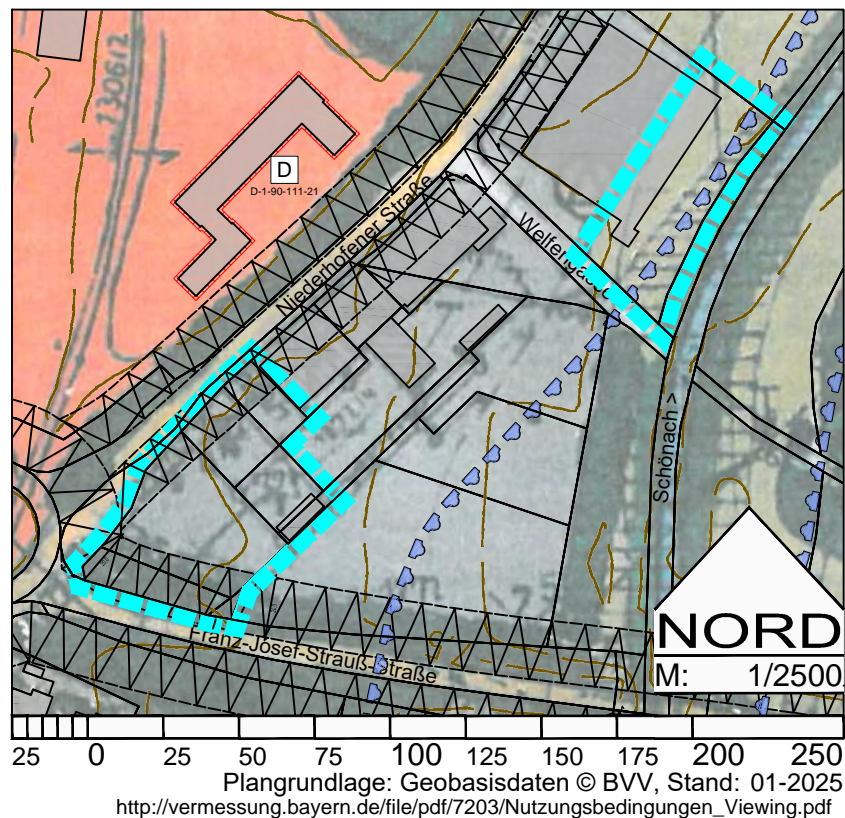
Altenstadt,

.....
Andreas Kögl
Erster Bürgermeister




Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

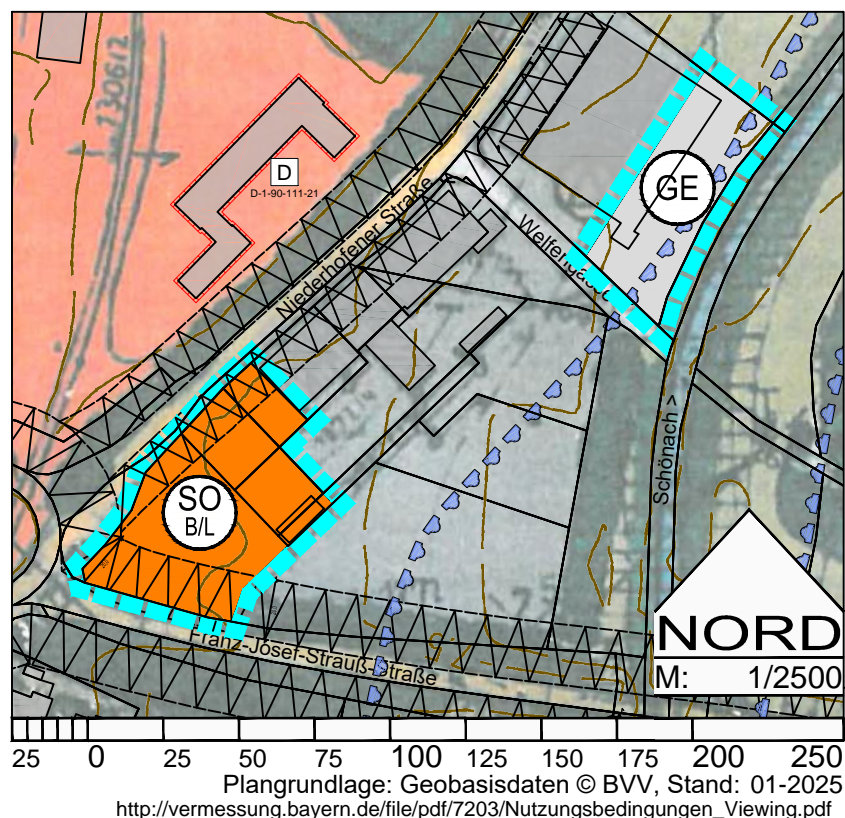
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



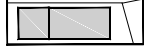
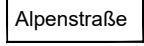
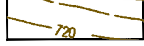



Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE**
-  Sondergebiet SO - Beherbergung/Läden
-  Gewerbegebiet

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. **25.03.2025**



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Niederhofener Straße)
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN, z.B. 720,0 m ü.NN
-  Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
-  kartiertes Baudenkmal/Ensemble
-  Grenze des wassersensiblen Bereichs

Altstadt,

.....
 Andreas Kögl
 Erster Bürgermeister