

Begründung

1. Veranlassung

Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan Nr. 9 „Sonnenstraße/Zugspitzstraße“ im Bereich der bebauten Grundstücks mit der Fl. Nr. 761/4 ändern. Er wurde bereits viermal geändert. Insofern handelt es sich hier um die 5. Änderung. Das vorhandene Gebäude Haus Nr. 21 steht leer und wird abgerissen. Es handelt sich um ein Grundstück in der Südostecke des vorgenannten Bebauungsplanes. Hierin ist eine Reihenhausbauung mit maximal zwei Geschossen vorgesehen, die als versetzte Kettenhausbauung (Hausgruppe) festgesetzt ist. Hierfür besteht derzeit kein Bedarf.

Für die städtebauliche Entwicklung ist es geboten, bevor neue Flächen auf der grünen Wiese in Anspruch genommen werden, diese schon seit längerer Zeit brach liegende Fläche nunmehr einer Bebauung zuzuführen. Es besteht Bedarf nach altersgerechten Wohnungen. Hierfür wird die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Kettenhausbauung mit zwei Vollgeschossen nicht gerecht. Es soll in Anlehnung an die bestehende Bebauung südlich der Zugspitzstraße im Plangebiet Geschößwohnungsbau entstehen.

Für diese Innenentwicklung wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es werden durch die geplante Bebauung keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Frist Rechnung getragen werden. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Gebäude wird so in Nord-Süd-Richtung in das Grundstück eingefügt, dass gegenüber der gewerblichen Nutzung im Osten ein optimaler Schutz der Ruheräume entsteht. Dies wird noch unterstützt durch die Erschließung mit Laubengängen und der Anordnung des Treppenhauses entlang der Ostseite.

Die im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m². Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Es gelten im vorliegenden Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl werden Festsetzungen zur Eingrünung getroffen.

2. Geltungsbereich

Der Planbereich der 5. Änderung bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 761/4 Gemarkung Altenstadt.

Das Plangebiet liegt zwischen der Sonnenstraße im Westen und der Zugspitzstraße im Süden. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von Süden über die Zugspitzstraße. Östlich grenzt das Gewerbegebiet „An der südlichen Römerstraße“ an.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,3 ha auf.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der Siedlungsfläche im Bereich des gegenständlichen Änderungsverfahrens und im Flächennutzungsplan die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.

Die Gemeinde Altenstadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid Nr. IV 137-6101 WM 1-1 vom 20.10.1972.

4. Planung

4.1 Änderungen der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bereich, der im gültigen Bebauungsplan Nr. 9 mit folgenden städtebaulichen Werten gekennzeichnet ist, die teilweise geändert werden sollen:

Festsetzungen	Im bestehenden Bebauungsplan	Im geänderten Planbereich auf Fl. Nr. 761/4 sind zulässig:
Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiet	WA-Gebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ/GFZ = 0,35 / 0,7	GRZ/GFZ = 0,35 / 0,7
Bauweise	H = Hausgruppe	E = Einzelhausbebauung, o = offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	II	III+D
Dachform	Satteldach	SD = Satteldach
Dachneigung	24° - 28°	35°
Dachaufbauten, Dachgauben, Dachflächenfenster über 0,5 m ² , Sonnenkollektoren Fassadenverkleidungen aller Art, Sichtschutzmatten und Sonnenkollektoren u. dgl.	Nicht zulässig	Dachaufbauten und Quergiebel, Laubengang, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, jedoch ohne Aufständering.

Aus der oben angegebenen tabellarischen Auflistung wird deutlich, dass die wesentlichen städtebaulichen Festsetzungen – bis auf die Anzahl der Vollgeschosse und Dachausbildung/-aufbauten – eingehalten werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze oder der mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV umgrenzten Flächen eingerichtet werden.

Das altersgerechte Mehrfamilienhaus wird etwa diagonal in Nord-Süd-Richtung in das Grundstück gestellt. Entlang der Ostseite werden die Wohnungen über das Treppenhaus und Laubengang erschlossen. Damit wird auch ein wesentlicher Beitrag zum Immissionsschutz getroffen. Die Ruheräume können somit alle von der Emissionsquelle abgewendet und nach Westen ausgerichtet werden.

Es wird ein Erdgeschoß, zwei Obergeschosse und ein ausgebautes Dach zulässig sein. Es ist ein symmetrisches Satteldach mit 35° Dachneigung vorgesehen. Aufgrund der Laubengangform wird das Treppenhaus mit einem Quergiebel überdacht und vor die Ostfassade geschoben. Auf der Westseite entstehen 5 Quergiebel und in der Dachfläche zwischen den Quergiebeln jeweils stehende Dachgauben. Zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung werden die verschiedenen Wandhöhen in der Bebauungsplanzeichnung angegeben.

4.2 Immissionsschutz

Es wird hinsichtlich des Immissionsschutzes auf die Schalltechnische Untersuchung für den benachbarten Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der Südlichen Römerstraße“ der Gemeinde Altenstadt, Bericht Nr. 04089.1/F vom 30.11.2004 Bezug genommen.

Hierbei war zu ermitteln, welches flächenhafte Emissionsverhalten die Gewerbegebietsfläche aufweisen kann, damit an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. Es wurde eine Gliederung in Abstimmung mit der unteren Immissionschutzbehörde des Landkreises Weilheim Schongau in Form von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, IFSP, vorgenommen und den Immissionsorten gegenüber gestellt.

Nach Rücksprache mit dem Ersteller des Gutachtens wurde erkannt, dass mit der Darstellung der Anlage 3 Blatt 2 die Gesamt-Geräuschimmissionen im Nachtzeitraum am Immissionsort WA 3 und damit am geplanten Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 761/4 mit 40 dB(A) eingehalten wird. Insofern war eine erneute Begutachtung für die Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht erforderlich, siehe nachfolgende Abbildung 1.



Abbildung 1: Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten, hier Anlage 3 Blatt 2

Die vorgenannte Grenzlinie ist in der Bebauungsplanzeichnung
 Aus dem vorgenannten Sachverhalt ergibt sich für die Ruheräume eine Grundrissorientierung.
 In der Satzung wird daher festgesetzt:

„Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) sind so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen, Süden oder Norden besitzen. Auf der Ostseite des Gebäudes sind nur Treppenhäuser, Laubengänge sowie untergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Küche, Bad) zulässig.“

4.3 Grünordnung

Unter Hinweis § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl wird ein Grünordnungsplan erstellt und in den Bebauungsplan integriert.

Es handelt sich um eine bebaute Innenbereichsfläche. Die Gebäude und versiegelten Flächen werden entfernt und das Grundstück baureif hergestellt. Nach der Errichtung des geplanten Gebäudes mit Tiefgarage und Wegeverbindungen innerhalb der Wohnanlage wird das Grundstück mit Mutterboden aufgefüllt und als Hausgarten hergerichtet. Die Eingrünung erfolgt gemäß Darstellungen im Bebauungsplan mit heimischen Bäumen und Sträuchern. Es gilt für die Lage der im Bebauungsplan dargestellten Eingrünungsmaßnahmen der dem Baugesuch beigefügte Freiflächengestaltungsplan.

5. Technische Infrastruktur, Erschließung

5.1 Straßen / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet der 5. Änderung ist an die Zugspitzstraße angebunden und erschlossen.

5.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die bestehende Kanalisation im Trennsystem an die Kläranlage der Gemeinde Altenstadt angeschlossen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Altenstadt.

Die Gemeinde Altenstadt bezieht das Trinkwasser aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der Stadt Schongau. Die vorhandenen Einrichtungen entsprechen den heutigen Anforderungen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Da sich in unmittelbarer Nähe jedoch Altlastenverdachtsflächen befinden, ist nicht auszuschließen, dass diese auch bis in das Baugrundstück hinein reichen. Es ist deshalb bei den Aushubarbeiten besonders auf optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens zu achten. Sollten entsprechende Feststellungen gemacht werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt über die LEW mittels Erdkabel. Die vorhandenen Leitungen werden entsprechend erweitert. Die weiteren Einzelheiten wurden bereits in einem Spartengespräch vor Ort abgestimmt. Die bestehenden Leitungen sind in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

Die Deutsche Telekom AG wurde an dem Verfahren beteiligt. Es erging nachfolgend abgedruckte Stellungnahme vom 24.08|2011:

Die Telekom – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. vom § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer TK-Anlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden.

Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI NL Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

5.4 Gasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH, Augsburg, Zf: Ke-Be/ma hat mit Schreiben vom 05.09.2011 folgendes mitgeteilt:

in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei ausreichender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

5.5 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

5.6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

5.7 Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine einwandfreie Kartengrundlage nach dem neuesten Stand des Vermessungsamtes zur Verfügung.

Marktoberdorf, 13.09.2011

Gemeinde Altenstadt, 13. SEP. 2011


Gerhard Abt,
Stadtplaner




Hadersbeck
1. Bürgermeister

