Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „ZWISCHEN SONNENSTRAßE UND SCHÄFGASSE“

ENDFASSUNG

vom 17.10.2023

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

Planungs- / Textunterlage mit

- **I. Präambel**
- **II. Satzung** (Festsetzungen durch Text)
- **III. Begründung**
- **IV. Verfahrensvermerken**

Aufstellung der Bebauungsplanänderung im „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB

Auftraggeber:
Gemeinde Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

Planverfasser:
Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt
Marienplatz 2
86972 Altenstadt

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Altenstadt, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 17.10.2023 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10 und 13** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), die vorliegende

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse",

bestehend aus den unter einer Ziffer geänderten Festsetzungen durch Text sowie einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.10.2023 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am .....13. NOV. 2023..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig wird damit die Grundfassung des Bebauungsplans „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der 1. bis 5. Änderungen aus den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13 BauGB im "Vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Gemeinde Altenstadt

Altenstadt, den .....16. NOV. 2023.....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Andreas Kögl

II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bilden die nachfolgenden Ziffern dieser Planungs- / Textunterlage mit Änderung der Festsetzungen durch Text (unter einem Punkt / einer Ziffer), jeweils in der Fassung vom ....17. OKT. 2023... .
Der Planunterlage ist eine Begründung beigelegt.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Rahmen der vorliegenden 6. Bebauungsplan-Änderung

2.1 Die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" (Ziffer „A)") in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der die Planzeichnung betreffenden 1., 3. und 4. Änderungen aus den Jahren 1990, 1998 und 1999, behält weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

2.2 Die Festsetzungen durch Text Ziffer „C) Festsetzung durch Text" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, werden mit Inkrafttreten der gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplans durch die unter dem nachfolgenden § 3 in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert.
Alle nicht geänderten Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der die textlichen Festsetzungen betreffenden 1., 2. und 5. Änderung aus den Jahren 1990, 1993 und 2004, behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit bzw. gelten unverändert fort. (diese werden, bei der von der Änderung betroffenen Ziffer, unter dem nachfolgenden § 3 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der 1. bis 5. Änderung aus den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004, unverändert fort.

§ 3 Änderungen der Festsetzungen durch Text Ziffer „C) Festsetzung durch Text" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989

(Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die vorliegend festgesetzte Änderung bzw. Fortschreibung und Neufestsetzung der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.
Zusätzlich zu dieser Änderung bzw. Fortschreibung und Neufestsetzung werden bei dem von der Änderung vorliegend betroffenen § „5. Dachform (Hauptgebäude)" der Ziffer „C) Festsetzung durch Text" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen dieses Punktes / dieser Ziffer nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

3.1 **„5. Dachform (Hauptgebäude)“** wird wie folgt abgeändert:

„Die Hauptgebäude sind mit einem 22° - 27° geneigtem Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Pro Dachseite können bei Gebäuden des Haustyps I+D mit höheren Dachneigungen der nach Satz 1 festgesetzten Zulässigkeitsspanne Giebelgauben und Schleppgauben ausnahmsweise zugelassen werden und dürfen eine maximale Breite von 3,00 m (Rohbau-Außenmaß) nicht überschreiten, wobei der Abstand der Gauben von der Giebelwand mind. 2,00 m sowie der Abstand des Firstes bzw. oberen Abschlusses der Gaube vom Hauptfirst mind. 50 cm betragen muss. Liegende Dachfensterflächen werden in der Größe auf max. 0,8 m² beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Doppelhausdachhälfte: pro Dachseite je ein Fenster zulässig. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.“

§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

4.2 Gleichzeitig wird damit die Grundfassung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der 1. bis 5. Änderung aus den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise der bestandskräftigen Grundfassung des Bebauungsplans „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, (bzw. die Inhalte insbesondere der Ziffer B) „Zeichenerklärung für die Hinweise“ sowie unter Ziffer D) „Hinweise“ gelten unverändert.

Aufgestellt:

Altenstadt, den 24. OKT. 2023
Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt

Rainer Seidl, Bauamtsleiter

Altenstadt, den 8. NOV. 2023
Gemeinde Altenstadt

(Siegel)

1. Bürgermeister Andreas Kögl

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage des Planungsgebietes sowie planungsrechtliche Situation
3. Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand
4. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Anlass und Planungsziel

Für die aus gesamtplanerischer Sicht angestrebte, weitere zielführende sowie zeitgemäße Entwicklung des Baugebietes Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" ist die Anpassung bzw. Fortschreibung einer Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich.
Übergeordnete Zielsetzung ist dabei vorrangig die Umsetzung von weiterführenden Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. die nachhaltige, bedarfsgerechte Nutzung vorhandener Potenziale (hier insbesondere Bebauungs- / Gebäude- bzw. Wohnraumpotentiale) u.a. auch im Sinne einer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - auf Grundlage einer geringfügigen Ausweitung der Flexibilität i.V.m. der zulässigen baulichen Verwertbarkeit, in einem insb. auch mit der umgebenden Bestandsbebauung (gesamtgebiets-)verträglichen Umfang.
Im Wesentlichen soll deshalb für eine situativ-bedarfsgerechte, zeitgemäße weitere Entwicklung des Baugebietes (v.a. auch im Zuge von anstehenden Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand) die Möglichkeit für eine zusätzliche geringfügige Flexibilisierung bzgl. der Errichtung von Dachaufbauten in Form von Gauben auf Grundlage einer Ausnahme-Regelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eröffnet werden, mit dem Ziel insb. auch einer Optimierung der Nutzung des Wohnraumangebotes bzw. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
Da Vorhaben zur Errichtung von Dachgauben im Fall des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich nicht durch Befreiungen von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans geregelt werden können, ist auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der verfahrensgegenständlichen 6. Bebauungsplan-Änderung mit Durchführung im sog. „Vereinfachten Verfahren" gem. § 13 BauGB erforderlich.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit der vorliegenden geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1989 (fortgeschrieben bzw. geändert in den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung der Umsetzung situativ-bedarfsgerechter, gesamtgebietsverträglicher Maßnahmen, für eine zielführende bzw. zeitgemäße und zukunftsträchtige Fortentwicklung des Baugebietes durch eine weitere zielgerichtete Flexibilisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Lage des Planungsgebietes sowie planungsrechtliche Situation

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das verfahrensgegenständliche Bebauungsplan-Gebiet „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" liegt, komplett von Siedlungsbestand umgeben, im südlichen Teil der Ortslage Altenstadt. Das Gebiet befindet sich zwischen der „Alpenstraße" im Westen, der „Sonnenstraße" im Osten sowie der „Schäfgasse" im Süden.

Im Norden, Osten und Süden grenzt das Baugebiet an weitere Wohnbaugebietsflächen, im Westen an Mischgebietsflächen sowie am äußersten südöstlichen Randbereich auch an Gewerbegebietsflächen.

Das Bebauungsplan-Gebiet „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" selbst weist ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht" in Form einer Wohngebiets-Ausweisung (WA; gem. § 4 BauNVO) auf. Auch ist nach derzeitigem Kenntnisstand, bis auf insgesamt zwei Baugrundstücke, bereits auf allen Bau-Parzellen eine Bebauung vorhanden.
Durch die Bestands- / Realnutzungssituation sowie Lage bzw. Standortverhältnisse ist der städtebaulich im „Innenbereich" gelegene räumliche Umgriff der vorliegenden Plangebietsflächen folglich bereits in vergleichsweise (sehr) starkem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. geprägt.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Altenstadt hat mit Sitzung vom 18.04.2023 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" beschlossen.

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens** die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „Vereinfachten Verfahren"** beschlossen.
Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13 BauGB erfüllt. Insbesondere besteht für die Plangebietsflächen bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht", das in Bezug auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungs-Eckpunkte der bestandskräftigen Planfassung (Grundfassung aus dem Jahr 1989; fortgeschrieben bzw. geändert in den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004) insgesamt und v.a. auch bzgl. Art sowie Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht verändert wird. Ebenso bleiben die Konzeption der Öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächenumgriff des bestandskräftig ausgewiesenen Baulandes sowie auch die bisher festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen unverändert. Im Rahmen der gegenständlichen 6. Bebauungsplan-Änderung wird lediglich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten in Form von Gauben (bzw. im Ergebnis bzgl. einer Gestaltungs-Festsetzung) die Festsetzung einer Ausnahme-Regelung auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB in einer gesamtgebietsverträglichen Weise vorgenommen.
Des Weiteren wird i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben weder eine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs.1 Satz Nr. 1 BauGB), noch sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben (§ 13 Abs.1 Satz Nr. 2 BauGB).

<u>Wichtige Hinweise:</u>
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. „Vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 BauGB erfolgt. Folglich wird aufgrund des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen)

wird nicht angewendet.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 4. dieser Begründung verwiesen.

2.2.2 Überplante (Teil)Bereiche des bestandskräftigen Bebauungsplanes

Die verfahrensgegenständliche 6. Plan-Änderung umfasst die gesamte Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse". In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen in der Fassung vom 25.09.1990, bekannt gemacht am 21.03.1991 inklusive der Änderungen aus den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004 sind die Plangebietsflächen bereits vollständig als Wohngebiet (WA; gem. § 4 BauNVO) sowie als Öffentliche Verkehrsflächen oder Öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2.2.3 Flächennutzungsplan, Bestandssituation – Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt in der Fassung vom 25.09.1990, bekannt gemacht am 21.03.1991, sind die Flächen des Baugebietes „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" entsprechend der planungsrechtlich bestandskräftigen Inhalte des Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen (W; gem. § 1 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO) dargestellt.
Die Erschließungsstraßen / -wege des Baugebietes sind als „Gemeindestraße" und „sonstige Wege" dargestellt.

Die geplante städtebauliche Entwicklung bzw. das Gesamt-Baugebiet entspricht in jeglicher Hinsicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) – entsprechend ist die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots vollumfänglich gegeben.

2.2.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

Die Gemeinde Altenstadt zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**.
Zudem ist das Gemeindegebiet als **„Raum mit besonderem Handlungsbedarf"** bzw. die Gemeinde darin als „Einzelgemeinde" festgelegt.
Die Stadt Schongau als **„Mittelzentrum"** befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Des Weiteren gehört die Gemeinde dem Regionalen Planungsverband Oberland (Region 17) an.

Fazit: Der verfahrensgegenständlichen Planung bzw. dem Gesamt-Baugebiet stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.
Insbesondere ist aus gesamtplanerischer Sicht neuerlich hervorzuheben, dass das Planvorhaben bzw. die verfahrensgegenständliche Planänderung (siehe insbesondere Ziffern 1. und 3. dieser Begründung) grundsätzlich eine situativ-bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme für eine zielführende Fortentwicklung des Baugebietes darstellt.
Zudem besteht für das vorliegende Bebauungsplan-Gebiet aus planungsrechtlicher Sicht

bereits ein umfassendes „bestandskräftiges Baurecht", das vorliegend v.a. auch bzgl. Art sowie Maß der baulichen Nutzung, die „Bauland"-Flächen und die Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen unverändert bleibt.
Im Ergebnis berücksichtigt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung insbesondere die zentrale Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur vorrangigen Umsetzung von (weiterführenden) Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. einer nachhaltigen, zielgerichteten Nutzung vorhandener Potenziale (hier insbesondere Bebauungs- / Gebäudepotentiale) u.a. auch im Sinne einer möglichst weitreichenden Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundlegend gerecht.

3. Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand

Die Festsetzungen durch Text Ziffer „C) Festsetzung durch Text" des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, werden mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderung bzw. Neufestsetzung ergänzt und fortgeschrieben. Alle nicht geänderten bzw. fortgeschriebenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis zu den Festsetzungen durch Text insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die festgesetzte Änderung bzw. Fortschreibung und Neufestsetzung wird in der vorliegend betreffenden Ziffer der Festsetzungen durch Text in rotem Farbton gekennzeichnet.
Zusätzlich zu dieser Änderung bzw. Fortschreibung und Neufestsetzung werden bei dem von der Änderung vorliegend betroffenen § „5. Dachform (Hauptgebäude)" der Ziffer „C) Festsetzung durch Text" des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, v.a. auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge, alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen textlichen Festsetzungen in den verfahrensgegenständlichen Unterlagen unter § 3 „Änderungen der Festsetzungen durch Text (...)" der Satzung in einem schwarzen Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

Insgesamt wird im Hinblick auf die angestrebte weitere, aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Fortentwicklung des Baugebietes die nachfolgende Plan-Änderung bzw. Fortschreibung der Festsetzungen durch Text vorgenommen:

3.1 Änderungen bzw. Fortschreibung der Festsetzungen durch Planzeichen

Die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" (Ziffer „A)") in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der die Planzeichnung betreffenden 1., 3. und 4. Änderungen aus den Jahren 1990, 1998 und 1999, behält weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

3.2 Änderungen bzw. Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

Änderung der Ziffer „5. Dachform (Hauptgebäude)" bzw. einer Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen -
Ergänzung der Festsetzung einer Ausnahme-Regelung auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Errichtung von Dachaufbauten in Form von Gauben

Für die aus gesamtplanerischer Sicht angestrebte, weitere zielführende bzw. situativ-bedarfsgerechte und zeitgemäße Gebietsentwicklung soll für den Bereich des Bebauungsplan-Gebietes im Rahmen der Festsetzung einer Ausnahme-Regelung (einer ausnahmsweisen

Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB) die Errichtung von Dachaufbauten in Form von Gauben unter bestimmten Voraussetzungen, d.h. in einem bestimmten bzw. gesondert und gezielt festgelegten Umfang ermöglicht werden.

Mit der betreffenden Planänderung / Maßnahme gem. § 3.1 der vorliegenden Satzung erfolgt (entsprechend auf Grundlage der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde) eine dahingehend zielgerichtete Ausweitung der Flexibilität i.V.m. der zulässigen baulichen Verwertbarkeit im Gesamt-Geltungsbereich des Bebauungsplans. Vorrangige Zielsetzung ist es, eine nachhaltige, situativ-bedarfsgerechte Nutzung vorhandener Potenziale (hier insb. Bebauungs- / Gebäude- bzw. Wohnraumpotentiale) zur Optimierung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bzw. des Wohnraumangebotes in einem - v.a. auch bezogen auf die (besonderen) Standortverhältnisse sowie auch den vorhandene Gebäudebestand - maßvollen, städtebaulich verträglichen Umfang ermöglichen bzw. zulassen zu können.

Im Hinblick insb. auf die gegenständlich bestehenden Erfordernisse (Anlass bzw. Bedarf der Planung) und die bauliche Bestandsstruktur / die bauliche Gestaltung der Hauptbaukörper sowie auch zur bestmöglichen Wahrung der Grundzüge des Ortsbildes bzw. der städtebaulichen Zielsetzungen der bestandskräftigen Planung (u.a. Gebäudekubatur und Dachlandschaft) soll dabei die mögliche Umsetzung von ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten in Form von Gauben allerdings grundsätzlich nur Gebäuden mit niedrigeren Wandhöhen (WH) sowie steiler geneigten Dächern vorbehalten bleiben. So werden diese letztlich allein auf Gebäude des „Haus-Typs" bzw. mit einer baulichen Nutzung / Bebauung „I+D" (EG und DG als Vollgeschoss) sowie mit einer höheren zulässigen Dachneigung (DN) der Spanne von 22-27° beschränkt (bzw. vorzugsweise bei DN von über 25°).

Weiterhin sind zur Vermeidung von ortsuntypischen Gestaltungsformen sowie auch für den Erhalt einer möglichst einheitlich-zusammengehörig wirkenden „gestalterischen Grundordnung" der Bebauung / Dachlandschaft nur Giebelgauben und Schleppgauben entsprechend den vorgegebenen Maßen sowie der festgelegten Lage bzw. Situierung in der Dachfläche zulässig (s. Festsetzung Rohbauaußenmaß von 3,0 m sowie Mindestabstände zur Giebelwand von 2,0 m bzw. zwischen First / oberer Abschluss der Gaube zum Hauptfirst von 0,5 m). Ergänzend ist hier gesamtkonzeptionell anzufügen, dass die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude grundsätzlich zu vermeiden sind und, dass Dachgauben in ihrer Art / Form gestalterisch natürlich generell auf das Hauptgebäude abzustimmen sind.

Aus gesamtplanerischer Sicht ist generell anzumerken, dass mit Blick auf die im Siedlungsbestand vorherrschende, prägende Bestandssituation des Baugebietes gerade auch die Ausbildung und der Erhalt einer v.a. möglichst ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft entscheidend zur Qualität des typischen Erscheinungsbildes der Bebauung und damit des situativen Ortsbildes im Plangebiet beiträgt (s. auch entspr. diesbezügliche Zielsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes bzw. u.a. gesondert getroffene Festsetzungen zu Dachfensterflächen unter § 5.).

Aufgrund dessen wird für eine entsprechende Fortentwicklung in einem (gesamtgebiets-)verträglichen Umfang - und insb. auch zur räumlich-situativen Sicherstellung der Wahrung der baulichen Gestaltungsqualität bzw. der Grundzüge des Ortsbildes inkl. der Wirkung der Bebauung auf die straßenräumliche Situation / den öffentlichen Raum des Baugebietes sowie nicht zuletzt auch in Bezug auf die Berücksichtigung bzw. Wahrung von nachbarlichen Belangen / Interessen - die vorliegende Regelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB der Einzelfallabwägung / -entscheidung durch die Gemeinde überlassen.

Die Gemeinde behält es sich damit i. E. vor, für eine abschließende Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit, die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen auf Grundlage des jeweiligen Einzelfalls zu prüfen bzw. abschließend darüber zu entscheiden (u.a. mit Blick auf die vorstehend angeführten Belange / Kriterien).

3.3 Hinweise durch Text

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung bzw. in Verbindung mit der Planänderung ist grundsätzlich keine Änderung / Fortschreibung der textlichen Hinweise angezeigt. So gelten die Hinweise der bestandskräftigen Grundfassung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse " in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989 (bzw. die Inhalte insbesondere der Ziffer B) „Zeichenerklärung für die Hinweise" sowie unter Ziffer D) „Hinweise") unverändert.

4. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben (planungsrechtlich) nicht erforderlich. Ebenfalls ist auf Grundlage der vorstehend dargelegten „planungsrechtlichen Bestands- / Ausgangssituation" im Hinblick auf die verfahrensgegenständlichen Planänderung keine Erfordernis für eine Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gegeben.
Es wird durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs.1 Satz Nr. 1 BauGB).

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:
Insgesamt sind i.V.m. dem Planvorhaben keine Anhaltspunkte für eine (gegenüber der „planungsrechtlichen Bestandssituation" zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende (besondere) Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandsverhältnisse" sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht i. E. ausgeschlossen werden.
Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten.

Aufgestellt:

Altenstadt, den 24. OKT. 2023
Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt

.....
Rainer Seidl, Bauamtsleiter

Altenstadt, den 6. NOV. 2023
Gemeinde Altenstadt

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Andreas Kögl

Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch
  Art. 14 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas", aktueller Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas", aktueller Stand zur Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeinde Altenstadt, Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25.09.1990, bekannt gemacht am 21.03.1991
- Gemeinde Altenstadt, Grundfassung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 26.09.1989, ortsüblich bekannt gemacht am 03.11.1989, inklusive der 1. bis 5. Änderung aus den Jahren 1990, 1993, 1998, 1999 und 2004
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Altenstadt hat in der Sitzung am 18.04.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Zugleich wurde die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „Vereinfachten Verfahren" gem. § 13 BauGB beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

3. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse", bestehend aus einer Planungs- / Textunterlage mit einer Änderung der textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.04.2023 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.
   Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
   In Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
   Die öffentliche Auslegung wurde am 09.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

   Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nach § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 09.08.2023 gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse", bestehend aus einer Planungs- / Textunterlage mit einer Änderung der textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.04.2023, fand mit Schreiben vom 10.08.2023 bzw. E-Mail-Ausgang vom 10.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 statt.
   Auch hier wurde in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

5. Der Gemeinderat Altenstadt hat in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2023 den Entwurf mit der Bezeichnung „Endfassung" der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" in der Fassung vom 17.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den - 8. NOV. 2023

(Andreas Kögl, 1. Bürgermeister)

Siegel

6. <u>Ausfertigung:</u>
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Altenstadt übereinstimmen.

Altenstadt, den 16. NOV. 2023 .....

(Andreas Kögl, 1. Bürgermeister)

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse" wurde am 13. NOV. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Sonnenstraße und Schäfgasse", bestehend aus einer Planungs- / Textunterlage mit einer Änderung der textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung, während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Altenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Altenstadt, den 16. NOV. 2023 .....

(Andreas Kögl, 1. Bürgermeister)

Siegel