

MARKT ALTOMÜNSTER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## **BEGRÜNDUNG**

**TEIL A FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG**  
ARCHITEKTURBÜRO WURTZ

**TEIL B LANDSCHAFTSPLANUNG**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BRUGGER

FASSUNG VOM 25.03.2014

ARCHITEKTURBÜRO  
DIPL.-ING. WILFRIED WURTZ  
DIPL.-ING. BENEDIKT WURTZ  
AM SCHEURINGER BERG 5  
86453 DASING / TAITING  
TEL. 08205 / 557

LANDSCHAFTSARCHITEKT  
DIPL.-ING. HANS BRUGGER  
DEURINGERSTRASSE 5A  
86551 AICHACH  
TEL. 08251 / 8768-0

MARKT ALTOMÜNSTER  
1. BÜRGERMEISTER KONRAD WAGNER  
ST. ALTOHOF 1  
85250 ALTOMÜNSTER  
TEL. 08254 / 9997-0

---

<i>Amtsbezirksübersichtskarte M 1 : 100 000</i>	5
<b>1. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>6</b>
1.1 Anlass zur Überarbeitung	6
1.2 Aufgabe des Flächennutzungsplanes	6
1.3 Bedeutung des Flächennutzungsplanes	7
<b>2. MARKT</b>	<b>8</b>
2.1 Verwaltung	8
2.2 Historische Entwicklung	8
2.2.1 Frühgeschichte	8
2.2.2 Anfänge des Marktes	8
2.2.3 Die moderne Gemeinde	9
<b>3. LAGE IM RAUM</b>	<b>10</b>
3.1 Lage in der Region	10
3.2 Lage im Raum	10
<b>4. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG</b>	<b>11</b>
4.1 Allgemeines	11
4.2 Raumstruktur und zentralörtliche Gliederung	11
4.3 Überfachliche Ziele des Regionalplans	11
4.4 Fachliche Ziele des Regionalplans	12
4.4.1 Natur und Landschaft (B I)	12
4.4.2 Wasserversorgung (B I)	12
4.4.3 Siedlungswesen (B II)	12
4.4.4 Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Personennahverkehr (B II)	12
4.4.5 Siedlungstätigkeit (B II)	13
4.4.6 Freizeit und Erholung (B III)	13
4.4.7 Wirtschaft und Arbeitsmarkt (B IV)	14
4.5 Sonstiges	14
<b>5. BEVÖLKERUNG</b>	<b>15</b>
5.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen nach der Gebietsreform	15
5.2 Bevölkerungsstruktur	16
5.3 Bevölkerungszunahme im Vergleich	17
<b>6. WIRTSCHAFT</b>	<b>18</b>
6.1 Gewerbe, Handwerk, Handel, Dienstleistungen	18

---

<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaft</b>	<b>19</b>
6.2.1	Bodennutzung (Stand 2008)	19
6.2.2	Betriebsgrößen, Betriebstypen (Stand 2008)	19
6.2.3	Viehhaltung (Stand 2008)	19
6.2.4	Ländliche Neuordnung	19
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaft</b>	<b>19</b>
6.3.1	Besitzstruktur	19
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNG</b>	<b>20</b>
<b>7.1</b>	<b>Bestand an Bauflächen</b>	<b>20</b>
7.1.1	Bebaute Flächen	20
7.1.2	Bebauungspläne, Städtebaulichen Satzungen	20
<b>7.2</b>	<b>Bedarf an Wohnbauflächen</b>	<b>21</b>
<b>7.3</b>	<b>Bedarf an gewerblichen Bauflächen</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Geplante Siedlungsentwicklung</b>	<b>23</b>
7.4.1	Planungsprinzip	23
7.4.2	Orte	23
7.4.3	Höfe und Weiler im Außenbereich	34
<b>7.5</b>	<b>Zusammenstellung der geplanten Flächen und Wohneinheiten</b>	<b>34</b>
<b>7.6</b>	<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>	<b>35</b>
7.6.1	Rathaus	35
7.6.2	Kranken- und Seniorenbetreuung	35
7.6.3	Kindergärten	35
7.6.4	Jugendzentrum	35
7.6.5	Grund- und Hauptschule	35
7.6.6	Kirchen	36
7.6.7	Museen	38
7.6.8	Friedhöfe	38
7.6.9	Sport- und Freizeitanlagen	38
7.6.10	Krautgärten	39
7.6.11	Feuerwehren	39
7.6.12	Bauhof	39
<b>7.7</b>	<b>Denkmalpflege</b>	<b>40</b>
7.7.1	Baudenkmäler	40
7.7.2	Bodendenkmäler	40
<b>8.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>44</b>
<b>8.1</b>	<b>Verkehr</b>	<b>44</b>
8.1.1	Kreisstraßen	44
8.1.2	Staatsstraße 2047	44

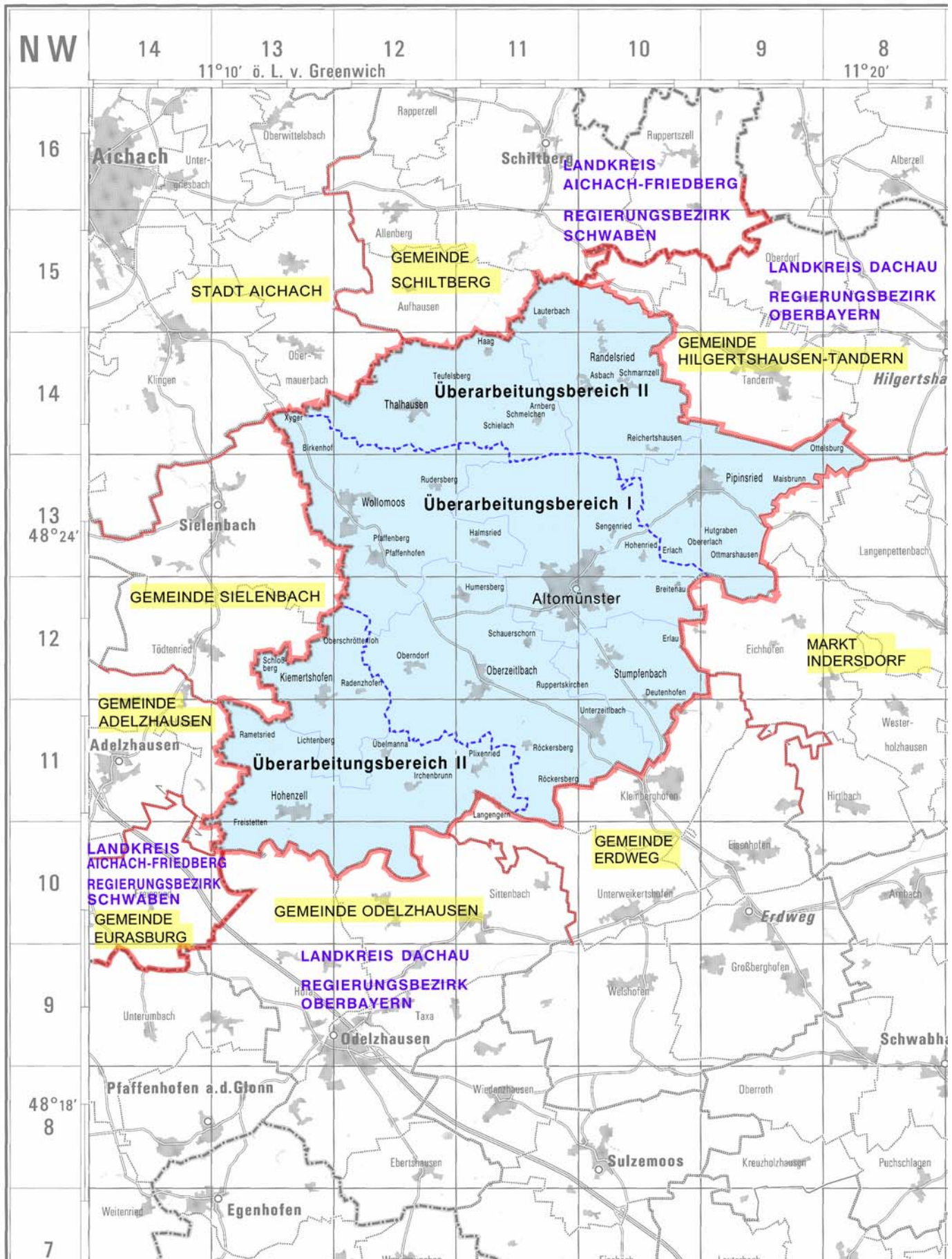
---

<b>8.2</b>	<b>Wasserwirtschaft</b>	<b>45</b>
8.2.1	Topographie, Gewässer	45
8.2.2	Wasserversorgung	46
8.2.3	Abwasserentsorgung	46
<b>8.3</b>	<b>Abfallwirtschaft</b>	<b>47</b>
<b>8.4</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>48</b>
8.4.1	Elektrizität	48
8.4.2	Erdgas	48
8.4.3	Windkraft	49
<b>8.5</b>	<b>Bahnanlagen</b>	<b>49</b>
<b>8.6</b>	<b>Sonderlandeplatz für Ultraleichtflugzeuge</b>	<b>49</b>
<b>8.7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>50</b>

## **ANLAGEN**

1. Regionalplan Region München (14)  
Karte 1 - Raumstruktur
2. Ausschnitt aus dem Regionalplan München (14)  
Karte 3 – Zentrale Orte und Nahbereiche
3. Ausschnitt aus dem Regionalplan München (14)  
Karte 2 – Siedlung und Versorgung mit Tekturkarte „Regionales Verkehrskonzept“
4. Ausschnitt aus der landwirtschaftlichen Standortkartierung
5. Historische Karte von Weinerus (1579)
6. Bebauungspläne, Satzungen (Karten 6 – 15)
7. Baudenkmäler (Beschreibung, Karten 8 – 15)

### Amtsbezirksübersichtskarte von Bayern 1 : 100 000



## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Anlass zur Überarbeitung**

Der Markt Altomünster hat beschlossen den bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde zu überarbeiten. Gleichzeitig wird der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Dies erfolgt in zwei Abschnitten, zunächst werden die Gemarkungen Altomünster, Stumpfenbach, Oberzeitlbach und Wollomoos bearbeitet, die übrigen Gemarkungen Thalhausen, Randelsried, Pipinsried, Kiemertshofen und Hohenzell werden in einem zweiten Schritt überarbeitet.

Dafür werden zwei unabhängige bauleitplanerische Verfahren durchgeführt, mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu den jeweiligen Teilabschnitten.

Die Informationen und Erläuterungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan betreffen zu großen Teilen das gesamte Gemeindegebiet.

Statistiken oder Aussagen in der Begründung, die sich ausdrücklich auf einen Teilbereich beziehen, werden entsprechend gekennzeichnet, als erster Überarbeitungsabschnitt werden dabei die oben genannten Gemarkungen in der Mitte des Gemeindegebiets bezeichnet, als zweiter die südlichen und nördlichen.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung 28.10.1986 wurde bis zum Jahr 2007 in 21 Änderungsverfahren der jeweiligen Entwicklung angepasst.

Die Bereitstellung von ausreichenden Wohnbauflächen am Hauptort Altomünster und in den umliegenden Ortschaften wird entsprechend einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung dem Bedarf angepasst. Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Flächen sollen durch landschafts- und ortsbildverträgliche Abrundungen der Ränder ergänzt werden.

Die Gewerbeflächen am Südrand von Altomünster sollen dem Bedarf entsprechend erweitert werden.

Generell wird die derzeitige Art der baulichen Nutzung, insbesondere in den Dörfern, aufgrund geänderter Nutzungsstrukturen einer Neubewertung unterzogen.

Die rechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege sind mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 1998 stark gestiegen.

Auch der Wunsch, den Flächennutzungsplan in einer digitalen Form zu erhalten, veranlasste den Markt zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

### **1.2 Aufgabe des Flächennutzungsplanes**

Die Ortsplanung ist gemäß Art. 28 des Grundgesetzes (GG) und Art. 83 der Bayerischen Verfassung (BV) Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Wesentliche Instrumente der Ortsplanung sind die Bauleitpläne, die gemäß des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB). Er ist die zusammenfassende räumliche Planungsstufe auf der örtlichen Ebene und gibt auch Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken.

Der Flächennutzungsplan ist im allgemeinen Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne.

Er bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Er hat dem Einzelnen gegenüber aber keine unmittelbare Rechtswirkung.

### **1.3 Bedeutung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan ist der gemeindliche Entwicklungsplan und damit die wichtigste Planungsgrundlage einer Kommune. Die verfahrensrechtlichen Erleichterungen im daraus zu entwickelnden Bebauungsplan und das Genehmigungsfreistellungsverfahren des Bauordnungsrechtes unterstreichen die Wichtigkeit des Flächennutzungsplanes. Er ist auch Grundlage für die gemeindlichen Investitionen für die Infrastruktur. Im § 1 a des BauGB leistet das Städtebaurecht einen Beitrag zum Umweltschutz.

Der Naturschutz ist in die Bauleitplanung integriert. Eine vertiefte Auseinandersetzung insbesondere mit den Fragen der Land- und Forstwirtschaft soll ein Landschaftsplan leisten.

Hierzu wird die Landschaftsplanung mit der Siedlungsplanung abgestimmt und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Der Bauleitplan wird daher als „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ bezeichnet.

Hinsichtlich der Siedlungsplanung soll nicht nur die Neuausweisung von Bauflächen im Vordergrund stehen. Es ist ebenso zu untersuchen, ob und wo Flächenreserven bestehen und wie diese gegebenenfalls verfügbar gemacht werden können.

Neuausweisungen für Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Sportanlagen sind derzeit nicht erforderlich.

Nach der Bekanntmachung der Genehmigung des digitalen Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 5 BauGB gelten nur noch dessen Darstellungen. Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28.10.1986 sowie alle bisherigen Änderungen sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr rechtswirksam.

Die Flächennutzungsplanung wird vom Architekturbüro Dipl.-Ing. Wilfried Wurtz, Dipl.-Ing. Benedikt Wurtz, die Landschaftsplanung vom Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Hans Brugger durchgeführt.

## **2. MARKT**

### **2.1 Verwaltung**

Der Markt Altomünster liegt im Landkreis Dachau, der dem Regierungsbezirk Oberbayern zugeordnet ist.

Die Gebietsreform von 1972 bis 1978 führte zur Eingemeindung der acht Altgemeinden Stumpfenbach, Oberzeitlbach, Hohenzell, Kiemertshofen, Thalhausen, Randelsried, Pipinsried und Wollomoos.

### **2.2 Historische Entwicklung**

Die folgenden Ausführungen sind in Auszügen der Broschüre und der Internetseite des Marktes entnommen.

#### **2.2.1 Frühgeschichte**

Um 730 ließ sich hier ein Einsiedler namens Alto nieder, der um 750 vom Frankenkönig einen Wald geschenkt erhielt. Der Forst trägt bis heute den Namen "Altowald". Alto gründete im Anschluss an seine Zelle ein kleines Klösterlein, dessen Kirche der heilige Bonifatius geweiht haben soll. Der Name "Altomünster" entstand aus den beiden Namen "Alto " (heiliger Alto) und "Münster" (frühere Bezeichnung für Kloster). Das Fürstenhaus der Welfen errichtete vor 1000 zunächst ein Benediktinerkloster. 1056 tauschten die Welfen die Benediktiner mit Benediktinerinnen aus. Bis 1488 lebten in Altomünster Benediktinerinnen hinter Klostermauern.

#### **2.2.2 Anfänge des Marktes**

Etwa um 1310 verliehen die Wittelsbacher Herzöge den Bewohnern das Bürgerrecht.

Eng mit der Geschichte des Klosters verbunden ist die Entstehung des Marktes Altomünster. Infolge der strategischen Gunst des Klosters entwickeln sich bald Handel und Gewerbe. 1346 erhalten die ersten Bürger das Bürgersiegel und werden damit vom Kloster unabhängig.

Am 4. Oktober 1391 erfolgte die Marktrechtsverleihung durch Herzog Stephan III., genannt der Kneißl. Altomünster empfing Stadt - und Marktrechte, insbesondere das Pfändungsrecht. Auch der Marktplatz wird von Herzog Stephan angelegt, der Grund vom Kloster erwirbt und planmäßig 17 Hofstellen errichtet. Seine Blüte erlebt Altomünster im 15. und 16. Jahrhundert, die bis zum 30-jährigen Krieg andauert. Der Markt Altomünster zeichnet sich heute durch eine bäuerlich-gewerbliche Mischkultur aus. Bedeutendste Arbeitgeber sind die drei Brauereien, die den Marktplatz neben der Klosterkirche dominieren

Das Kloster blieb Jahrhunderte lang nahezu alleiniger Grundherr, das heißt, die Bürger mussten dem Kloster als Inhaber von Grund und Boden in und um Altomünster Grundzinsen leisten. Auch das lebensnotwendige Holz aus dem Alto-Forst wurde den Bürgern gnadenhalber vom Kloster überlassen. Um 1420 legten die Ingolstädter Herzöge den Marktplatz an.

Um 1755 lebten in 130 Häusern 51 Handwerker.

Weitere Einwohner, nämlich 67 Tagwerker, arbeiteten für das Kloster.



### 2.2.3 Die moderne Gemeinde

Erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erholte sich die Gemeinde, die seit 1823 zur Dorfgemeinde abgesunken war, von der Aufhebung des klösterlichen Arbeitgebers.

Ab 1855 stiegen die Einwohnerzahlen wieder an.

1862 wurde das Krankenhaus errichtet, 1869 der Kindergarten, die Gründung der Marktparkasse erfolgte 1882.

1902 erfolgte der Anschluss an den Telefondienst, kurz vor Beginn des 1. Weltkrieges kam die Elektrifizierung und die Eröffnung der Lokalbahn Dachau - Altomünster.

Gebietsreform von 1972 bis 1978.

1991 beging die Gemeinde das Doppeljubiläum "600 Jahre Stadt- und Marktrechte" und "Heiligsprechung Birgittas von Schweden". 1997 blickte das Birgittenkloster auf seine 500-jährige Gründung zurück.

1994 wurden neben dem Marktplatz 50 Parkplätze im Ortskern geschaffen.

1996/1997 wurden die Marktplatzsanierung mit dem Umbau der Kirchenstraße und Nißlgasse, die Schulhauserweiterung, ein Museumsbau und die laufende Erneuerung des Wasser-, Kanal- und Straßennetzes abgeschlossen. Im Zuge der Ortskernsanierung wurde die Klostermauer neu errichtet; der St. Altohof, die Nerbstraße, die Bahnhofstraße und der Bahnhof mit Buswendeplatz und ca. 75 Stellplätzen sind ausgebaut und aufgewertet worden.

2004 erfolgte der Anschluss der Kläranlage bei Unterzeitlbach, über die der Hauptort und das südliche Gemeindegebiet entsorgt werden.

### **3. LAGE IM RAUM**

#### **3.1 Lage in der Region**

Der Markt Altomünster liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Dachau im ländlichen Teilraum der Region 14 (München).

Die Gemeinde grenzt im Westen an die Region 9 (Augsburg) an.

#### **3.2 Lage im Raum**

Land Bayern, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Dachau.

Nachbargemeinden sind:

im Landkreis Dachau

Hilgertshausen-Tandern, Markt Indersdorf, Erdweg, Odelzhausen

im Landkreis Aichach-Friedberg

Eurasburg, Adelzhausen, Sielenbach, Aichach, Schiltberg

Das Gemeindegebiet besteht aus den Gemarkungen Altomünster, Oberzeitlbach, Stumpfenbach, Wollomoos, Thalhausen, Randelsried, Pipinsried, Kiemertshofen und Hohenzell.

Begrenzt wird es im Westen von den Gemeinden Eurasburg, Adelzhausen, Sielenbach und der Stadt Aichach, im Norden von der Gemeinde Schiltberg und Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, im Osten von den Markt Indersdorf und der Gemeinde Erdweg und im Süden von der Gemeinde Odelzhausen.

Der Hauptort Altomünster liegt in einer Entfernung von ca. 23 km zum Mittelzentrum Dachau, ca. 38 km zum Mittelzentrum Fürstenfeldbruck, ca. 11 km zur Anschlussstelle Odelzhausen der BAB München-Stuttgart, ca. 50 km zur Stadtmitte des Oberzentrums München und ca. 35 km zur Stadtmitte des Oberzentrums Augsburg.

Das Gemeindegebiet umfasst 76,15 km<sup>2</sup>.

Ferner durchqueren die Staatsstraße 2047 sowie die Kreisstraßen DAH 2, DAH 15 und DAH 18 den Gemeindebereich.

## **4. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

### **4.1 Allgemeines**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Aus der Sicht der Regionalplanung sind hier insbesondere der Regionalplan der Region München (RP 14) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - (Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013) heranzuziehen. Von Bedeutung ist weiterhin die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 06.08.1990 über Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Bauplanungsrecht (AIIMBI Nr. 25/1990, S. 856).

Für die künftige Entwicklung des Marktes Altomünster sind im einzelnen folgende Vorgaben und Ziele der o. g. Pläne zu beachten:

### **4.2 Raumstruktur und zentralörtliche Gliederung**

Der Markt Altomünster ist als Kleinzentrum ausgewiesen und gehört nach dem Regionalplan zum „Ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ (Strukturkarte Anlage 1). Er ist zur Deckung des gehobenen Bedarfs dem Mittelbereich des Mittelzentrums Dachau zugeordnet. Altomünster liegt nicht an einer im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgelegten überregionalen Entwicklungsachse.

Aus landes- und regionalplanerischer Sicht sind insbesondere die Kapitel zum Siedlungswesen im LEP (3 Siedlungsstruktur) und im Regionalplan München (RP 14 B II) einschlägig.

### **4.3 Überfachliche Ziele des Regionalplans**

#### Raumstruktur (A I)

- Die Region München und ihre Teilräume sollen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden ... (A I 1.1)
- Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum ... weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können (A I 2.2).

#### **4.4 Fachliche Ziele des Regionalplans**

##### **4.4.1 Natur und Landschaft (B I)**

In der gesamten Region soll zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden (B I 1.1.1).

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden. Im Verbund mit dem Verdichtungsraum soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden (B I 1.1.2).

Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist der „Landschaftsraum Täler im Dachauer Hügelland“ ausgewiesen. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (B I 1.2.1.2).

Für das Plangebiet wären im Regionalplan konkret die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Weilachtal mit Seitentälern (RP 14 B I 1.2.2.05.2) und Oberes Ilmtal (RP 14 B I 1.2.2.05.3) relevant.

##### **4.4.2 Wasserversorgung (B I)**

Die Gewässer der Region sind vor weiteren Belastungen zu schützen. Die Qualität der Oberflächengewässer ist zu verbessern (B I 2.1.1).

##### **4.4.3 Siedlungswesen (B II)**

In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung einer Gemeinde soll den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (B II 2.1).

In der Region werden Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden (B II 2.3).

Lage und Abgrenzung für den Bereich Altomünster bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M. 1:100.000, Tekturkarte "Regionales Verkehrskonzept", die Bestandteil des Regionalplans ist (Anlage 3).

##### **4.4.4 Orientierung der Siedlungsentwicklung am öffentlichen Personennahverkehr (B II)**

In den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit der Gemeinden bevorzugt an Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) stattfinden (B II G 3.2).

Hierzu sollen im fußläufigen Einzugsbereich der Haltepunkte des SPNV

- eine angemessene Verdichtung angestrebt werden
- größere unbebaute Flächen für die Siedlungstätigkeit vorgehalten und für eine intensive Verwendung einer schienenverkehrsbezogenen Siedlungsentwicklung vorgesehen werden.

#### 4.4.5 Siedlungstätigkeit (B II)

- Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden (B II G 5.1.1).
- Die finanziellen und rechtlichen Instrumente zur Schaffung und zum Unterhalt preiswerter Wohnungen sollen vordringlich eingesetzt werden (B II G 5.1.2).
- Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden (B II G 5.1.3).
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben (B II G 5.1.4).
- Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sollen geschaffen werden (B II G 5.1.5).
- Eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit soll eine vielfältige Betriebsgrößen-, Branchen- und Arbeitsplatzstruktur ermöglichen, die Anpassung der Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung von Industrie- und Gewerbegebieten beitragen (B II G 5.2.1).
- Bei Betrieben mit spezifischen Standortanforderungen, insbesondere des Produzierenden Gewerbes, ist auf deren Ansiedlung an betriebsspezifisch geeigneten Standorten hinzuwirken. Einer Verdrängung durch konkurrierende Nutzungen, vor allem auch durch Einzelhandelsgroßprojekte, soll entgegengewirkt werden (B II G 5.2.2).

#### 4.4.6 Freizeit und Erholung (B III)

- Das vorhandene Freizeit- und Erholungsangebot sowie die attraktive Erholungslandschaft der Region München sollen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden (B III G 1.1).
- Die infrastrukturelle Erschließung der Erholungslandschaft der Region München soll weiterentwickelt und verbessert werden. Dazu sollen insbesondere für die Naherholung in den Freiräumen zwischen den Siedlungsbereichen örtlich und überörtlich abgestimmte Konzepte erstellt und umgesetzt werden (B III G 2.1).
- Die Wander- und Radwandermöglichkeiten in der Region sollen weiter ausgebaut und verbessert werden (B III Z 2.2).

#### 4.4.7 Wirtschaft und Arbeitsmarkt (B IV)

- Flächennutzungen oder -ausweisungen für den Einzelhandel sollen insbesondere an Standorten erfolgen, die Haltepunkten eines entsprechend leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehrs günstig zugeordnet sind (B IV G 2.5.1.3).
- In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden (B IV Z 2.5.2.1).
- Die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit preiswürdigen mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen (Kies, Sand, Lehm, Ton und Bentonit) soll sichergestellt werden. Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen regionalen und überregionalen Bedarfs benötigten Rohstoffvorkommen der Region sollen erkundet, gesichert, erschlossen und gewonnen werden (B IV 2.8.1.1).
- Der großflächige Abbau der oberflächennahen Bodenschätze wird durch die Ausweisung von Vorrang- (VR) und Vorbehaltsgebieten (VB) gesichert, koordiniert und geordnet (B IV 2.8.4.1).
- Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Kies, Sand, Lehm, Ton und Bentonit bestimmen sich nach Karte 2 "Siedlung und Versorgung", Tektur Bodenschätze 2, im Regionalplan.
- Großflächiger Abbau von Bodenschätzen (> 10 ha) soll vorzugsweise in den Vorranggebieten und in den Vorbehaltsgebieten realisiert werden (B IV G 2.8.4.4).

#### 4.5 **Sonstiges**

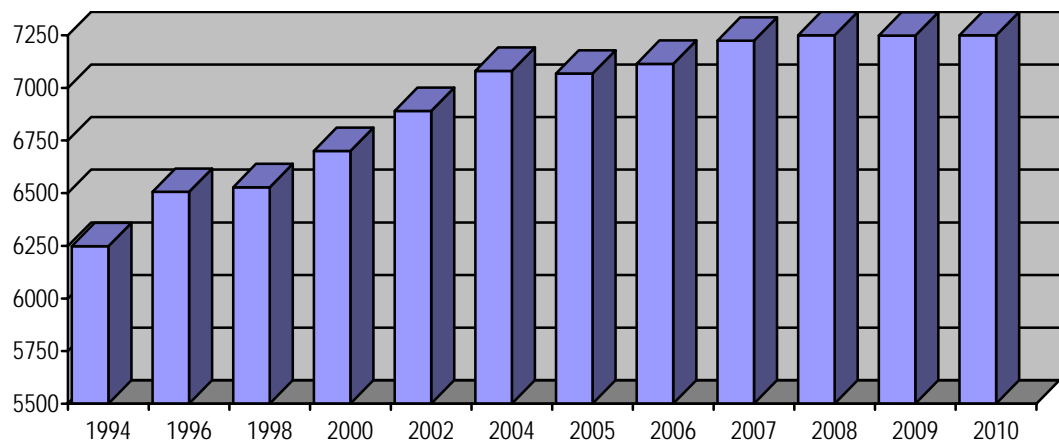
Zusammenfassend ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dazu dienen soll, die weitere Entwicklung des Marktes Altomünster mit den unterschiedlichen Ansprüchen an den Raum abzustimmen, vor auszuplanen und positiv zu gestalten.

## 5. BEVÖLKERUNG

### 5.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen nach der Gebietsreform

(Quelle: Einwohnermeldeamt, Stand jeweils zum 01.01.)

Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
1994	6.248	2002	6.891
1995	6.584	2003	6.973
1996	6.506	2004	7.081
1997	6.539	2005	7.068
1998	6.528	2006	7.115
1999	6.624	2007	7.224
2000	6.700	2008	7.315
2001	6.798	2009	7.249
		2010	7.329



## 5.2 Bevölkerungsstruktur

(Quelle: Einwohnermeldeamt, Stand 01.01.2010)

Ortsteile im Überarbeitungsbereich Abschnitt I	Einwohner	Ortsteile im Überarbeitungsbereich Abschnitt II	Einwohner
Altomünster	3290	Arnberg	27
Breitenau	15	Asbach	124
Deutenhofen	48	Erlach	6
Erlau	2	Freistetten	7
Halmsried	24	Haag	16
Hohenried	12	Hohenzell	320
Humersberg	34	Hutgraben	7
Oberndorf	49	Irchenbrunn	102
Oberzeitlbach	361	Kiemertshofen	163
Pfaffenhofen	143	Lauterbach	11
Röckersberg	45	Lichtenberg	18
Rudersberg	25	Maisbrunn	23
Ruppertskirchen	22	Obererlach	0
Schauerschorn	9	Oberschröttenloh	5
Sengenried	10	Ottelsburg	20
Stumpfenbach	248	Ottmarshausen	17
Unterzeitlbach	423	Pipinsried	545
Wollomoos	637	Plixenried	58
Xyger	8	Radenzhofen	17
		Rametsried	1
		Randelsried	138
		Reichertshausen	24
		Schielach	7
		Schlossberg	2
		Schmarnzell	49
		Schmelchen	15
		Teufelsberg	11
		Thalhausen	164
		Übelmanna	27
<b>Gesamt</b>	<b>5405</b>		<b>1924</b>

Nach der Zählung der Marktgemeinde wohnten am 01.01.2010 in der Gesamtgemeinde Altomünster 7.329 Einwohner.

Bei ca. 2.724 Haushalten beträgt die durchschnittliche Größe 2,69 Personen je Haushalt.



Altersstufen am 31.12.2008 bei 7.335 Einwohnern  
(Quelle: Statistisches Landesamt)

bis 5	6 - 14	15 - 17	18 - 64	65 u älter	
433	814	269	4429	1390	Einwohner
6,0 %	11,1 %	3,7 %	60,3 %	18,9%	Gemeinde
5,6 %	8,8 %	3,1 %	63,8 %	18,7 %	Oberbayern

Gegenüber dem Altersdurchschnitt im Regierungsbezirk ergeben sich nur geringfügige Abweichungen:

Unter 18 Jahre sind in Altomünster 20,6 % und im Regierungsbezirk 17,4 % der Bevölkerung.

### 5.3 Bevölkerungszunahme im Vergleich

<u>2008 gegenüber</u>	<u>1970</u>	<u>1987</u>
Markt Altomünster	57,4 %	31,9 %
Landkreis Dachau	54,2 %	31,2 %
Regierungsbezirk Oberbayern	30,4 %	20,5 %
Freistaat Bayern	19,5 %	14,8 %

**6. WIRTSCHAFT**

(Quelle: Statistisches Landesamt,  
bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet)

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30.Juni 2008

Beschäftigte am Arbeitsort	1075
davon männlich	642
weiblich	433
davon Land- und Forstwirtschaft, Tierhaltung, Fischerei	19
Produzierendes Gewerbe	427
Handel, Gastgewerbe und Verkehr	136
Sonstiger Bereich (Dienstleistungen)	483
Beschäftigte am Wohnort	2505
Pendlersaldo (Beschäftigte am Arbeitsort abzüglich Beschäftigte am Wohnort)	- 1430

**6.1 Gewerbe, Handwerk, Handel, Dienstleistungen**

Im Süden von Altomünster befindet sich ein größeres Gewerbegebiet, das nach Westen erweitert werden soll.

Nicht landwirtschaftliche Arbeitsplätze befinden sich hauptsächlich im Hauptort Altomünster.

Entsprechend dem Regionalplan (14) ist die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs durch mehrere Supermärkte sowie kleinerer Ladengeschäfte, Gastronomie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert.

## 6.2 Landwirtschaft

(siehe auch Teil B. Landschaftsplanung)

### 6.2.1 Bodennutzung (Stand 2008)

Forstflächen 1.518 ha, landwirtschaftlichen Nutzfläche 5.216 ha.

### 6.2.2 Betriebsgrößen, Betriebstypen (Stand 2008)

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug 2008 5.216 ha. Damit sind bei einer Gemeindefläche von 7.615 ha 68,5 % landwirtschaftlich genutzt.

Bei 153 landwirtschaftlichen Betrieben ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße von 34,1 ha.

Landwirtschaftliche Betriebsgrößen in ha, Stand: Mai 2007					
Gesamt	bis 5	5 bis unter 10	10 bis unter 20	20 bis unter 30	30 und mehr
153	20	17	36	20	60

### 6.2.3 Viehhaltung (Stand 2008)

Am 3. Mai 2007 ergab die Zählung im gesamten Gemeindegebiet 7.424 Rinder und 3.564 Schweine.

### 6.2.4 Ländliche Neuordnung

Verfahren zur ländlichen Neuordnung wurden im gesamten Fortschreibungsgebiet durchgeführt und abgeschlossen.

## 6.3 Forstwirtschaft

(siehe auch Teil B. Landschaftsplanung)

Die Gesamtwaldfläche im Gemeindegebiet beträgt 1.518 ha.

Das Gebiet ist somit zu 20 % bewaldet (Landkreis Dachau 16 %, Bayern 35 %).

Der Wald konzentriert sich hauptsächlich auf den Altoforst im Norden vom Hauptort Altomünster und das Waldgebiet zwischen Hohenzell und Irchenbrunn.

### 6.3.1 Besitzstruktur

1.280 ha	Privatwald
170 ha	Staatswald
30 ha	Körperschaftswald

insgesamt 800 Waldbesitzer, somit stark zersplitterter Besitz.

## 7. FLÄCHENNUTZUNG

### 7.1 Bestand an Bauflächen

#### 7.1.1 Bebaute Flächen

Als bestehend werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen gerechnet, die derzeit (2010) vollständig oder überwiegend bebaut sind.

Ebenso werden Flächen mitgerechnet, bei denen die Erschließung bereits vorhanden oder zumindest Baurecht durch Bebauungspläne oder Ortsrandsatzungen gegeben ist. Die Fläche der Erschließungsstraßen gehört zur Bruttobaufläche.

Sie umfasst eine Gesamtfläche von ca. 314 ha, davon 210 ha im Abschnitt I und 104 ha im Abschnitt II.

Die außerhalb der zusammenhängenden Ortsteile bestehenden Höfe werden nicht als Baufläche angerechnet. Dort unterliegen bauliche Maßnahmen den Bestimmungen des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“. Diese sind in der Regel nur zulässig, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Ortsteil	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Wohnbauflächen - W - (ha)	Gemischte Bauflächen - M - (ha)	Gewerbliche Bauflächen - G - (ha)	Sondergebiete - SO - (ha)	Gemeinbedarfflächen (ha)	Siedlungsflächen (Summe 1. - 5.) (ha)
1. Altomünster	86,0	18,8	11,0	1,4	3,4	120,6
2. Deutenhofen	0,8	4,9	--	--	--	5,7
3. Oberzeitlbach	9,0	8,5	--	--	0,2	17,7
4. Pfaffenhofen	2,6	5,7	--	--	--	8,3
5. Stumpfenbach	5,0	7,8	--	--	--	12,8
6. Unterzeitlbach	11,5	6,9	--	--	--	18,4
7. Wollomoos	13,3	12,1	--	0,6	0,4	26,4
<b>Überarbeitungsbereich I</b>	<b>128,2</b>	<b>64,7</b>	<b>11,0</b>	<b>2,0</b>	<b>4,0</b>	<b>209,9</b>
8. Arnberg	--	--	--	8,1	--	8,1
9. Asbach	2,0	7,2	--	--	--	9,2
10. Hohenzell	8,2	10,5	--	--	0,2	18,9
11. Irchenbrunn	0,6	--	--	--	--	0,6
12. Kiemertshofen	2,5	8,6	--	--	0,1	11,2
13. Pipinsried	6,2	21,7	--	0,6	0,1	28,6
14. Plixenried	--	7,4	--	--	--	7,4
15. Randesried	1,6	6,3	--	--	0,1	8,0
19. Thalhausen	3,1	9,1	--	--	--	12,2
<b>Überarbeitungsbereich II</b>	<b>24,2</b>	<b>70,8</b>	<b>--</b>	<b>8,7</b>	<b>0,5</b>	<b>104,2</b>
<b>gesamt</b>	<b>152,4</b>	<b>135,5</b>	<b>11,0</b>	<b>10,7</b>	<b>4,5</b>	<b>314,1</b>

#### 7.1.2 Bebauungspläne, Städtebaulichen Satzungen

In der Anlage 6 der Begründung sind die Umgrenzungen bestehender Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen in Übersichtsplänen dargestellt.

Hinweis: Auf die Darstellung / Beschreibung von Änderungssatzungen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans wurde verzichtet.

## 7.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2028 erstellt. Dabei wurde für Gemeinden ab 5000 Einwohnern, wie dem Markt Altomünster, ein eigenes demographisches Profil ausgefertigt.

Im Landkreis Dachau ist insgesamt eine stark zunehmende Bevölkerungsentwicklung von 7,5 % oder mehr vorausgesagt.

Für den Markt Altomünster wurde ein Bevölkerungsstand von 8890 Personen im Jahr 2028 prognostiziert, was eine Zunahme von 1560 Personen innerhalb der Laufzeit des Flächennutzungsplans von 15 – 20 Jahren bedeutet.

Bei einer derzeitigen Belegungsdichte von 2,76 Einwohnern je Haushalt würde dies einen Bedarf von ca. 565 Wohneinheiten ergeben. Rechnet man jedoch mit einer Belegungsdichte von ca. 2,4 Einwohnern je Haushalt, wie z. B. in den Landkreisen Dachau und Ebersberg sowie der Region München ohne die Landeshauptstadt (2005), ergibt sich ein Bedarf von ca. 650 Wohneinheiten bis zum Jahr 2028 für die Gesamtgemeinde.

Als organische Entwicklung wird für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf von ca. 600 Wohneinheiten angenommen.

Dieser soll nicht ausschließlich durch die Ausweisung neuer Bauflächen sondern in einem erheblichen Umfang auch im bebauten Innenbereich gedeckt werden.

Hier bestehen noch umfangreiche Flächenressourcen:

1. Baulücken in erschlossenen oder mit Baurecht versehenen Gebieten (Bebauungspläne, Innenbereich nach § 34 BauGB); insgesamt ca. 452. Dabei entfallen 340 auf Überarbeitungsbereich I und 112 auf Bereich II.
2. Ersatz ungenutzter landwirtschaftlicher oder gewerblicher Bausubstanz durch Wohnbebauung

### Flächenressourcen

Stand Januar 2010

Ortsteil	Wohneinheiten in Baulücken
	Wohneinheiten (WE)
1. Altomünster	238
2. Deutenhofen	4
3. Oberzeitlbach	17
4. Pfaffenhofen	4
5. Stumpfenbach	14
6. Unterzeitlbach	24
7. Wollomoos	39
<b>Überarbeitungsbereich I</b>	<b>340</b>
8. Asbach	10
9. Hohenzell	20
10. Kiemertshofen	14
11. Pipinsried	37
12. Plixenried	10
13. Randelsried	8
14. Thalhausen	13
<b>Überarbeitungsbereich II</b>	<b>112</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>452</b>

Die Aktivierung dieser vorhandenen Ressourcen ist ein auch gesetzlich gebotenes Ziel (Baugesetzbuch, Landesentwicklungsprogramm); die gesetzlichen Mittel dazu sind jedoch kaum vorhanden.

Insofern hat die Gemeinde nur die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis die Besitzer von baureifen aber brachliegenden Grundstücken anzuregen, diese zu bebauen oder an Bauwillige zu veräußern.

Baureifen Grundstücken nachträglich einen Bauzwang aufzuerlegen, ist rechtlich nicht durchsetzbar.

Die Neubaupläne für insgesamt ca. 378 Wohneinheiten (siehe Kap. 7.5) im gesamten Gemeindegebiet, davon ca. 81 WE im zweiten Überarbeitungsteil und 297 im ersten, wobei 196 dem Hauptort Altomünster zuzuordnen sind, sind nicht nur für die Laufzeit von 15 Jahren gedacht. Ihr Umfang soll der Gemeinde die Möglichkeit von Alternativen bei der Standortwahl geben.

Durch die Darstellung mehrerer gut geeigneter Baugebiete soll der Handlungsspielraum der Gemeinde bei der Beschaffung von Grundstücken erweitert werden.

Die von der Gemeinde seit kurzem beschlossene Methode, Bauflächen aufzukaufen und dann diese Baugrundstücke abschnittsweise zu erschwinglichen Preisen vorwiegend an Ortsansässige zu veräußern, ist ein gut geeignetes Steuerungsinstrument.

Die Schaffung von neuem Baurecht und der Zeitpunkt dazu wird ausschließlich durch die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt.

Als realistisches Ziel für die nächsten 15 Jahre sollte angestrebt werden: Schaffung von 600 Wohneinheiten, davon 300 Wohneinheiten in bestehenden Gebieten und 300 Wohneinheiten in Neubaugebieten.

### **7.3 Bedarf an gewerblichen Bauflächen**

Im Gemeindegebiet bestehen ca. 11 ha Gewerbeflächen die bebaut sind oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Davon befinden sich ca. 9 ha im Süden von Altomünster, ca. 1,3 ha beim Bahnhof und im Osten weitere 0,7 ha für einen Holzverarbeitenden Betrieb.

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden werden Erweiterungsflächen nach Westen mit einer Gesamtgröße von ca. 9,6 ha dargestellt.

Bei dem überstarken Anteil von Auspendlern im Gemeindegebiet ist die Schaffung örtlicher Arbeitsplätze ein wichtiges Ziel.

## 7.4 Geplante Siedlungsentwicklung

### 7.4.1 Planungsprinzip

Die Ausweisung von Bauflächen, und dabei vor allem von Wohnbauflächen, wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Der Umfang soll sich an einem Zeitraum von ca. 15 Jahren orientieren.
2. Der weitaus überwiegende Anteil ist am Hauptort Altomünster auszuweisen.
3. Die fast ausschließlich landwirtschaftlich geprägten Weiler sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben.
4. Die ausgewählten Wohnbauflächen sollen von der Lage, der Topographie und der vorhandenen Nachbarschaft einen hohen Wohnwert ermöglichen.
5. Zur Ausweisung neuer Bauflächen im Anschluss an die bestehende Bebauung soll im gleichen Maße eine Innenentwicklung stattfinden.
6. In Dorfgebieten soll die ausgeübte gebietstypische Nutzung (wie z. B. Landwirtschaft) in verträglicher Form erhalten bleiben.  
Dies bedeutet auch, dass bei der Realisierung von dargestellten Wohnbauflächen die rechtmäßig bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ausreichend zu berücksichtigen sind.  
Im Zweifelsfalle ist die Realisierung von Wohngebieten so lange zurückzustellen, bis ein Nebeneinander von bestehenden und geplanten Nutzungen (vor allem ohne Immissionskonflikte) möglich ist.
7. Gewerbegebiete sollen in verkehrsgünstiger Lage so ausgewiesen werden, dass die gewünschte gewerbliche Nutzung möglichst uneingeschränkt realisierbar ist.  
Insbesondere die Wohnqualität angrenzender Gebiete sowie Landschaft- und Ortsbild dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Sollten ausgewiesene Flächen, die Baulandreserven darstellen, im Flächennutzungsplan nicht der Bebauung zugeführt werden können, behält sich der Markt Altomünster vor, diese wieder zu streichen.

### 7.4.2 Orte

#### **Überarbeitungsbereich I**

*(die folgenden Siedlungsflächen sind nicht Bestandteil dieses Flächennutzungsplanverfahrens und nur nachrichtlich aufgeführt)*

#### 1. Altomünster

##### *Allgemein*

In der Tekturkarte "Regionales Verkehrskonzept", die Bestandteil des Regionalplans ist, ist der Hauptort als Bereich festgelegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die Bedürfnisse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein.

Im Ortskern wurden an den Stellen, an denen sich die Gebietsstruktur von einer gemischten Baufläche in eine reine Wohnnutzung geändert hat, die Darstellungen dem tatsächlichen Gebietscharakter angepasst. Dies betrifft hauptsächlich den Bereich östlich der Ortsmitte durch Umwidmung vom Dorfgebiet zur Wohnbaufläche.

Mit der Darstellung der Aussiedlerhöfe im Norden von Altomünster als „Bebaute Flächen im Außenbereich“ wird die Nutzung der Hofflächen in ihrem Bestand übernommen (siehe 7.4.3). Ein Zusammenwachsen der Wohn- und der landwirtschaftlichen Nutzung soll verhindert werden.

Die nachfolgend beschriebenen Siedlungsgebiete bedürfen aufgrund ihrer Größe und Bedeutung einer gezielten städtebaulichen Entwicklung in Form von Bebauungsplänen.

#### *Siedlungsgebiet S 1.1*

Im Westen von Altomünster wird im Anschluss an bestehende Wohnbebauung ein Baugebiet mit ca. 5,4 ha dargestellt.

Das durch seine Länge an einem Südhang sowie seiner Nähe zur Ortsmitte für eine Wohnbebauung gut geeignete Gebiet bietet Flächen für insgesamt ca. 60 Wohneinheiten, die abschnittsweise erschlossen werden können.

Die Erschließung über den Schlesierweg im Osten ist zwar gesichert, sollte aber zur Entlastung der Anlieger mit einer neu zu errichtenden Verbindung durch das Siedlungsgebiet „S 1.4“ einen Anschluss an die Halmsrieder Straße erhalten.

Aufgrund der Größe der Fläche sollte die Erschließung der Fläche S 1.1 erst nach der Erschließung der Fläche S 1.4 und dann in Abschnitten erfolgen.

Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung sind wasserwirtschaftliche Belange besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Bebauung kann erreicht werden, dass bislang frei abfließendes Niederschlagswasser nicht mehr in Richtung Sudetenweg abfließt, sondern möglicherweise im Bereich des Beckens Weiherwiesengraben zurückgehalten werden kann.

#### *Siedlungsgebiet S 1.2*

Ebenfalls eine Erweiterung nach Westen stellt das Gebiet nördlich der Kreisstraße DAH 2 und der Sportanlage dar.

Etwa in der Mitte des Gebietes verläuft ein Höhenrücken in Ost-West-Richtung.

Eine Erschließung über die östlich angrenzenden Baugebiete erscheint ungünstig, da die Größe des Gebietes mit ca. 4,9 ha einen Bevölkerungszuwachs von ca. 50 - 60 Wohneinheiten und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen erwarten lässt. Die Haupteerschließung sollte im Süden über die Aichacher Straße geschehen, zusätzlich ist ein Anschluss an den Hochweg möglich. Wegen der Größe des Gebietes ist auch hier an eine Erschließung in mehreren Abschnitten gedacht.

Bezüglich der Nähe der Sportanlagen im Süden und der Kreisstraße DAH 2 muss dem Immissionsschutz besondere Aufmerksamkeit zukommen.

#### *Siedlungsgebiet S 1.3*

Das Gebiet im Süden von Altomünster grenzt im Osten und Norden an bestehende Bebauung und im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzung an.

Der im bestehenden Baugebiet festgesetzte Grünzug mit Fußwegverbindung soll sich in der Erweiterung fortsetzen. Das Gelände ist relativ flach in einen Nord- und einen Südhang geteilt.

In einem Umkreis von ca. 500 m befindet sich der Bahnhof, ein Kindergarten sowie das Gewerbegebiet mit Supermärkten.

Immissionskonflikte von den Sportplätzen im Westen und dem Gewerbegebiet im Süden sind wegen der ausreichend großen Abstände für die ca. 35 Wohneinheiten (3,1 ha) nicht zu erwarten.



#### *Siedlungsgebiet S 1.4*

Die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche mit ca. 2,1 ha ist nahezu eben und bietet sich für die Innenentwicklung an.

Die Lage in der Nähe zur Ortsmitte an der Halmsrieder Straße, umgeben von Wohnbebauung bietet für ca. 22 – 25 Wohneinheiten einen hohen Wohnwert.

Die dargestellte Erschließung berücksichtigt eine weitere Siedlungsentwicklung nach Westen (Siedlungsgebiet S 1.1).

#### *Siedlungsgebiet S 1.5*

--

#### *Siedlungsgebiet S 1.6*

Die Fläche wird, wie bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan, als Wohnbaufläche dargestellt.

Sie umfasst ca. 1,3 ha (12 – 15 Wohneinheiten) und fällt leicht nach Osten ab.

#### *Siedlungsgebiet S 1.7*

Die Fläche ist aufgrund der Topographie (Südhang) und der guten Erschließbarkeit über bestehende Stichstraßen von Süden und Osten für die Siedlungsentwicklung gut geeignet. Sie umfasst ca. 2,1 ha (ca. 25 Wohneinheiten).

#### *Siedlungsgebiet S 1.8*

Im Bereich zwischen Leopold-Schwaiger-Straße und dem Stettler Weg ist zur Ortsabrundung ein Bereich für eine zusätzliche Entwicklung von Bebauung mit ca. 2 – 3 Wohngebäude vorgesehen.

#### *Gewerbegebiet G 1*

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1992 wurde im Süden von Altomünster das größtenteils auf Stumpfenbacher Flur liegende Gewerbegebiet ausgewiesen und im östlichen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerkepark Altomünster“ städtebaulich geordnet. Dort haben sich mittlerweile Gewerbebetriebe angesiedelt.

Für den westlichen Bereich ist zur Zeit ein Bebauungsplan in der Aufstellung, in diesen werden das seit langem bestehenden Betonwerk und der Bauhof der Gemeinde einbezogen.

Die geplante Verbindung zur Staatsstraße trägt zur besseren Anbindung des Gewerbegebietes und zur Entlastung der Orte Stumpfenbach und Deutenhofen bei.

#### *Gewerbegebiet G 2*

Eine zukünftige Erweiterung nach Norden kann auf der dargestellten Gewerbegebietsfläche G 2 mit ca. 1,8 ha realisiert werden.

Aufgrund der zu schützenden Bestandsbebauung in der Umgebung sind für die neu anzusiedelnden Betriebe in beiden Abschnitten reduzierte Schalleistungspegel vorzusehen.

## 2. Stumpfenbach

### *Allgemein*

In Stumpfenbach wurden vorhandene Dorfgebiete entsprechend ihrer Entwicklung erweitert und insgesamt als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Die vorhandenen Baulücken in Bebauungsplänen sind weitestgehend aufgebraucht. Eine Erweiterung und Auffüllung von Wohnbauflächen im Nordwesten für Ortsansässige und einen geringen Teil von Zuzüglern soll eine maßvolle Entwicklung fördern.

Stumpfenbach befindet sich ca. 1.3 km vom Bahnhof und Ortskern von Altomünster und in direkter Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten des Gewerbeparks Altomünster.

Hinweis:

Vor einer Ausweisung neuer Flächen sollen bestehende Baulücken möglichst geschlossen werden.

### *Siedlungsgebiet S 2.1*

Das im Norden von Stumpfenbach dargestellte Gebiet liegt an einem Westhang angrenzend an die südlich bestehende Wohnbebauung. Die Erschließung für das ca. 2,1 ha große Gebiet erfolgt über den Kapellenweg von Westen.

Die beiden Bauzeilen bieten ein Potential für einen Zuwachs von ca. 12 Wohneinheiten.

Die Nähe der Bahnlinie ist bei Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

### *Siedlungsgebiet S 2.2*

Das Wohngebiet südlich des Kapellenweges schließt eine Lücke im Innenbereich und ergänzt im Norden vorhandene Wohnbebauung.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes können sich die nahe gelegene Bahnlinie, die angrenzende gemischte Baufläche und die Tennisplätze im Nordosten negativ auswirken.

Auf dem flach geneigten Süd- bis Westhang ist mit ca. 6 bis 10 Wohneinheiten zu rechnen (ca. 0,9 ha).

## 3. Deutenhofen

### *Allgemein*

Deutenhofen war im ursprünglichen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Um eine geordnete weitere Bebauung verwirklichen zu können, und den dörflichen Charakter zu schützen, wird der Bestand um die landwirtschaftlichen Betriebe als gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten wird als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

### *Siedlungsgebiet S 3.1*

Im Osten, an einem sanft geneigten Südosthang ist eine Erweiterung um ca. 6 bis 10 Wohneinheiten (0,9 ha) möglich. Das Gebiet wird von Süden mit einem Wendehammer erschlossen.

### *Siedlungsgebiet S 3.2*

Nördlich der bestehenden Wohnbebauung sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ca. 4 weitere Bauplätze geschaffen werden.

#### 4. Wollomoos

##### *Allgemein*

Wollomoos wird von der Staatsstraße 2047 zweigeteilt. Im Süden finden sich hauptsächlich Wohnnutzungen und der als nicht störend einzustufende Gewerbebetrieb einer Gärtnerei.

Nördlich der Staatsstraße befindet sich der Ortskern mit gemischten Nutzungen, vor allem landwirtschaftlichen Hofstellen. Daran schließen sich drei Wohnbaugebiete an.

Durch einen breiten Grünstreifen entlang der Weilach ist der Siedlungsbereich von den landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt.

##### *Siedlungsgebiet S 4.1*

Die Fläche wurde aufgrund der Versagung der Genehmigung durch das Landratsamt und des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.12.2012 gestrichen.

##### *Siedlungsgebiet S 4.2*

Im Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Nordosten sollen südlich der Straße ca. 5 weitere Bauplätze entstehen, zur Verkehrserschließung kann die bestehende Straße genutzt werden. Der Bereich ist als Wohnbaufläche und im Anschluss an die gewerblich genutzte Halle als gemischte Baufläche dargestellt.

##### *Siedlungsgebiet S 4.3*

Südlich der Staatsstraße St. 2047 können in der geplanten Wohnbaufläche (3,0 ha) ca. 15 - 20 Wohneinheiten entstehen. Das Gelände bildet einen flach geneigten Osthang und wird von Süden über eine bestehende Straße angeschlossen.

Die bestehende verstreute Bebauung müsste in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Bei Überplanung des Gebietes soll der Gehölzbestand nach Möglichkeit erhalten werden.

Um die Wohnbebauung in diesem Bereich ausführen zu können, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eventuell auftretende Immissionskonflikte mit der benachbarten Tierhaltung zu prüfen.

##### *Siedlungsgebiet S 4.4*

Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Staatsstraße 2047 und im Osten an eine Baumschule an. Die Erschließung ist über die Weilachstraße und die Gartenstraße bereits gesichert (ca. 0,6 ha).

Hinweis:

Bei einer Wohnbebauung sind eventuelle Immissionskonflikte durch den vorhandenen Gartenbetrieb zu prüfen.

##### *Siedlungsgebiet S 4.5*

Der Bereich zwischen der Lindenstraße, der Sonnenstraße und der Staatsstraße wird insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Dabei werden ca. 0,9 ha Fläche für die Landwirtschaft aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan umgewidmet. Um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu realisieren, sind zunächst eventuell auftretende Immissionskonflikte mit der angrenzenden Tierhaltung zu prüfen.

Hinweis zu S. 4.3 und S. 4.4:

Die Wohnbauflächen können im zeichnerisch dargestellten Umfang nur bebaut werden, wenn ein Lärmschutzwall zur Staatstraße hin errichtet wird.

#### *Siedlungsgebiet S 4.6*

In diesem Bereich soll ein zusätzliches Baugrundstück entstehen können. Die Erschließung des Hinterliegergrundstücks erfolgt über den Tulpenweg. Eine wirksame Eingrünung nach Norden sollte hier den Ortsrand aufwerten.

### 5. Pfaffenhofen

#### *Siedlungsgebiet S 5.1*

In Pfaffenhofen ist im Westen, anschließend an bestehende Wohnbebauung eine Wohnbaufläche für drei Einzelhäuser vorgesehen.

### 6. Oberzeitlbach

#### *Allgemein*

Den Ortskern von Oberzeitlbach bilden gemischte Nutzungen im Süden und Norden der Dachauer Straße (St. 2047). Dazu gehören u. a. das Feuerwehrhaus, ein Gärtnereibetrieb und mehrerer landwirtschaftliche Höfe.

Im Norden ist ein Wohngebiet entstanden, das beinahe vollständig bebaut ist.

#### *Siedlungsgebiet S 6.1*

An der Bürgermeister-Keller-Straße ist eine Erweiterung des Siedlungsbereichs für ca. 3 Bauplätze vorgesehen.

#### *Siedlungsgebiet S 6.2*

Die dargestellte Fläche für 3 weitere Wohneinheiten (0,5 ha) bildet den südlichen Ortsrand. Sie wird von Norden über die Bürgermeister-Keller-Straße erschlossen.

#### *Siedlungsgebiet S 6.3*

Entlang der Dorfstraße wird die bestehende Bebauung um 3 – 4 Wohneinheiten erweitert und die Senke als Grünzug gesichert (0,5 ha).

### 7. Unterzeitlbach

Das Siedlungsgebiet von Unterzeitlbach liegt nördlich der Staatsstraße St. 2047. Es gliedert sich in einen Südteil, der hauptsächlich von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist und einen nördlichen Teil in dem sich ausschließlich Wohnbebauung befindet mit sehr wenigen freien Grundstücken.

#### *Siedlungsgebiet S 7.1*

Im Norden von Unterzeitlbach ist in der Verlängerung der Jägerstraße eine Wohnbaufläche für ca. drei zusätzliche Wohnhäuser dargestellt. Durch eine westlich angrenzende Obstwiese soll ein ausreichender Abstand zum Wald gewährleistet werden.

#### *Siedlungsgebiet S 7.2*

--

#### *Siedlungsgebiet S 7.3*

Südlich der Hauptstraße wurde die gemischte Baufläche geringfügig vergrößert, hier soll eine Bebauung in zweiter Reihe wie auf den östlich angrenzenden Grundstücken zulässig sein.

## Überarbeitungsbereich II

### 8. Thalhausen

#### *Allgemein*

Der Ortsteil ist gegliedert in einem südlichen Bereich mit gemischten, dorfgbietstypischen Nutzungen und einen nördlichen mit vorwiegend Wohnbebauung. Im Bereich der Wohnbaufläche gibt es noch vereinzelt Möglichkeiten zur Verdichtung.

Außerdem bieten sich noch einzelne Baulücken entlang der Ortsausfahrt nach Osten (Schmidbergstraße) für Wohnbebauung an. Innerhalb der Gärten soll, wie bereits zum Teil vorhanden, durch Pflanzmaßnahmen der Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden.

Die Grünzüge westlich der St-Georg-Straße mit vorherrschender Gartennutzung und im Osten entlang der Weilach sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Die vorhandene Eingrünung hat besondere Bedeutung für das Ortsbild.

Im Südosten grenzen die Hofstellen direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen an, da sich hier eine dorftypische Ortsansicht ergibt, wird auf die Darstellung einer Ortsrandeingrünung verzichtet.

Bei einem Heranrücken von Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb sind insbesondere die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

#### *Erweiterungsflächen aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan*

Im Südwesten befindet sich eine ca. 0,6 ha große Fläche für gemischte Bebauung, bei Wohnnutzung wären ca. 7 Bauplätze zu erwarten.

#### *Siedlungsgebiet S 8.1*

Die gemischte Baufläche am westlichen Ortseingang bietet auf ca. 0,2 ha die Möglichkeit zur Entwicklung von 2 – 3 Bauplätzen.

#### *Siedlungsgebiet S 8.2*

Westlich der St.-Georg-Straße wird die Lücke zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche als bebaubar dargestellt. Die Flächenerweiterung beträgt ca. 0,1 ha.

#### *Siedlungsgebiet S 8.3*

In der Ortsmitte soll die Baulücke mit ca. 400 m<sup>2</sup> gegenüber der Kirche geschlossen werden können.

#### *Siedlungsgebiet S 8.4*

Um die Ausweisung von 1-2 Bauplätzen zu ermöglichen wird die gemischte Baufläche um die Fläche S 8.4 mit 0,15 ha erweitert. Die private Zufahrt zu den anderen Hinterliegergrundstücken sollte nach Möglichkeit mitgenutzt werden. Bei einer Bebauung bzw. Überplanung ist der Talboden von Gebäuden freizuhalten.

#### *Siedlungsgebiet S 8.5*

Am östlichen Ortsrand von Thalhausen soll eine Bebauungsmöglichkeit für ein weiteres Wohngebäude geschaffen werden. Es ist u. a. darauf zu achten, dass sich durch die darüber liegende 20 kV-Freileitung keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner ergeben dürfen. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,1 ha.

### *Siedlungsgebiet S 8.6*

Im Westen von Arnberg befindet sich eine Straßenbaufirma. Um den Betrieb Erweiterungsmöglichkeit an dieser Stelle zu schaffen, wird der Bereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Straßenbaubetrieb“ dargestellt.

## 9. Randelsried

### *Allgemein*

Der Ortsteil ist durch gemischte, teils landwirtschaftliche Nutzung geprägt, im Norden befindet sich das Baugebiet „Randelsried Nord-Ost“ mit noch einzelnen Baulücken.

Die ortsbildprägenden Grünzüge östlich des Friedhofs und nördlich der Kirche mit altem Baumbestand sind als Grünflächen dargestellt.

### *Erweiterungsflächen aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan*

Südlich des Wohnbaugebiets ist eine Erweiterung der gemischten Baufläche mit ca. 0,9 ha vorgesehen, bei einer möglichen Wohnbebauung sind die benachbarten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen zu berücksichtigen.

## 10. Asbach

### *Allgemein*

Asbach lässt sich unterteilen in einen nördlichen Bereich, der hauptsächlich Wohnbebauung aufweist und einen südlichen, landwirtschaftlich geprägten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Asbach Nord-West“ sind noch 3 – 4 Bauplätze vorhanden, ansonsten weist der Ort eine verhältnismäßig hohe Bebauungsdichte auf.

In den meisten Bereichen sind die Grenzen zum Außenbereich durch Satzungen definiert.

### *Erweiterungsflächen aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan ist eine ca. 0,6 ha große Erweiterung der Wohnbaufläche nach Süden dargestellt, auf der ca. 5 neue Wohngebäude entstehen können.

### *Siedlungsgebiet S 10.1*

Über die Stichstraße „An der Wagnerbreite“ sollen im Osten von Asbach noch ca. 4 potentielle Baugrundstücke erschlossen werden.

### *Siedlungsgebiet S 10.2*

Die dargestellte gemischte Baufläche soll zukünftig den baulichen Abschluss nach Süden bilden. Eine Erschließung kann Abschnittsweise von Osten oder Westen erfolgen, über die bestehende Stichstraße ist bereits ein Teil der Baufläche erschlossen.

## 11. Pipinsried

### *Allgemein*

Im Ortskern und im Südwesten von Pipinsried ist eine starke Durchmischung von landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung vorzufinden, während sich im Nordwesten und Südosten vor allem Wohnbebauung, zum Teil in Bebauungsplangebieten befindet.

Der Ort wird in West-Ost-Richtung von der Ilm und in Nord-Süd-Richtung vom Prielgraben durchzogen, die nach Möglichkeit vor heranrückender Bebauung zu schützen sind; die Freihaltung des Ilmtals ist auch ein regionalplanerisches Ziel.

#### *Siedlungsgebiet S 11.1*

In Pipinsried bestehen noch zahlreiche Baulücken in mit Baurecht versehenen Gebieten, die vorrangig zu schließen sind. Darüber hinaus soll ein Bedarf an Wohnbaufläche im Nordwesten, im Anschluss an das Baugebiet „Pipinsried-West“ gedeckt werden können. Dargestellt ist eine Fläche von ca. 1,9 ha mit Platz für ca. 16 – 20 Wohngebäude. Der Abstand der dargestellten Wohnbaufläche beträgt wie im angrenzenden Bebauungsplanbereich ca. 100 m zur Ilm.

#### *Siedlungsgebiet S 11.2*

Wie auf den östlich gelegenen Grundstücken soll in diesen Bereich eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die Erweiterungsfläche mit ca. 0,2 ha kann vom „Forstweg“ her erschlossen werden.

#### *Siedlungsgebiet S 11.3*

Die Erweiterung der gemischten Baufläche umfasst ca. 0,1 ha, im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, dessen Nutzung bei einer eventuellen Wohnbebauung zu berücksichtigen ist.

### 12. Kiemertshofen

#### *Allgemein*

Im Bebauungsplangebiet „An der Hutbreite“ sind noch einige Bauplätze vorhanden, ansonsten ergeben sich wenig Möglichkeiten einer Verdichtung der Bebauung im gemischt genutzten Ortsbereich durch zusätzliche Wohngebäude.

Im Norden von Kiemertshofen wird die Obstwiese wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild als Grünfläche dargestellt.

Die bebauten Grundstücke nördlich der Straße werden als gemischte Bauflächen dargestellt, eine weitere bauliche Entwicklung abgesehen von privilegierten Vorhaben ist hier nicht vorgesehen.

#### *Erweiterungsflächen aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan*

Der nordwestliche Ortsrand wird durch die bestehende Eingrünung definiert. Auf den unbebauten Bereichen innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche können ca. 4 neue Wohnhäuser entstehen.

#### *Siedlungsgebiet S 12.1*

Auf der Fläche S 12.1 können die Lücken zwischen bestehenden Wohngebäuden an der Kreisstraße geschlossen werden, das östlichste Gebäude wird in die Wohnbaufläche mit einbezogen.

Bei der Bebauung sind insbesondere Immissionen durch die angrenzende Kreisstraße zu berücksichtigen.

#### *Siedlungsgebiet S 12.2*

In diesem Bereich an der St.-Nikolaus-Straße soll eine Schließung der Baulücke zulässig sein.

Bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen sind bei einer Wohnbebauung zu berücksichtigen.

#### *Siedlungsgebiet S 12.4*

In diesem Bereich befinden sich bereits Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude. Die bisherige Darstellung war Fläche für die Landwirtschaft, abzüglich der bereits bebauten Grundstücke kommen ca. 0,3 ha gemischte Baufläche neu hinzu.

Auf mögliche Immissionskonflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzungen wird hingewiesen.

Bei der Bebauung ist die 20 kV-Freileitung zu beachten.

#### *Siedlungsgebiet S 12.5*

Nördlich des Mühlweges wird die gemischte Baufläche um ca. 0,1 ha erweitert. Aufgrund der Nähe zu den Sportanlagen ist eventuell mit Lärmimmissionen zu rechnen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

#### *Siedlungsgebiet S 12.6*

Die Fläche zwischen der Straße „Am Riedfeld“ und der St.-Nikolaus-Straße soll insgesamt als gemischte Baufläche nutzbar gemacht werden. Die Baufläche wurde dabei um ca. 0,5 ha erweitert. Der Bereich unter der Freileitung bleibt landwirtschaftliche Fläche. Bei der geplanten Mischnutzung sind Immissionskonflikte vor allem zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzungen zu berücksichtigen.

### 13. Hohenzell

#### *Allgemein*

Der Ortsteil besteht aus einem durch gemischte Nutzungen geprägten Ortskern, dem im Osten und Westen Wohnbaugebiete angegliedert sind, dort sind noch einzelne Baulücken vorhanden.

Am östlichen Ende der Steinbachstraße befindet sich Wohnbebauung und gewerblich genutzte Gebäude, die Flurstücke sind als Grünfläche dargestellt, eine weitere bauliche Entwicklung, die nicht in Verbindung mit den Gewerbebetrieben steht ist nicht vorgesehen.

Östlich von Hohenzell, in etwa 200 Metern Entfernung vom Siedlungsbereich befindet sich ein Wochenendhausgebiet.

#### *Erweiterungsflächen aus dem ursprünglichen Flächennutzungsplan*

Nördlich des Stallwegs sind ca. 0,5 ha Wohnbaufläche für ca. 5 – 6 Bauplätze dargestellt. Die Geländemulde zwischen der geplanten Baufläche und der Bebauung an der Steinbachstraße ist freizuhalten.

Im Norden von Hohenzell ist eine Ortsabrundung vorgesehen, die ca. 0,5 ha umfasst und entsprechend der Umgebung als gemischte Baufläche dargestellt ist.

#### *Siedlungsgebiet S 13.1*

Im westlichen Anschluss ans das vollständig bebaute Gebiet „Hohenzell West“ ist eine Erweiterung für etwa 6 Bauplätze auf ca. 0,6 ha Fläche vorgesehen. Die Erschließung sollte über die Wohnstraße „Am Blütenanger“ erfolgen.

#### *Siedlungsgebiet S 13.2*

Der bisher an dieser Stelle durch Ortsrandsatzung definierte Innenbereich soll geringfügig nach Norden erweitert werden, die Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,1 ha. Um eine Bebauung zu ermöglichen, wäre die Ortsrandsatzung entsprechend zu ändern.



### Siedlungsgebiet S 13.3

Die Fläche liegt innerorts, zwischen der Adelstraße und der Goldbergstraße. Im Osten schließt der landwirtschaftlich geprägte Ortskern an, im Westen befindet sich ausschließlich Wohnbebauung. Mögliche Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen.

## 14. Plixenried

### *Allgemein*

In der Gemarkung Hohenzell liegt das Ortsteil Plixenried. Der gesamte Ort befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Plixenried“, das bedeutet, dass Vorhaben die sich an dessen Festsetzungen halten grundsätzlich zulässig sind, jedoch nicht im Freistellungsverfahren genehmigt werden können.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

### *Siedlungsgebiet S 14.1*

Südlich von Plixenried liegt der Ort Langengern in der Gemeinde Erdweg. Auf den zur Gemarkung Hohenzell gehörigen Grundstücken am westlichen Ortsrand soll eine Abrundung durch Bebauung nördlich der Straße erfolgen. Auf der ca. 0,3 ha großen gemischten Baufläche können etwa 4 neue Wohneinheiten entstehen.

Immissionen aus dem Betrieb der benachbarten Gaststätte sind bei einer Wohnbebauung zu berücksichtigen.

### *Siedlungsgebiet S 14.2*

Für den gesamten Ortsteil Plixenried ist die Bebaubarkeit der Flächen durch einen einfachen Bebauungsplan geregelt. Im Gegenzug zur vorgesehenen Erweiterung der gemischten Baufläche soll nordöstlich der angrenzenden Hofstelle eine Reduzierung erfolgen.

Die Fläche im Bereich S 14.2 beträgt ca. 0,3 ha. Bei der Bebauung ist die 20 kV-Freileitung zu beachten, die durch den Erweiterungsbereich führt.

### 7.4.3 Höfe und Weiler im Außenbereich

Die einzelnen Höfe und kleinen Weiler wurden nicht als Baufläche, sondern als Bebauung auf landwirtschaftlicher Fläche dargestellt.

Damit sind dort nur eingeschränkte, in der Regel nur privilegierte Bebauungsmöglichkeiten zulässig. Eine Bebauung hat sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu richten; dies bedeutet vor allem, dass sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

## 7.5 Zusammenstellung der geplanten Flächen und Wohneinheiten

Ortsteil	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Wohnbauflächen - W - (ha)	Gemischte Bauflächen - M - (ha)	Gewerbliche Bauflächen - G - (ha)	Sondergebiete - SO - (ha)	Geplante Siedlungsflächen (1. + 2.)	Wohneinheiten in geplanten Siedlungsflächen (1. + 2.)
1. Altomünster	19,1	--	9,6	0,5	19,1	196
2. Deutenhofen	1,5	--	--	--	1,5	12
3. Oberzeitlbach	0,8	0,5	--	--	1,3	10
4. Pfaffenhofen	0,5	--	--	--	0,5	3
5. Stumpfenbach	3,0	--	--	--	3,0	25
6. Unterzeitlbach	0,3	0,2	--	--	0,5	7
7. Wollomoos	5,8	1,0	--	--	6,8	44
<b>Überarbeitungsbereich I</b>	<b>31,0</b>	<b>1,7</b>	<b>9,6</b>	<b>0,5</b>	<b>32,7</b>	<b>297</b>
8. Thalhausen	--	1,2	--	1,1	1,2	14
9. Randelsried	--	0,9	--	--	0,9	8
10. Asbach	0,6	1,0	--	--	1,6	13
11. Pipinsried	1,9	0,4	--	--	2,3	22
12. Kiemertshofen	0,3	0,9	--	--	1,2	10
13. Hohenzell	1,1	0,6	--	--	1,7	14
14. Plixenried	--	0,7	--	--	0,7	7
<b>Überarbeitungsbereich II</b>	<b>3,9</b>	<b>5,7</b>	<b>--</b>	<b>1,1</b>	<b>9,6</b>	<b>88</b>
<b>gesamt</b>	<b>34,9</b>	<b>7,4</b>	<b>9,6</b>	<b>1,6</b>	<b>42,3</b>	<b>385</b>

## 7.6 **Gemeinbedarfseinrichtungen**

### 7.6.1 Rathaus

Die Gemeindeverwaltung ist im Rathaus am Marktplatz untergebracht.

### 7.6.2 Kranken- und Seniorenbetreuung

Im ehemaligen Krankenhaus in Altomünster an der Aichacher Straße besteht ein Pflegeheim des Bayerischen Roten Kreuzes.

Nördlich davon sind mit dem Bebauungsplan Nr. 26 an der Bahnhofstraße ca. 45 Wohneinheiten für „betreutes Wohnen“ entstanden.

Das Pflegeheim Wollomoos besteht seit 1981, es wurde 1990 und 2006 modernisiert und erweitert. Das Senioren- und Pflegeheim hat sich zu einer Einrichtung für psychisch kranke Erwachsene entwickelt.

### 7.6.3 Kindergärten

Im Gemeindebereich bestehen 5 Kindergärten:

#### *Altomünster*

Kinderhaus „Regenbogen“ mit 3 Gruppen (75 Plätze)  
und einer Kinderkrippe (15 Plätze),  
„Die kleinen Strolche“ mit 3 Gruppen (75 Plätze)

#### *Oberzeitlbach*

mit 2 Gruppen (50 Plätze),

#### *Wollomoos*

„Nimmerland“ mit 1 Gruppe (25 Plätze)

#### *Pipinsried*

mit 1 Gruppe (25 Plätze)

Bei der Erschließung neuer Baugebiete kann ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen entstehen.

### 7.6.4 Jugendzentrum

Im ehemaligen Schulhaus in Altomünster befindet sich das Jugendzentrum.

### 7.6.5 Grund- und Hauptschule

Im Westen von Altomünster befindet sich die Grund- und Hauptschule mit 26 Klassenzimmern, 2 Informatikräumen, der Bibliothek und weiteren 12 Fach- und Nebenräumen.

Die Schule wird auch von Schülern aus der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern besucht.

Die Schule wird im Schuljahr 2009/10 von insgesamt 486 Schülern besucht, dabei stammen aus der Gemeinde Altomünster 426 Schüler und aus der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern 60.

Der Schule angeschlossen sind eine Doppelturnhalle, ein Rasenspiel- und Sportplatz, ein Allwetterplatz, eine Laufbahn und eine Kugelstoßanlage.

### 7.6.6 Kirchen

#### Evangelisch-lutherische Kirche

Der evangelische Teil der Gemeinde wird von der Paul-Gerhardt-Kirche in Aichach mit dem Gemeindezentrum in der Steinbergstraße 8, Altomünster betreut.

#### Katholische Kirche

Der Markt Altomünster liegt am nordwestlichen Rand der Erzdiözese München und Freising und wird von der Diözesangrenze durchtrennt.

Im Folgenden sind die Pfarrämter und deren zugehörige Orte aufgeführt:

#### **Pfarramt Altomünster**

St. Birgittenhof 9  
85250 Altomünster

Breitenau, Erlach, Erlau, Halmsried, Hohenried, Humersberg, Hutgraben, Obererlach, Oberndorf, Oberzeitlbach, Ottmarshausen, Plixenried, Radenzhofen, Röckersberg, Ruppertskirchen, Schauerschorn, Sengengried, Stumpfenbach, Übelmanna, Unterzeitlbach

#### **Pfarramt Adelzhausen**

Aichacher Straße 10  
86559 Adelzhausen

Freistetten, Hohenzell, Irchenbrunn, Kiemertshofen, Lichtenberg, Rametsried

#### **Pfarramt Erdweg**

Peter-Cherubin-Straße 1  
85253 Erdweg

Deutenhofen

#### **Pfarramt Klingen**

Kirchstraße 20  
86551 Klingen

Schielach, Teufelsberg, Thalhausen

#### **Pfarramt Schiltberg**

Obere Ortsstraße 3  
86576 Schiltberg

Arnberg, Asbach, Haag, Lauterbach, Randelsried, Schmelchen

#### **Pfarramt Tandern**

Hauptstraße 1  
86567 Tandern

Maisbrunn, Ottelsburg, Pipinsried, Reichertshausen, Schmarnzell

**Pfarramt Sielenbach**

Dorfstraße 25  
86577 Sielenbach

Oberschröttenloh, Pfaffenhofen, Rudersberg, Schloßberg, Wollomoos, Xyger

Kirchen und Kapellen:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Altomünster:    | - Pfarrkirche St. Alto (Klosterkirche)   |
|                 | - Kalvarienkapelle   |
|                 | - Kloster (gehört dem Birgitten-Orden)   |
| Oberzeitlbach:  | - Filialkirche Mariä Himmelfahrt mit kirchl. Friedhof und Leichenhaus bei der Kirche |
| Unterzeitlbach: | - Kapelle St. Sebastian  |
| Stumpfenbach    | - Kapelle St. Ulrich   |
| Halmsried:      | - Kapelle  |
| Oberndorf:      | - Kapelle  |
| Humersberg:     | - Kapelle  |
| Schauerschorn:  | - Privatkapelle  |
| Wollomoos:      | - Pfarrkirche St. Bartholomäus, mit kirchl. Friedhof                                 |
| Pfaffenhofen:   | - Filialkirche St. Laurentius, mit kirchl. Friedhof                                  |
| Rudersberg      | - Privatkapelle  |
| Deutenhofen     | - Privatkapelle  |
| Arnberg         | - Kapelle  |
| Asbach          | - Kapelle Hl. Kreuz  |
| Haag            | - Filialkirche St. Margaretha  |
| Hohenzell       | - Pfarrkirche St. Stephan mit kirchl. Friedhof                                       |
| Irchenbrunn     | - Ortskapelle  |
| Kiemertshofen   | - Filialkirche St. Nikolaus  |
| Lauterbach      | - Filialkirche St. Alban   |
| Pipinsried      | - Pfarrkirche St. Dionysius mit kirchl. Friedhof                                     |
|                 | - Wallfahrtskirche St. Wolfgang  |
| Plixenried      | - Ortskapelle  |
| Radenzhofen     | - Kapelle  |
| Randelsried     | - Pfarrkirche St. Peter und Paul mit kirchl. Friedhof                                |
| Schmarnzell     | - Ortskapelle  |
| Teufelsberg     | - Hofkapelle   |
| Thalhausen      | - Pfarrkirche St. Georg mit kirchl. Friedhof   |
| Übelmanna       | - Wegkapelle   |

### 7.6.7 Museen

In einem Gebäudekomplex von zwei sanierten bzw. erneuerten Häusern, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Klosterkirche, richtete der Museums- und Heimatverein Altomünster e.V. das 1997 eröffnete Museum ein. Es zeigt die Geschichte des Birgittenordens in Europa und seiner Gründerin, der hl. Birgitta von Schweden, u. a. am Beispiel des seit 500 Jahren bestehenden Klosters Altomünster.

Das Museumsforum dient wechselnden Sonderausstellungen und sonstigen kulturellen Veranstaltungen wie Vorträgen, Lesungen und Kammerkonzerten.

Seit dem Jahr 2002 besteht die Möglichkeit, in den Räumen der Museumsgalerie des Museums Altomünster auszustellen.

Das im September 1985 in Altomünster eröffnete Brauereimuseum wurde auf Initiative der Privatbrauerei Kapplerbräu Altomünster im ehemaligen Brauerei- und Malzgebäude errichtet. Es dokumentiert die Bierherstellung in früheren Zeiten.

In drei Etagen seines Wohnhauses und Ateliers stellt der Künstler Walter Gaudnek seit 1999 rund 400 seiner Bilder und Skulpturen in seinem Privatmuseum aus.

### 7.6.8 Friedhöfe

Der alte Friedhof im Zentrum von Altomünster wurde 1735 angelegt und 1872 nach der Neuanlage des Friedhofes im Süden von Altomünster an der Friedhofstraße aufgelassen. Bei Bedarf kann beim neuen Friedhof auf den im Westen und Südwesten dargestellten Flächen eine Erweiterung erfolgen.

Die kirchlichen Friedhöfe in Wollomoos, Oberzeitlbach und Randelsried wurden erweitert. Neue Grabstätten werden in den Erweiterungen, die von der Gemeinde verwaltet werden, errichtet.

In Pfaffenhofen sind ausreichend Grabstellen auf dem kirchlichen Friedhof vorhanden.

In Pipinsried befindet sich ein zusätzlicher Friedhof außerhalb der Ortskirche.

### 7.6.9 Sport- und Freizeitanlagen

Im Westen von Altomünster am Ortseingang befinden sich Sportanlagen mit zwei großen Fußballfeldern und einem kleinen Feld sowie drei Stockschützenbahnen. Im Osten an der Pipinsrieder Straße gibt es eine Tennisanlage mit derzeit fünf Spielfeldern.

Bei den drei Tennisplätzen im Norden von Stumpfenbach bestehen noch zwei Stockschützenbahnen innerhalb der Anlage.

Im Norden von Wollomoos befindet sich eine Sportanlage mit zwei Tennisfeldern und einem Fußballfeld.

Im Westen von Oberzeitlbach befindet sich ein Kinderspielplatz und ein Fußballfeld und im Norden eine Tennisanlage mit insgesamt vier Spielfeldern.

Die Sportanlage im Westen von Unterzeitlbach besteht aus einem Fußballplatz, vier Tennisfeldern und zwei Stockschützenbahnen.

Im Norden von Pipinsried befindet sich eine Sportanlage mit zwei Fußballfelder und eine Tennisanlage.

Im Westen von Kiemertshofen befindet sich eine Sportanlage.

Im Norden von Hohenzell befindet sich eine Sportanlage mit zwei Tennisfeldern und einem Fußballfeld.

#### 7.6.10 Krautgärten

Im Osten von Altomünster, bei der Schule sind die bestehenden Krautgärten dargestellt.

#### 7.6.11 Feuerwehren

Neben dem Feuerwehrgerätehaus im Süden von Altomünster an der Stumpfenbacher Straße, bestehen in den Orten Oberzeitlbach, Wollomoos, Hohenzell, Kiemertshofen, Pipinsried, Randelsried und Thalhausen ebenfalls Gerätehäuser.

In Pipinsried ist der Bau eines Feuerwehrgerätehauses an der Reichertshäuser Straße geplant, in der Planzeichnung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf eingetagen.

#### 7.6.12 Bauhof

Im Gewerbegebiet im Süden von Altomünster wurde in 2006 am Westrand der neue Bauhof fertig gestellt.

## 7.7 Denkmalpflege

### 7.7.1 Baudenkmäler

Die Baudenkmäler sind im Flächennutzungsplan rot dargestellt. In der Anlage „Baudenkmäler“ sind diese mit der Beschreibung in der Tabelle und in den Kartenausschnitten mit den Nrn. 1 - 85 beschrieben und gekennzeichnet.

### 7.7.2 Bodendenkmäler

In der Gemeinde sind folgende archäologische Denkmalsbereiche bekannt.

#### Überarbeitungsbereich I

- |     |                                     |   |
|-----|-------------------------------------|---|
| 1.  | Fundstelle<br>NW 13-13<br>7533-0004 | Schlagplatz des Neolithikums und vermutlich Mesolithikums.<br>Ca. 700 m wsw der Kirche von Wollomoos, Flur „Weinberg“<br>Fl.Nr. 403, 405 [Gemarkung Wollomoos]                                  |
| 2.  | Fundstelle<br>NW 13-12<br>7533-0011 | Grabhügelgruppe mit Bestattungen aus der Bronzezeit und<br>der jüngeren Hallstattzeit.<br>Ca. 520 m sö der Kapelle von Rudersberg.<br>Fl.Nr. 1586, 1587, 1588 [Gemarkung Altomünster]           |
| 3.  | Fundstelle<br>NW 13-12<br>7633/03   | Pfeiler Kapitell der römischen Kaiserzeit. An sekundärem<br>Fundort in der Kirche St. Laurentius, Pfaffenhofen.<br>Im Plan als Baudenkmal (49) dargestellt.<br>Fl.Nr. 651 [Gemarkung Wollomoos] |
| 4.  | Fundstelle<br>NW 12-11<br>7633-0035 | Kirche des Mittelalters mit Vorgängerbauten.<br>Kirche St. Alto in Altomünster.<br>Im Plan als Baudenkmal (11) dargestellt.<br>Fl.Nr. 166 [Gemarkung Altomünster]                               |
| 16. | Fundstelle<br>7633-0113             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde<br>und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Laurentius in<br>Pfaffenhofen.   |
| 17. | Fundstelle<br>7633-0114             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche<br>Siedlungsteile des Altortes von Pfaffenhofen.  |
| 18. | Fundstelle<br>7633-0115             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche<br>Siedlungsteile des Altortes von Altomünster.   |
| 27. | Fundstelle<br>7533-0053             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde<br>und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St.<br>Bartholomäus in Wollomoos und ihrer Vorgängerbauten.                             |
| 28. | Fundstelle<br>7533-0054             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche<br>Siedlungsteile des Altortes von Wollomoos.   |
| 29. | Fundstelle<br>7633-0118             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde<br>und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche Mariae<br>Himmelfahrt in Oberzeitlbach.  |
| 30. | Fundstelle<br>7633-0119             | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche<br>Siedlungsteile des Altortes von Oberzeitlbach.   |



31. Fundstelle 7633-0120 Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kapelle St. Sebastian in Unterzeitlbach und ihres Vorgängerbaus.
33. Fundstelle 7633-0126 Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Ortskapelle St. Ulrich in Stumpfenbach und ihres Vorgängerbaus.

#### Überarbeitungsbereich II

5. Fundstelle NW 15-11, 7533-0001 Frühmittelalterliche Abschnittsbefestigung mit drei verflachten Abschnittswällen und vorgelagerten Gräben. Ca. 680 m nnw der Kirche von Lauterbach, auf dem Budelberg. FI.Nr. 1316, 1319–1320 [Gemarkung Randelsried]
6. Fundstelle NW 14-11, 7533-0002 Erdstall vermutlich des Mittelalters oder der Neuzeit. Im Bereich der St-Margaretha-Kirche von Haag. FI.Nr. 959, 962 [Gemarkung Thalhausen]
7. Fundstelle NW 14-11, 7533-0013 Vermutlich Schlagplatz des Neolithikums. Ca. 550 m wnw der Kirche St. Margaretha in Haag. FI.Nr. 980, 981, 1042 [Gemarkung Thalhausen]
8. Fundstelle NW 11-12, NW 11-13, NW 12-13, 7633-0041 Vermutlich Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück Augsburg - Wels. Ca. 950 m w bis 1325 m sö der Kapelle in Kiemertshofen. FI.Nr. 718/1, 721, 723-725, 740, 743, 745, 747, 750, 750/2, 810-815, 812/1, 813/3, 818, 819/2, 822, 826, 847, 847/2, 984, 985, 988-990, 993-997, 997/2, 1003/2, 1007, 1063, 1072, 1072/5, 1072/9, 1072/19, 1072/20, 1075-1078, 1075/2, 1080 [Gemarkung Kiemertshofen]
9. Fundstelle NW 12-09, 7633-0019 Viereckschanze der späten Latènezeit. Ca. 750 m nnw der Kirche von Arnzell. Flur „Schanze“; FI.Nr. 731, 739 [Gemarkung Eichhofen] FI.Nr. 1783 [Gemarkung Pipinsried]
10. Fundstelle NW 13-09, 7533-0003 Erdstall des Mittelalters oder der Neuzeit. In Pipinsried im Bereich des Kirchhofs von St. Dionysius. FI.Nr. 119 [Gemarkung Pipinsried]
11. Fundstelle NW 11-11, NW 11-12, 7633-0106 Vermutlich Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück Augsburg - Wels. Ca. 2 050 m nö bis 3 425 m onö der Kirche in Hohenzell. FI.Nr. 477, 478/2, 480, 487, 490, 498-501, 505, 509, 510, 517, 529-532, 624/2, 636, 637, 646, 694/3, 695, 696, 698-700, 779-782, 825/5, 828/2 [Gemarkung Hohenzell]
12. Fundstelle 7633-0111 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus von Kiemertshofen.

- 
- |     |                         |  |
|-----|-------------------------|--|
| 13. | Fundstelle<br>7633-0112 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliches Siedlungsteile des Altortes von Kiemertshofen.  |
| 14. | Fundstelle<br>7533-0045 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Margaretha in Haag und ihrer Vorgängerbauten.            |
| 15. | Fundstelle<br>7533-0046 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Haag.  |
| 19. | Fundstelle<br>7633-0116 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan von Hohenzell und ihres Vorgängerbaus.            |
| 20. | Fundstelle<br>7633-0117 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Hohenzell.   |
| 21. | Fundstelle<br>7533-0047 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Pipinsried.  |
| 22. | Fundstelle<br>7533-0048 | Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Filial- und Wallfahrtskirche St. Wolfgang bei Pipinsried und ihres Vorgängerbaus.                    |
| 23. | Fundstelle<br>7533-0049 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul von Randelsried und ihrer Vorgängerbauten. |
| 24. | Fundstelle<br>7533-0050 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Randelsried.   |
| 25. | Fundstelle<br>7533-0051 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg von Thalhausen und ihrer Vorgängerbauten.           |
| 26. | Fundstelle<br>7533-0052 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Thalhausen.  |
| 32. | Fundstelle<br>7533-0055 | Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle Hl. Kreuz von Asbach und ihres Vorgängerbaus.  |
| 34. | Fundstelle<br>7533-0060 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Alban in Lauterbach und ihrer Vorgängerbauten.           |
| 35. | Fundstelle<br>7533-0061 | Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile des Altortes von Lauterbach.  |

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen im Plan maßgeblich, da die angegebenen Flurstücksnummern nicht immer dem neuesten Stand entsprechen. Ggf. sind größere Schutzzonen markiert, wenn davon auszugehen ist, dass sich die Denkmäler über das derzeit bekannte Ausmaß erstrecken.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Werden Denkmalflächen überbaut, sind zeit- und kostenintensive Ausgrabungen unumgänglich.

Im Bereich von Bodendenkmäler sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, wie z. B. im Umfeld von Kirchen, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG.

Die genannten archäologischen Denkmäler sind im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet und nummeriert.

## 8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 8.1 Verkehr

#### 8.1.1 Kreisstraßen

Im Planungsgebiet befinden sich:

- die Kreisstraße DAH 2
- die Kreisstraße DAH 15
- die Kreisstraße DAH 18

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

#### 8.1.2 Staatsstraße 2047

##### *1. Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen.*

Das Straßenbauamt beabsichtigt im Zuge der Staatsstraße 2047 folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Ausbau der St 2047 nördlich von Wollomoos, südlich von Wollomoos und nördlich von Kleinberghofen ist im Ausbauplan für Staatsstraßen unter der Dringlichkeit 1 R enthalten, d. h. dass mit einem Ausbau in den Jahren 2011 bis 2015 zur rechnen ist. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB ist der geplante Ausbau der Straße bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Radwegekonzept des Landkreises Dachau ist ein teilweise straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang der St 2047 zwischen Erdweg und der Landkreisgrenze vorgesehen.

##### *2. Bauverbot*

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone sowie Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 BayStrWG (OD - Erschließungsbereich, OD - Verknüpfungsbereich) sind im Plan dargestellt.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall- Wand-Kombination) und deren Bepflanzung erteilt werden.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10,0 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

### 3. Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der

- |                    |  |
|--------------------|--|
| - freien Strecke   | von km 35,900 bis km 36,850<br>von km 37,120 bis km 38,960<br>von km 39,280 bis km 45,849 ein. |
| - Ortsdurchfahrten | von km 36,850 bis km 37,120<br>von km 38,960 bis km 39,280 ein.                                |

Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur oben genannten Straße sind nicht zulässig.

### 4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

## 8.2 Wasserwirtschaft

### 8.2.1 Topographie, Gewässer

#### 1. Allgemeines

Das Gemeindegebiet des Marktes Altomünster (Fläche 76,15 km<sup>2</sup>) im Nordwesten des Landkreises Dachau liegt im Bereich mehrerer Wasserscheiden. Das nordwestliche Gemeindegebiet (ca. 26 km<sup>2</sup>) entwässert über Ecknach und Weilach in die Paar, diese mündet dann in die Donau. Das nordöstliche Gemeindegebiet (ca. 9,5 km<sup>2</sup>) entwässert über die Ilm in die Donau. Der größte, südliche Teil des Gemeindegebietes (ca. 40,3 km<sup>2</sup>) entwässert über Stumpfenbach und Zeitlbach in die Glonn, die über Amper und Isar ebenfalls zur Donau fließt.

Auf Grund dieser naturräumlichen Voraussetzungen sind im Gemeindegebiet nur kleine Fließgewässer anzutreffen. In der Begründung zum Landschaftsplan finden sich weitere detaillierte Beschreibungen zur Gewässergüte und -struktur.

#### 2. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Auch wenn es sich im Gemeindegebiet um relativ kleine Gewässer handelt, können diese bei der Schneeschmelze oder bei Starkregen erhebliche Abflüsse erreichen. Eine Überschwemmung von Anfang der 90 er Jahre errichteten Neubauten am Sudetenweg war der Anstoß für eine Verbesserung des Hochwasserschutzes durch die Errichtung eines Rückhaltebeckens westlich von Altomünster am Weiherwiesengraben (Stauraum 22.800 m<sup>3</sup>).

Am Weiherwiesengraben, Ziegelhüttengraben, am Kalvariengraben vor dem Ort Stumpfenbach sowie an verschiedenen Stellen in und um Altomünster wurden ebenfalls Regenrückhaltebecken errichtet.

In den Gemeindeteilen sind im Zuge der Flurneuordnung mehrere kleinere Becken und Tümpel zur Regenrückhaltung entstanden.

Nachdem für die kleinen Gewässer im Gemeindegebiet keine amtlich ermittelten Überschwemmungsgebiete vorliegen, dem Hochwasserschutz und der Erhaltung natürlicher Rückhalteflächen aber spätestens seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 in der Bauleitplanung höchste Priorität zukommt, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt, in den gewässernahen Tallagen grundsätzlich keine neuen Bauflächen auszuweisen. Im Zweifelsfall ist durch ein Ingenieurbüro eine Vermessung und Wasserspiegelberechnung zur Ermittlung des Überschwemmungsgebiets zu erstellen.

### 8.2.2 Wasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch zwei Zweckverbände.

Die Weilachgruppe mit Sitz in Schmarnzell, Haus Nr. 9, 85250 Altomünster versorgt die nördlich gelegenen Orte: Arnberg, Asbach, Breitenau, Erlach, Halmsried, Haag, Hutgraben, Humersberg, Kiemertshofen, Lauterbach, Maisbrunn, Oberndorf, Ottmarshausen, Ottelsburg, Obererlach, Oberschröttenloh, Oberzeitlbach, Pfaffenhofen, Pipinsried, Radenzhofen, Randelsried, Reichertshausen, Rudersberg, Schielach, Schloßberg, Schmarnzell, Schmelchen, Teufelsberg, Thalhausen, Wollomoos und Xyger.

Die Alto-Gruppe mit Sitz in 85229 Markt Indersdorf, Aichacher Str. 33 versorgt den Hauptort Altomünster und die südlich gelegenen Orte Deutenhofen, Freistetten, Hohenried, Hohenzell, Irchenbrunn, Lichtenberg, Plixenried, Rametsried, Röckersberg, Ruppertskirchen, Schauerschorn, Sengenried, Stumpfenbach, Übelmanna und Unterzeitlbach

Die bestehenden Brunnen I bis III mit den dazugehörigen Schutzzonen zwischen Schmarnzell und Randelsried sowie das bestehende Wasserschutzgebiet um den Brunnen Altomünster III am „Weiherer Feld“ sind im Plan dargestellt.

Aktuell bestehen bei der auf die Nutzung von tertiärem Tiefengrundwasser gestützten Wasserversorgung keine qualitativen und quantitativen Probleme.

### 8.2.3 Abwasserentsorgung

In folgenden Ortsteilen ist eine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden:

Altomünster, Deutenhofen, Hohenzell, Kiemertshofen, Oberndorf, Oberzeitlbach, Pfaffenhofen, Pipinsried, Plixenried, Röckersberg, Ruppertskirchen, Stumpfenbach, Thalhausen, Unterzeitlbach, Wollomoos, Halmsried, Rudersberg.

In folgenden Ortsteilen ist eine zentrale Abwasserbeseitigung geplant:

Asbach, Irchenbrunn, Randelsried, Reichertshausen, Schmarnzell, Irchenbrunn-Hinterholz.

Eine dauerhafte dezentrale Entsorgung (Kleinkläranlagen mit biologischer Abwasserreinigung) ist vorgesehen für:

Arnberg, Breitenau, Erlach, Erlau, Freistetten, Haag, Hohenried, Humersberg, Hutgraben, Lauterbach, Maisbrunn, Obererlach, Oberschröttenloh, Ottelsburg, Ottmarshausen, Radenzhofen, Rametsried, (ev. Anschluss nach Pipinsried), Schauerschorn, Schielach, Schlossberg, Schmelchen, Sengenried, Teufelsberg, Übelmanna, Xyger.

Im Gemeindegebiet bestehen auf Grund der Topographie relativ ungünstige Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung.

Viele Ortsteile und auch der Hauptort Altomünster liegen im Oberlauf der Gewässer, die Wasserführung ist dort sehr gering. Zur Verbesserung des Gewässerschutzes und zur Minimierung der Sanierungs- und Betriebskosten wurden bereits kleinere veraltete Kläranlagen aufgelassen (z.B. Oberzeitlbach, Stumpfenbach, Kiemertshofen, Pfaffenhofen) und es ist die Auflassung weiterer Anlagen (Hohenzell, Wollomoos, Thalhausen) jeweils mit Anschluss an leistungsfähigere Anlagen geplant.

Insgesamt sind derzeit ca. 85 % der Einwohner im Gemeindegebiet an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Nach Umsetzung des Abwasserentsorgungskonzepts kann dieser Anteil noch bis auf ca. 95 % gesteigert werden, was angesichts des großen Gemeindegebiets als wirtschaftliche Obergrenze anzusehen ist.

#### Übersicht Kläranlagen im Fortschreibungsgebiet Markt Altomünster

Nr.	Kläranlagen im Markt Altomünster	Ausbaugröße EW	Einzugsgebiet Vorfluter km <sup>2</sup>	Baujahr	Wasserrechtlicher Bescheid vom	Dauer der Erlaubnis
1	Zeitlbachtal	9.800	16	2004	22.12.2005	31.12.2022
2	Hohenzell	500	0,3	1975	05.12.2005	31.12.2013
3	Pipinsried	600	6	1988	15.09.1993	31.12.2007
4	Thalhausen	300	12	1964	10.12.2004	31.12.2009
5	Wollomoos	1.000	2	1998	07.04.1998	31.12.2018

Wichtigste Anlage ist dabei die 2004 errichtete Kläranlage bei Unterzeitlbach, über die der Hauptort und das südliche Gemeindegebiet entsorgt werden. Für die Ortschaft Pipinsried wird wegen des dazwischen liegenden Höhenzuges langfristig die dortige Kläranlage beibehalten werden. Gegebenenfalls muss diese ertüchtigt werden.

Das Abwasser aus dem nördlichen Gemeindegebiet (Asbach, Randelsried, Schmarnzell, Thalhausen und Wollomoos) wird künftig ebenfalls der bestehenden Kläranlage in Unterzeitlbach zugeführt.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sollte jeweils die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung geprüft werden.

### 8.3 Abfallwirtschaft

Die Kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises unterhält im Gemeindegebiet Altomünster eine Wertstoffsammelstelle (Grünabfälle und Bauschutt) an der Stumpfenbacher Straße in Altomünster.

Die Entsorgung des Hausmülls sowie des hausmüllähnlichen Gewerbemülls wird durch ein beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

## 8.4 Energieversorgung

### 8.4.1 Elektrizität

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern durchgeführt. Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich mehrere Hochspannungsleitungen. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt je 8,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes verlaufen folgende Hochspannungsleitungen: die 380-kV-Leitung Meitingen - Oberbachern, Ltg. Nr. B124, Mast Nr. 76-96 der TenneT TSO GmbH und die 110-kV-Leitung Maisach - Aichach, Ltg. Nr. J 84, Mast Nr. 68-100 der E.ON Netz GmbH.

Die Schutzzonen der Leitungen betragen jeweils beiderseits der Leitungsachse, 35,00 m bzw. 40,00 m bei Ltg. Nr. B124, und 22,50 m bei Ltg. Nr. J84.

An Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Bauflächen die Grenzwerte nach der TA Lärm zu beachten.

Die Leitungen mit ihren Schutzzonen sind im Plan dargestellt. Innerhalb der Schutzzonen bestehen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Insofern sind Planungen zu Maßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen den jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen.

Gegenüber Niederfrequenzanlagen, wie z. B. Freileitungen sind entsprechende Abstände einzuhalten, um unzulässige Immissionen durch elektromagnetische oder elektrische Felder zu vermeiden. Die Freileitungen halten die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes bereits bei den Abständen der Norm DIN VDE 0210-10 Beiblatt 1 zur Vermeidung elektrischen Überschlags ein, d.h. es sind keine zusätzlichen Sicherheitsabstände erforderlich.

### 8.4.2 Erdgas

Im Planungsgebiet liegen die Gashochdruckleitungen Anwalting-Schnaitsee (AS29) DN900/PN80 mit Begleitkabel, von dieser abzweigend die Gashochdruckleitung Abzweig Altomünster ESB sowie die Abzweig-/ Armaturengruppe Altomünster. Ungefähr parallel zur Leitung AS29 ist eine Kabelschutzrohranlage mit Lichtwellenleiterkabeln (10 Kabelschutzrohre) verlegt. Für Planauskünfte, Wegerechtsverwaltung, Wartung und Unterhalt ist die bayernets GmbH zuständig.

Die Leitung liegt in einem 10 m breiten (je 5 m beiderseits der Rohrachse) Schutzstreifen. In diesem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.

Seit 2008 verläuft nördlich von Wollomoos nach Thalhausen eine weitere Kabelschutzrohranlage mit Lichtwellenleiterkabeln (1 Kabelschutzrohr) der Gasline GmbH & Co KG Straelen.

Die Leitungen sind im Plan dargestellt. Eine genaue Angabe der Lage ist immer nur nach örtlicher Einweisung möglich.

Jegliche Bauarbeiten im Schutzstreifen der Gasleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die Bayerngas GmbH zulässig.



Der Markt Altomünster mit dem Ortsteil Stumpfenbach wird seit 2004 durch Erdgas Südbayern GmbH bzw. Energienetze Bayern GmbH mit Erdgas versorgt. Die Versorgungsleitungen sind überwiegend in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Baumaßnahmen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen sind mit dem zuständigen Leitungsbetreiber, Energienetze Bayern GmbH, Betriebsstelle Pfaffenhofen, abzustimmen.

#### 8.4.3 Windkraft

Das Thema Windkraft wird in einem gesonderten Flächennutzungsplanverfahren aufgearbeitet. Dieser Teilflächennutzungsplan ist in Aufstellung. Eine Standortanalyse, in der geeignete Flächen für Windkraftanlagen nach den gesetzlichen und landkreisweiten Vorgaben untersucht wurden, liegt bereits vor.

### 8.5 **Bahnanlagen**

An zentraler Stelle im Hauptort Altomünster befindet sich der neu ausgebaute Bahnhof mit einer großen Zahl von Park + Ride – Plätzen.

In südöstliche Richtung verläuft von hier ein Teilabschnitt der Str.-Nr. 5502, Dachau-Altomünster von km 26,20 bis km 29,80 der Deutschen Bahn AG in Richtung Dachau.

Derzeit finden Maßnahmen zur Verbesserung des vorhandenen 1-Stunden Taktes auf einen 30 Minuten -Takt (HVZ) mit Durchbindung der S-Bahn-Linie nach München statt.

In diesem Zusammenhang werden folgende Baumaßnahmen bzw. Bauänderungen geplant:

- Elektrifizierung der gesamten Strecke nach Oberleitungsbauart Re 100
- Ausrüstung der gesamten Strecke mit Leit- und Sicherungstechnik

### 8.6 **Sonderlandeplatz für Ultraleichtflugzeuge**

Im Norden von Stumpfenbach befindet sich ein privater Sonderlandeplatz für Ultraleichtflugzeuge mit einer Länge von ca. 200 m (Graspiste).

## 8.7 Altlasten

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) die katastermäßige Erfassung bestimmter schädlicher Bodenveränderungen sowie altlastverdächtiger Flächen durch.

Die nachfolgend aufgeführten Altlastenverdachtsflächen sind im Plan dargestellt.

Nr.	Kat. Nr.	Fl.Nr.; Gemarkung	Lage
<b>Überarbeitungsbereich I</b>			
1.	17400007	674, 678, 682; 702, 703, 704, 705, 709 jeweils Teilfläche; Altomünster	am Südostrand von Altomünster, im Bereich des Schulsportplatzes
2.	17400026	201, 204, 205, 206, 207, 212, 213, 215 jeweils Teilfläche; Oberzeitlbach	im Norden von Unterzeitlbach
<b>Überarbeitungsbereich II</b>			
3.	17400018	866, 868 jeweils Teilfläche; Kiemertshofen	nordwestlich von Radenzhofen
4.	17400053	710, 713, 851 jeweils Teilfläche; Kiemertshofen	nördlich von Radenzhofen
5.	17400051	8, 11, 54, 59, 60, 61, 80, 82 jeweils Teilfläche; Hohenzell	am südlichen Ortsrand von Hohenzell
6.	17400035	245, 268, 277 jeweils Teilfläche; Thalhausen	nordwestlich von Tahlhausen
7.	17400049	962; Randelsried	südlich von Asbach
8.	17400050	965; Randelsried	südlich von Asbach
9.	17400031	954, 972/5, 961 jeweils Teilfläche; Randelsried	südlich von Asbach
10.	17400048	887, 902, 903, 904 jeweils Teilfläche; Pipinsried	am westlichen Ortsrand von Pipinsried
11.	17400030	206, 207, 234, 235 jeweils Teilfläche; Pipinsried	südöstlich von Pipinsried
12.	17400052	150, 151, 152 jeweils Teilfläche; Pipinsried	östlich von Pipinsried



# Karte 1 Raumstruktur

# Regionalplan München

Regionaler Planungsverband München  
München, den 14.09.2005

gez.  
Pointner  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

### Ziele des Regionalplans

- Kleinzentrum
- Untermittelpunkt
- Siedlungsschwerpunkt

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1. April 2003)

- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelpunktzentrum
- Mögliches Mittelpunktzentrum

Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

- Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
- Grenze der Region

### Verdichtungsraum

- Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone

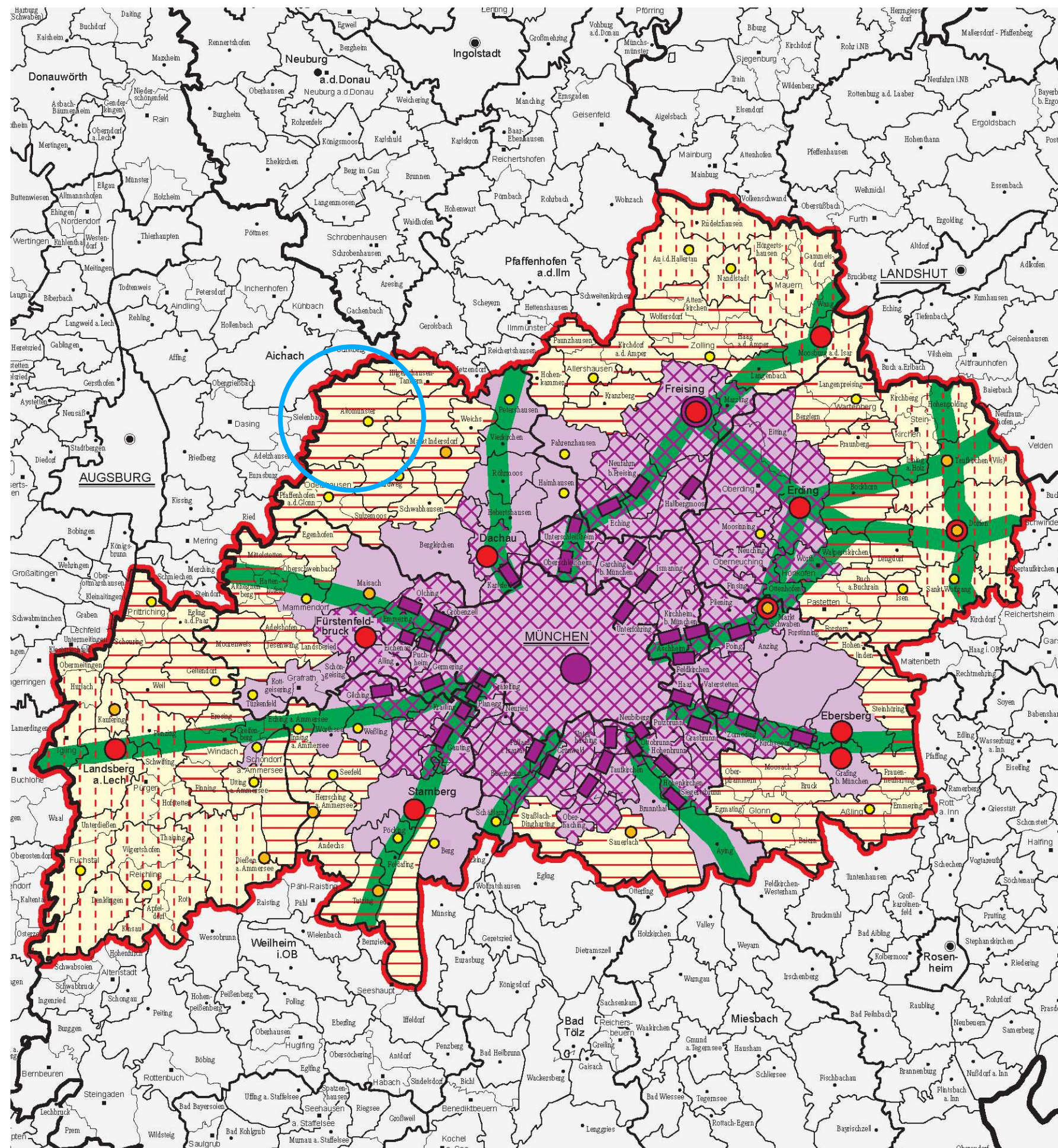
### Ländlicher Raum

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

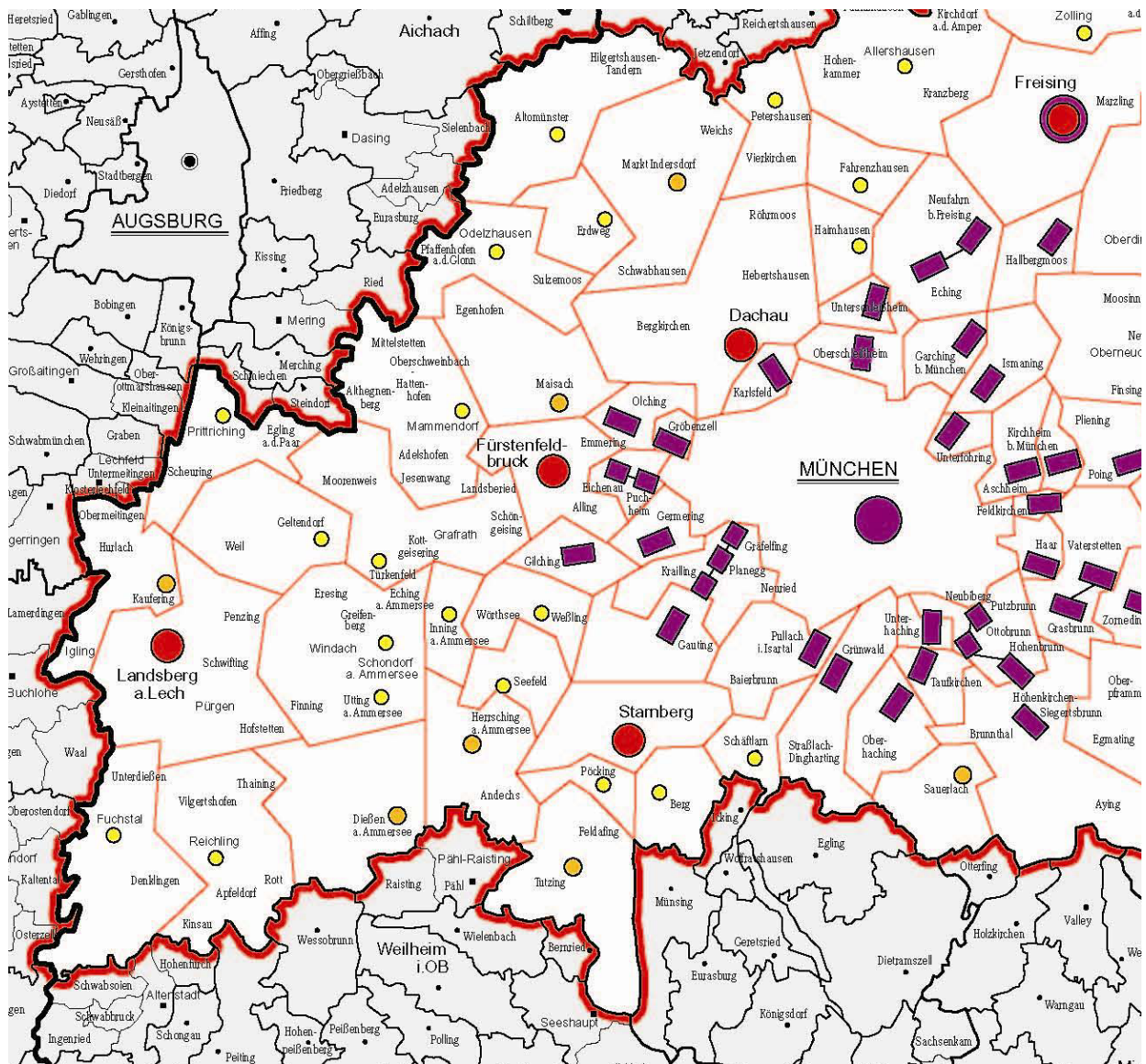
Maßstab 1 : 500 000

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte „Verwaltungsgliederung“ Maßstab 1:500000, Stand 01.01.2002, herausgegeben von der Regierung von Oberbayern. Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers

Bearbeiter: Regionsbeauftragter für die Region München  
Kartographie: Regierung von Oberbayern  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband München







- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Unterzentrum
- Siedlungsschwerpunkt
- Kleinzentrum

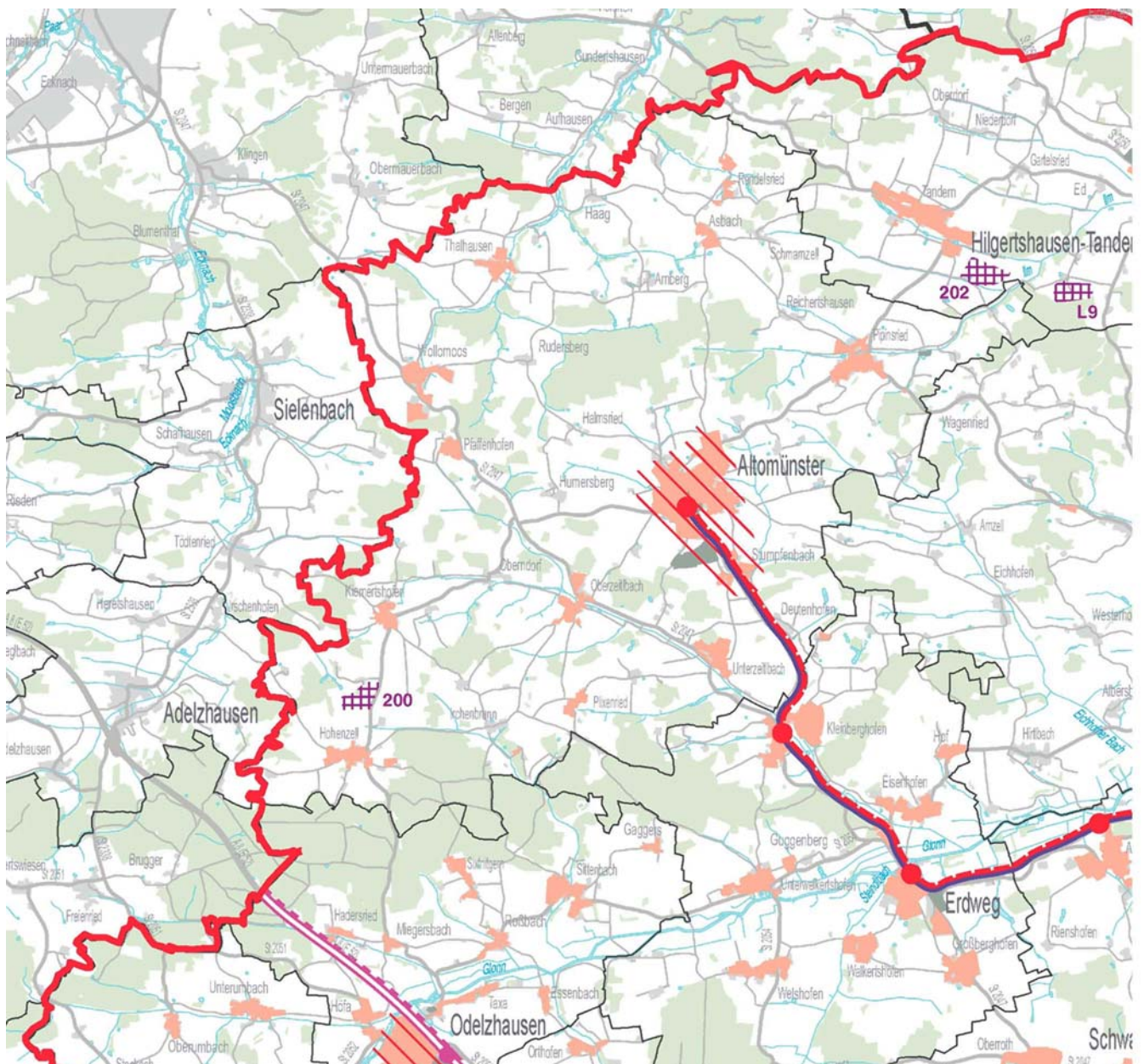
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Grenze der Nahbereiche, schematisch

Grenze der Region

*Ausschnitt aus dem Regionalplan München (14) M 1 : 500 000  
Karte zu A II Z 1, Z 2 und Z 3 - Stand 14.09.2005  
Zentrale Orte und Nahbereiche*





**I. Ziele der Raumordnung**



**Verbindliche Festlegungen**

- Siedlungswesen**
-  Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (gem. Ziel B II 2.3)
- Bodenschätze**
-  Vorranggebiet (Nr.)
  -  100-802 Kies und Sand
  -  L200-L600 Lehm und Ton
  -  ab 5000 Bentonit

**II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen**

**Siedlungsflächen**

Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung April 1998

-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)
-  Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

**Verkehr**

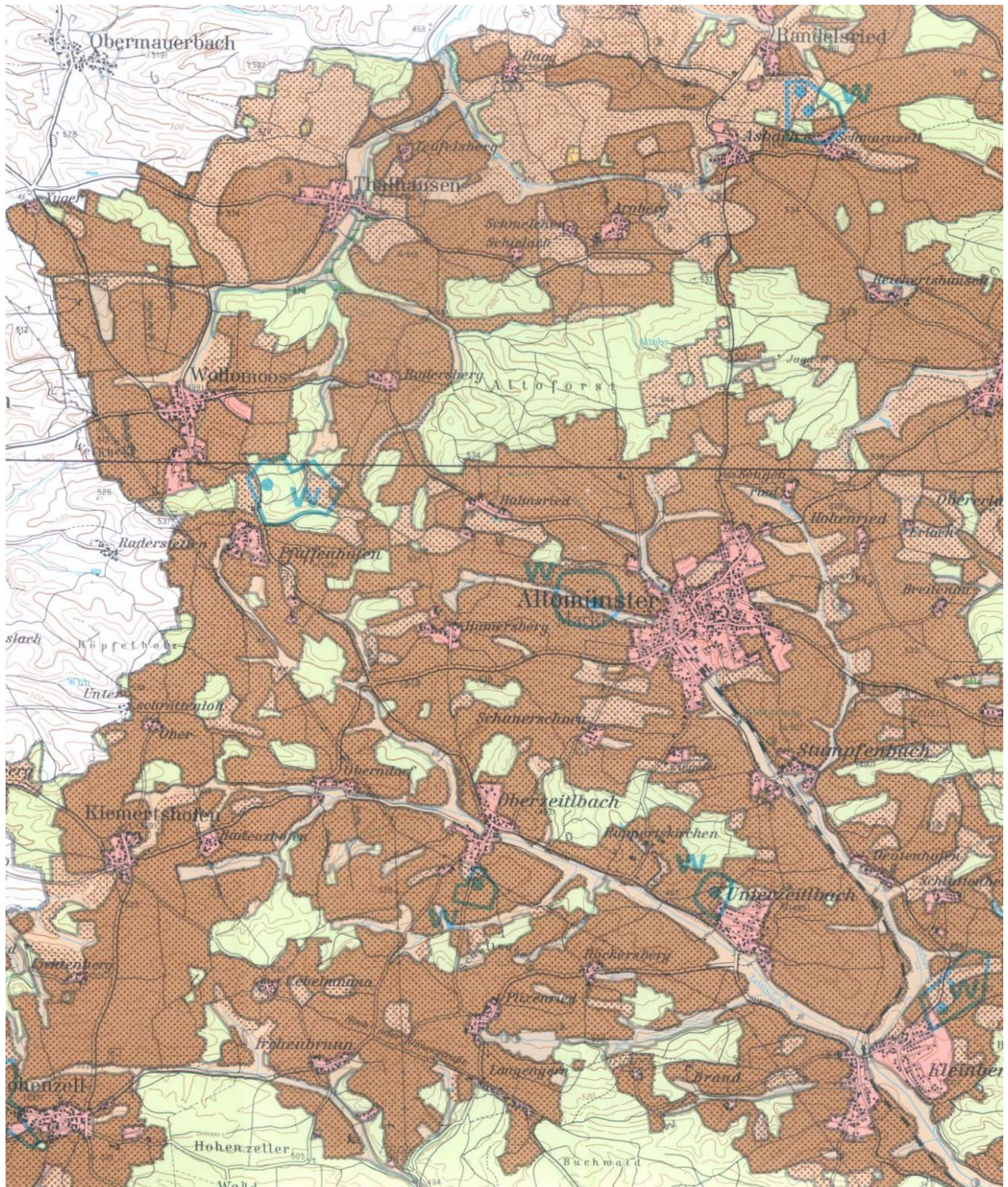
-  Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof)
-  S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)

Ausschnitt aus dem Regionalplan München (14) M 1 : 100 000

Karte 2 Siedlung und Versorgung

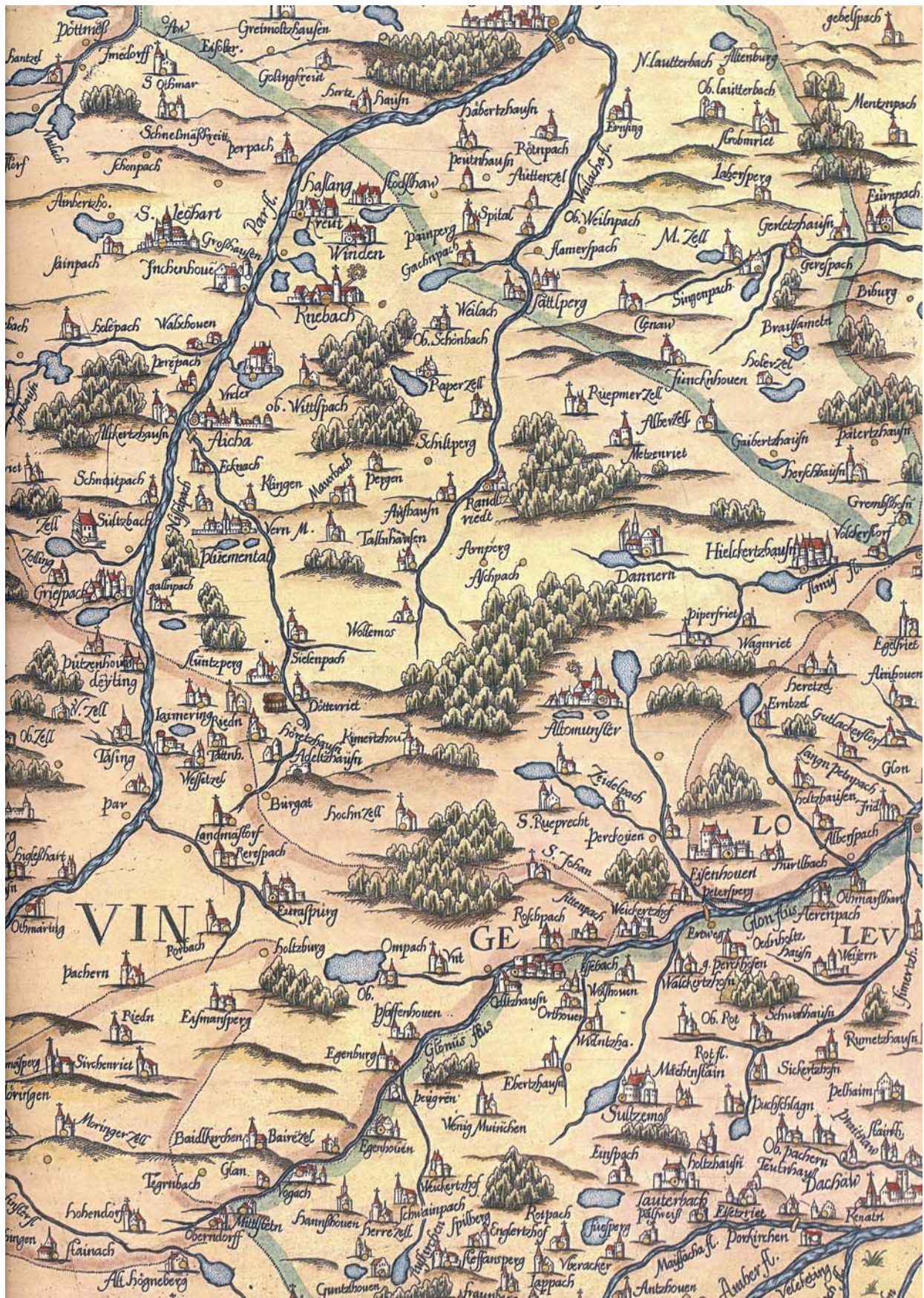
mit Tekturkarte „Regionales Verkehrskonzept“ – Entwurf April 2007





Ausschnitt aus der landwirtschaftlichen Standortkartierung M 1 : 50 000





Karte von Weinerus, 1579



## **BEBAUUNGSPLÄNE SATZUNGEN**

### **KARTEN 6 – 15**

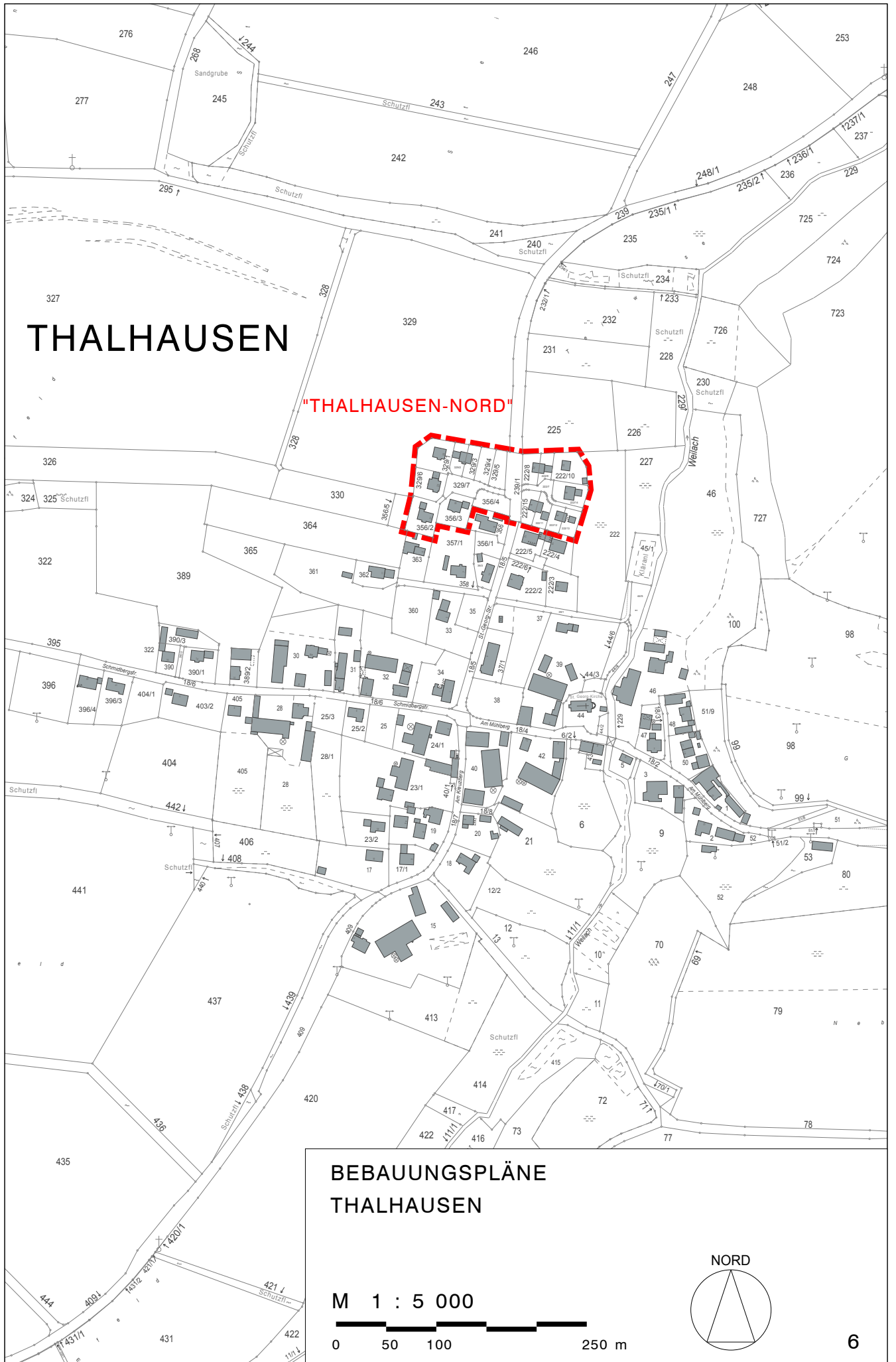
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

- 6 Thalhausen
- 7 Arnberg
- 8 Randelsried
- 9 Asbach
- 10 Pipinsried
- 11 Kiemertshofen
- 12 Hohenzell
- 13 Irchenbrunn
- 14 Plixenried
- 15 Lichtenberg



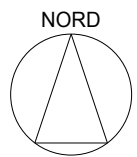
# THALHAUSEN

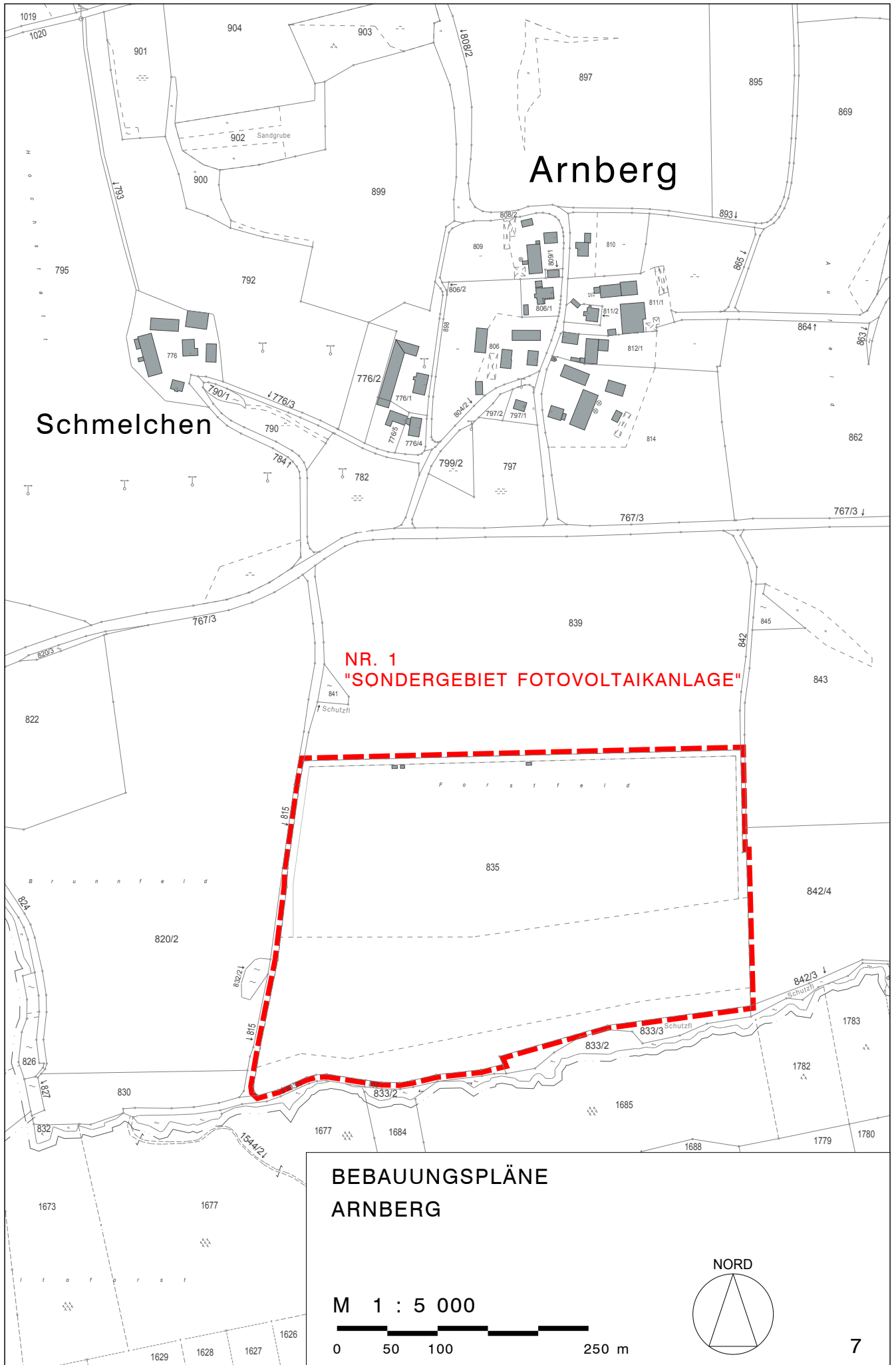
## "THALHAUSEN-NORD"

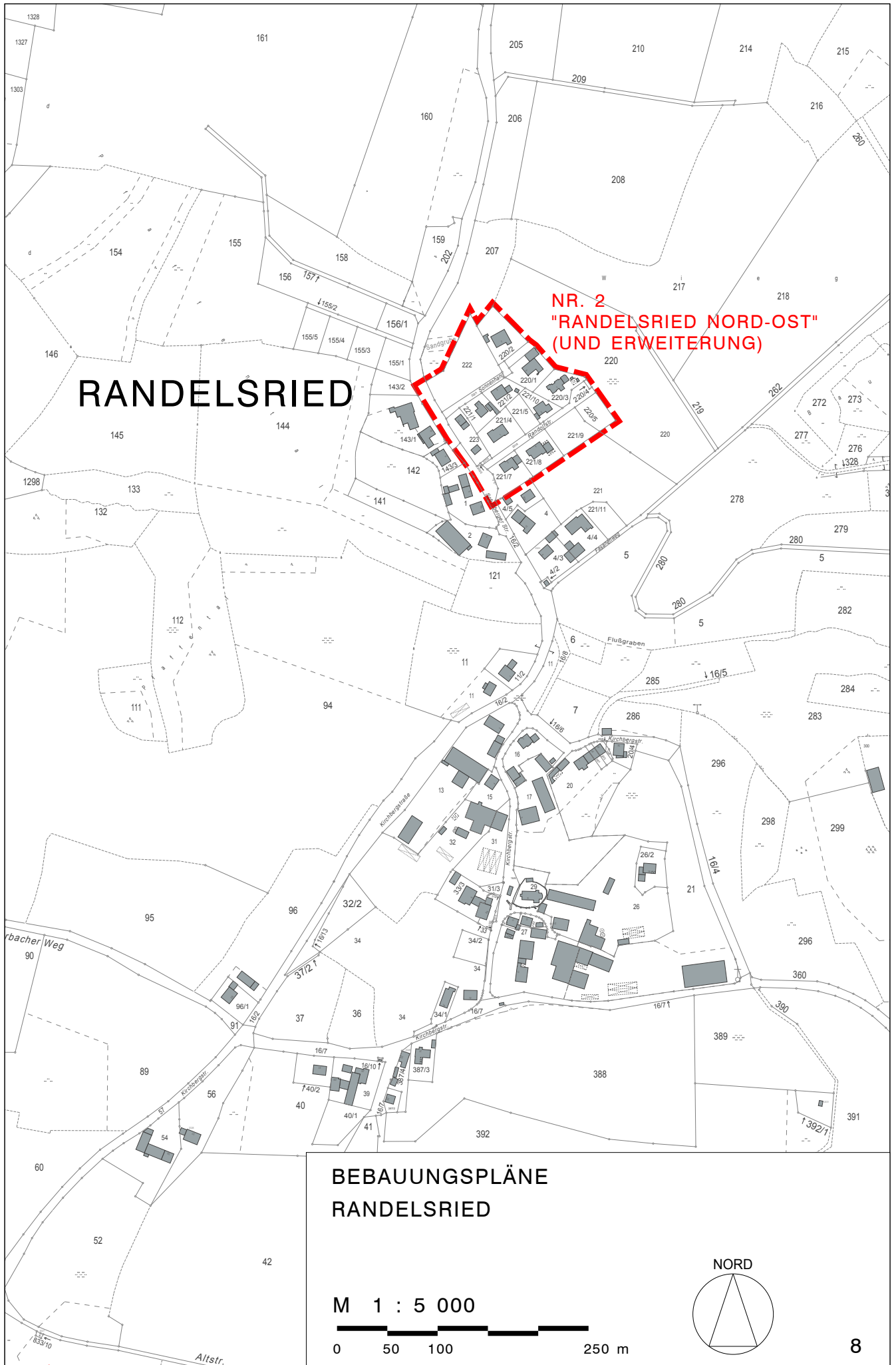


### BEBAUUNGSPLÄNE THALHAUSEN

M 1 : 5 000





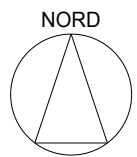


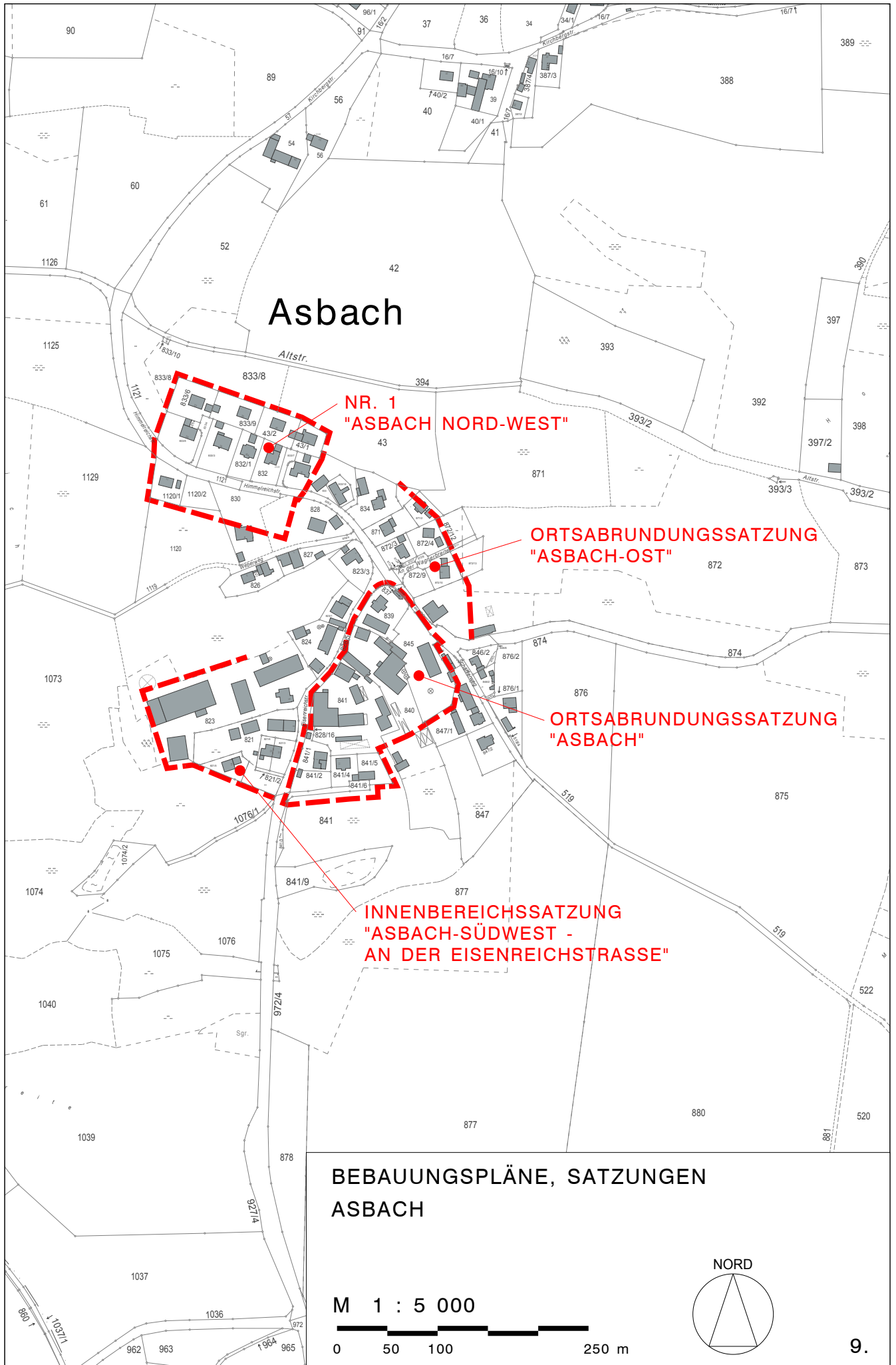
# RANELSRIED

**NR. 2  
"RANELSRIED NORD-OST"  
(UND ERWEITERUNG)**

## BEBAUUNGSPLÄNE RANELSRIED

M 1 : 5 000





# Asbach

NR. 1  
"ASBACH NORD-WEST"

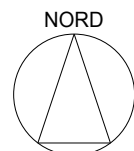
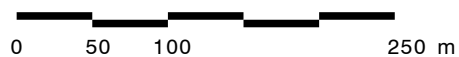
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
"ASBACH-OST"

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
"ASBACH"

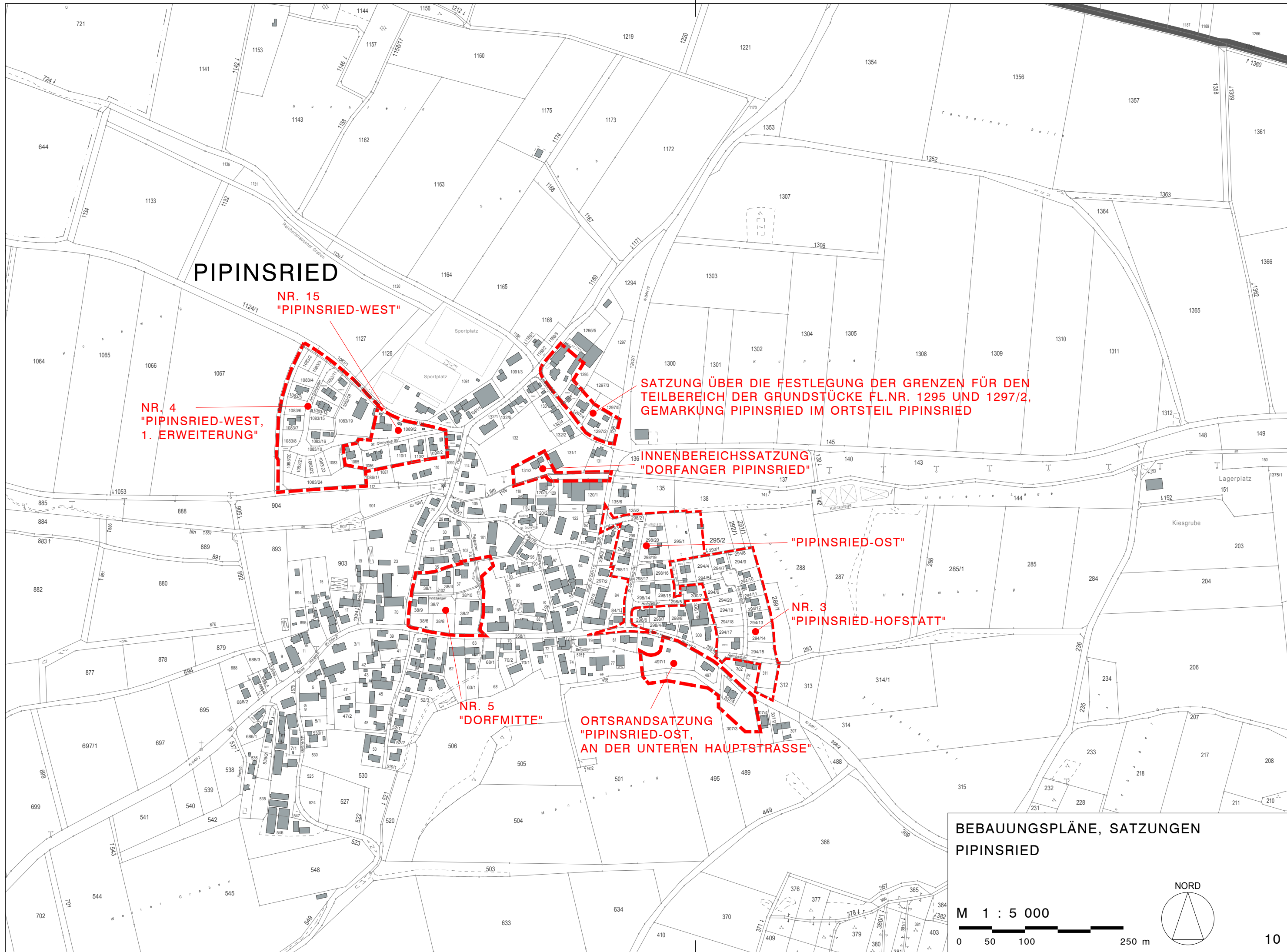
INNENBEREICHSSATZUNG  
"ASBACH-SÜDWEST -  
AN DER EISENREICHSTRASSE"

## BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN ASBACH

M 1 : 5 000







# PIPINSRIED

**NR. 15  
"PIPINSRIED-WEST"**

**NR. 4  
"PIPINSRIED-WEST,  
1. ERWEITERUNG"**

**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR DEN  
TEILBEREICH DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 1295 UND 1297/2,  
GEMARKUNG PIPINSRIED IM ORTSTEIL PIPINSRIED**

**INNENBEREICHSSATZUNG  
"DORFANGER PIPINSRIED"**

**"PIPINSRIED-OST"**

**NR. 3  
"PIPINSRIED-HOFSTATT"**

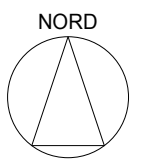
**NR. 5  
"DORFMITTE"**

**ORTSRANDSATZUNG  
"PIPINSRIED-OST,  
AN DER UNTEREN HAUPTSTRASSE"**

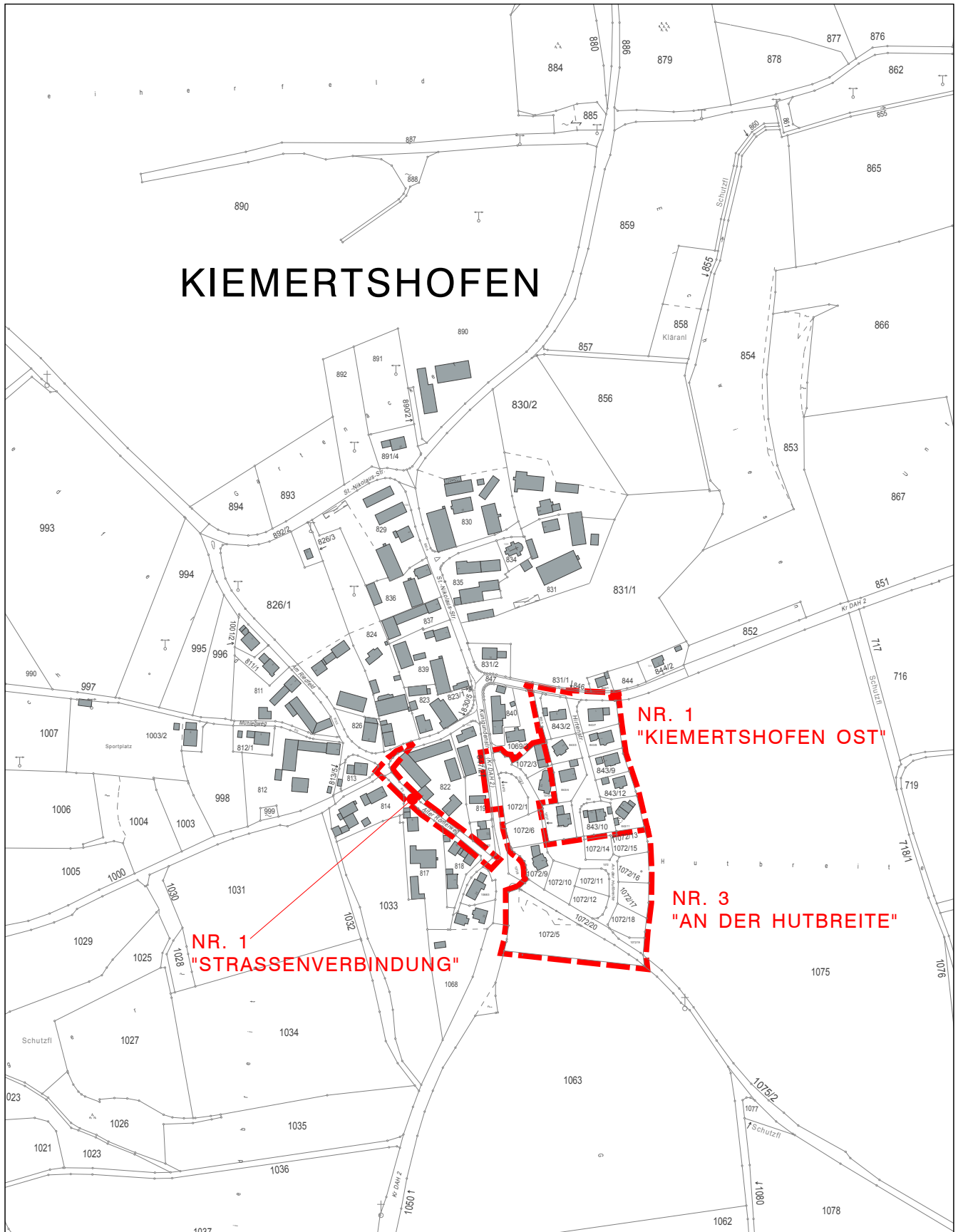
## BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN PIPINSRIED

M 1 : 5 000

0 50 100 250 m



# KIEMERTSHOFEN



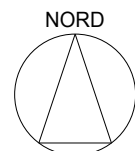
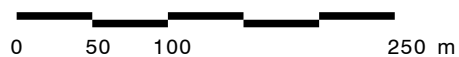
NR. 1  
"KIEMERTSHOFEN OST"

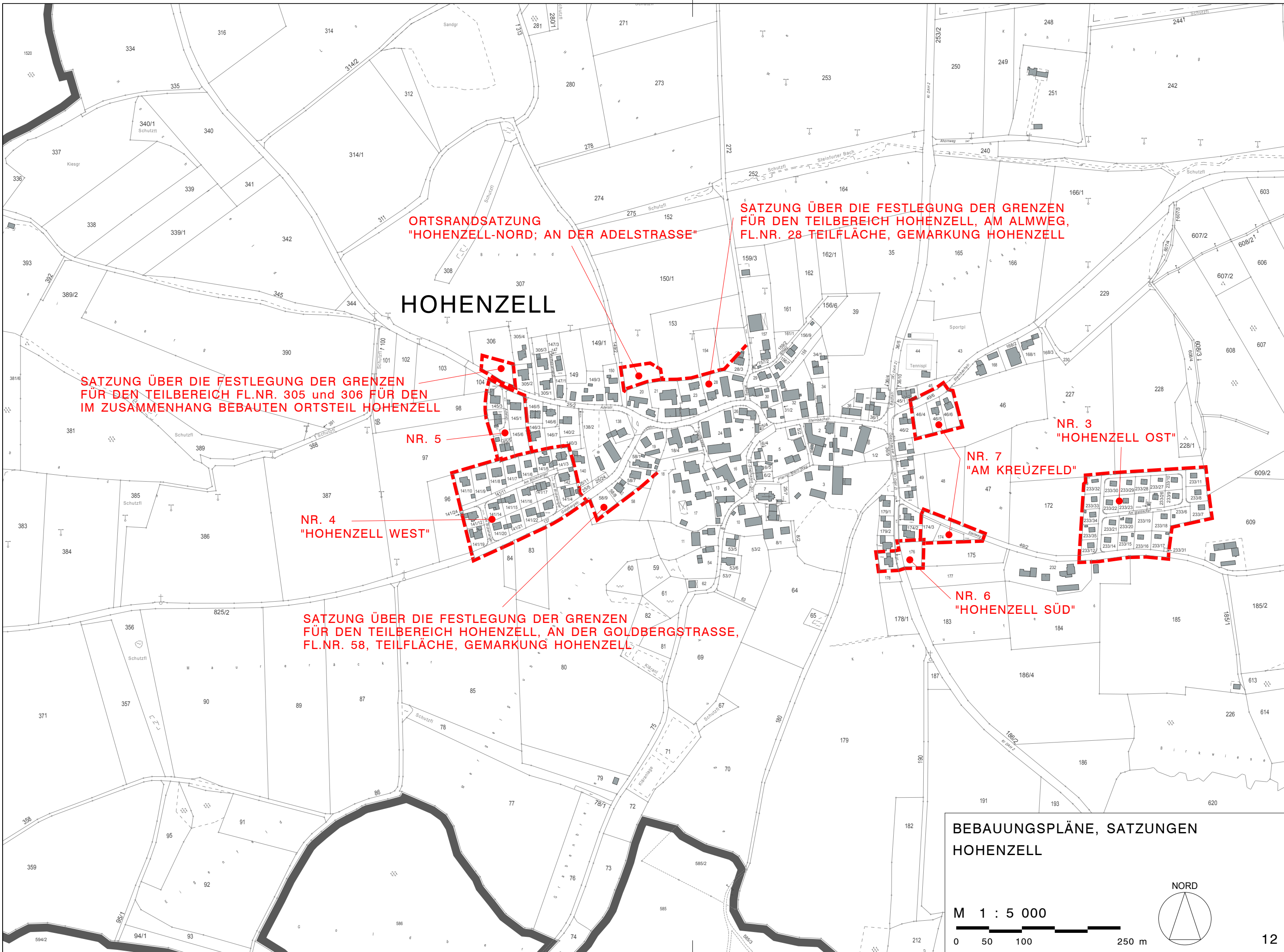
NR. 1  
"STRASSENVERBINDUNG"

NR. 3  
"AN DER HUTBREITE"

## BEBAUUNGSPLÄNE KIEMERTSHOFEN

M 1 : 5 000





**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN  
"HOHENZELL-NORD; AN DER ADELSTRASSE"**

**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN  
FÜR DEN TEILBEREICH HOHENZELL, AM ALMWEG,  
FL.NR. 28 TEILFLÄCHE, GEMARKUNG HOHENZELL**

**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN  
FÜR DEN TEILBEREICH FL.NR. 305 und 306 FÜR DEN  
IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL HOHENZELL**

**NR. 5**

**NR. 3  
"HOHENZELL OST"**

**NR. 4  
"HOHENZELL WEST"**

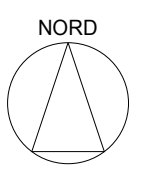
**NR. 7  
"AM KREUZFELD"**

**NR. 6  
"HOHENZELL SÜD"**

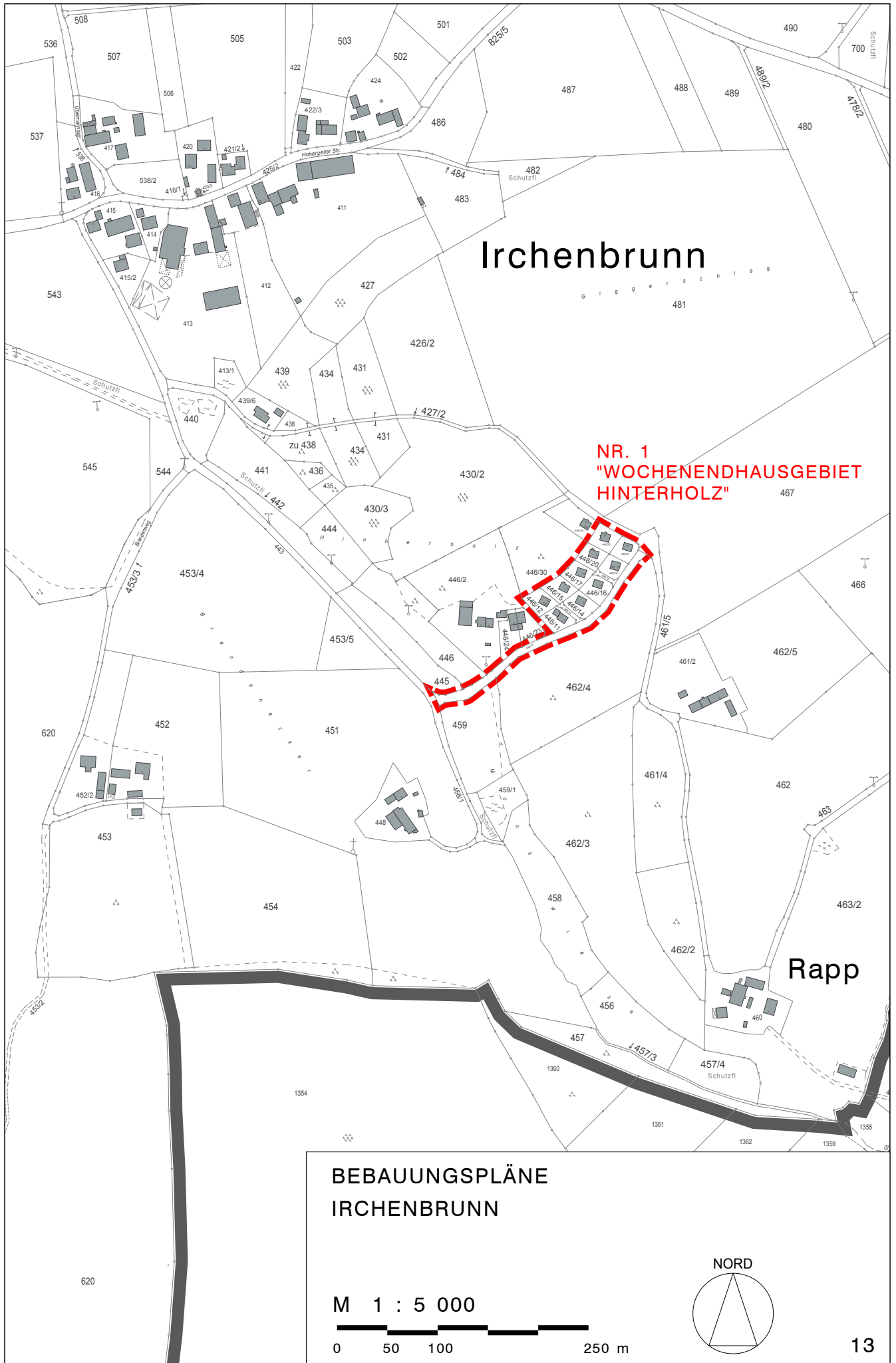
**SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN  
FÜR DEN TEILBEREICH HOHENZELL, AN DER GOLDBERGSTRASSE,  
FL.NR. 58, TEILFLÄCHE, GEMARKUNG HOHENZELL**

**BEBAUUNGSPLÄNE, SATZUNGEN  
HOHENZELL**

**M 1 : 5 000**





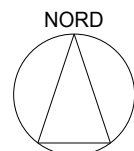
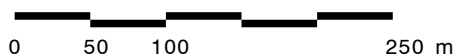


# Irchenbrunn

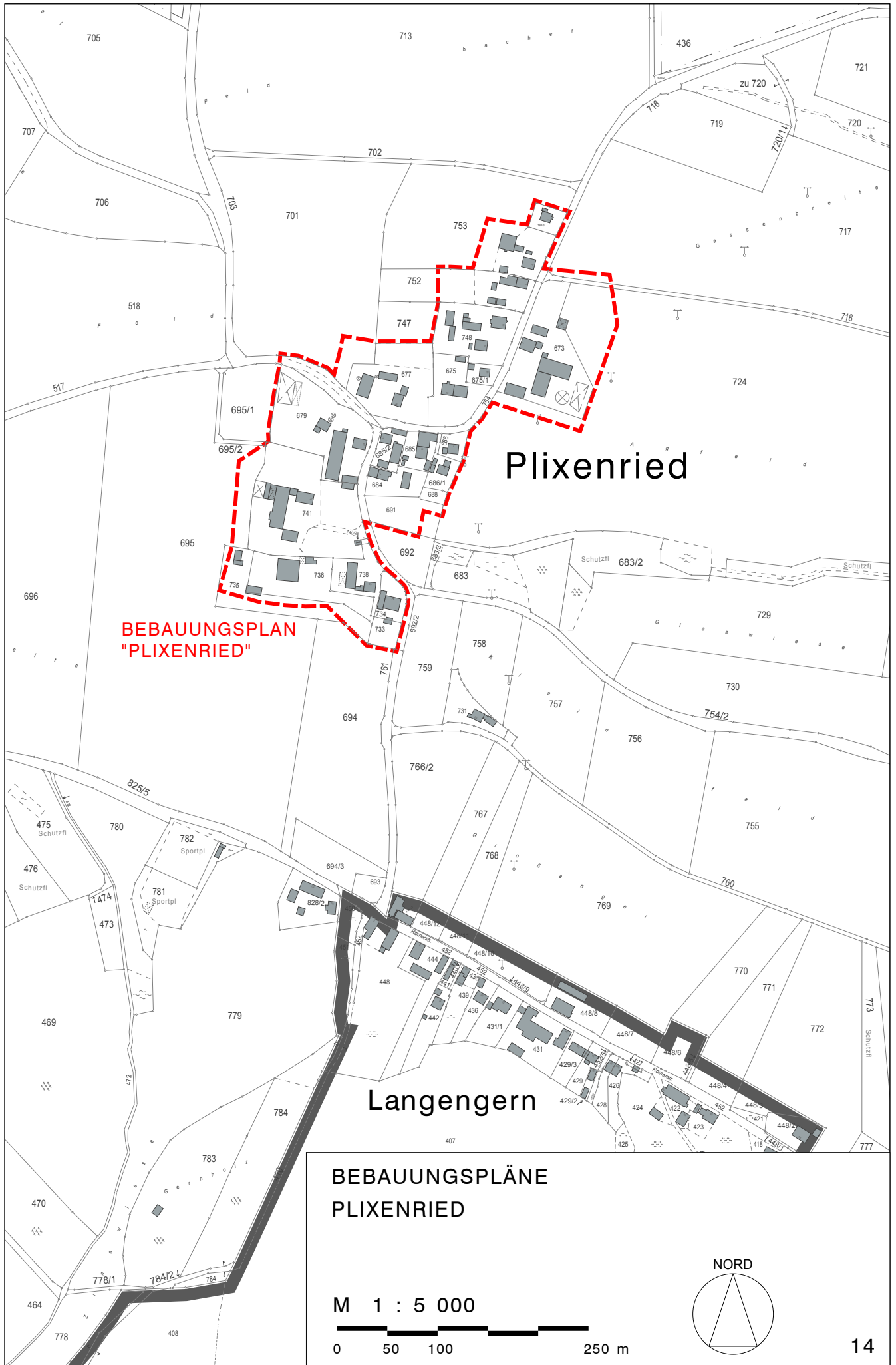
**NR. 1  
"WOCHENENDHAUSGEBIET  
HINTERHOLZ"**

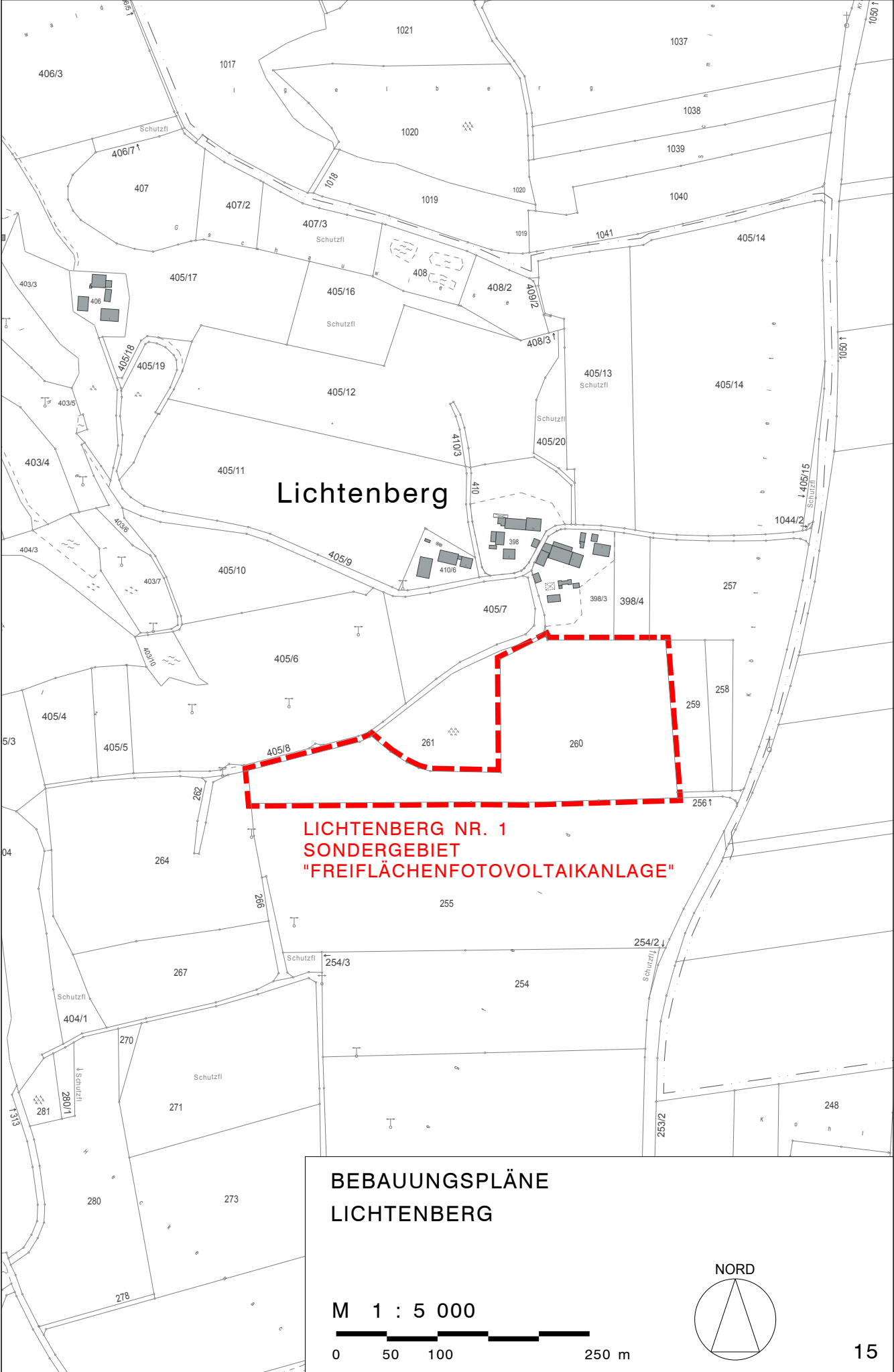
## BEBAUUNGSPLÄNE IRCHENBRUNN

M 1 : 5 000







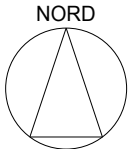


Lichtenberg

LICHTENBERG NR. 1  
SONDERGEBIET  
"FREIFLÄCHENFOTOVOLTAIKANLAGE"

BEBAUUNGSPLÄNE  
LICHTENBERG

M 1 : 5 000



## **BAUDENKMÄLER**

### DENKMALLISTE MIT BESCHREIBUNG

#### KARTEN 8 – 15

Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))

- 8 Arnberg, Asbach, Haag
- 9 Hohenzell, Irchenbrunn
- 10 Kiemertshofen, Lauterbach
- 11 Ottelsburg
- 12 Pipinsried
- 13 Plixenried, Radenzhofen, Randelsried
- 14 Reichertshausen, Schmarnzell
- 15 Teufelsberg, Thalhausen, Übelmanna

Baudenkmäler

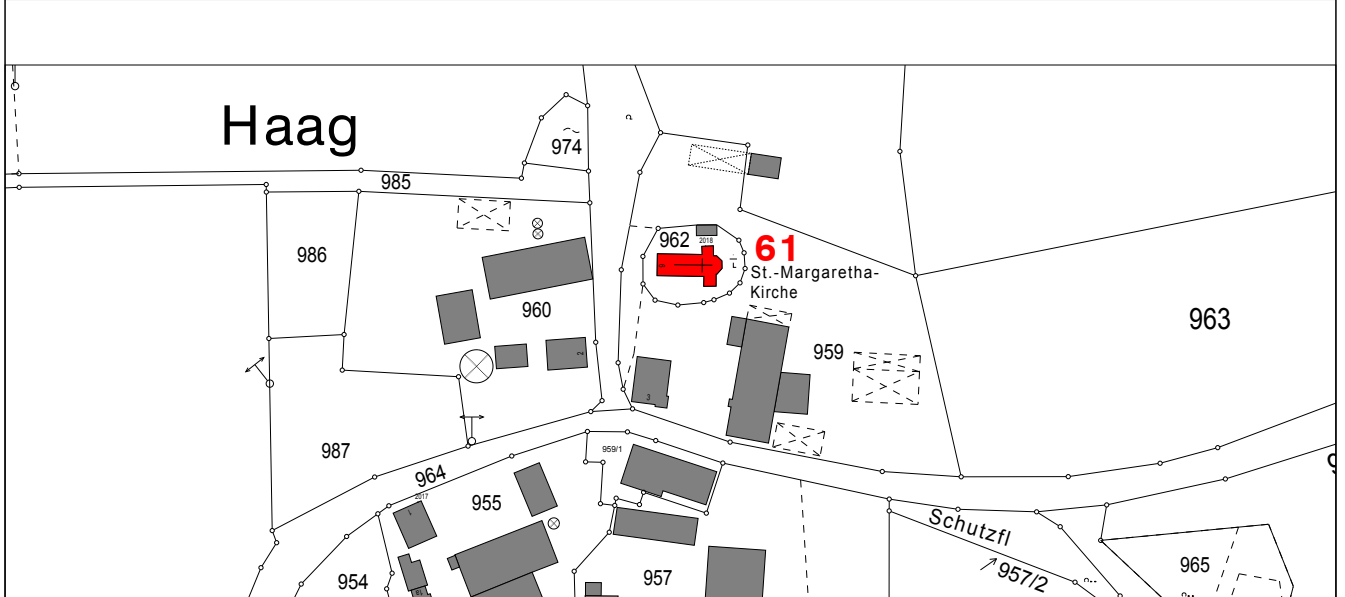
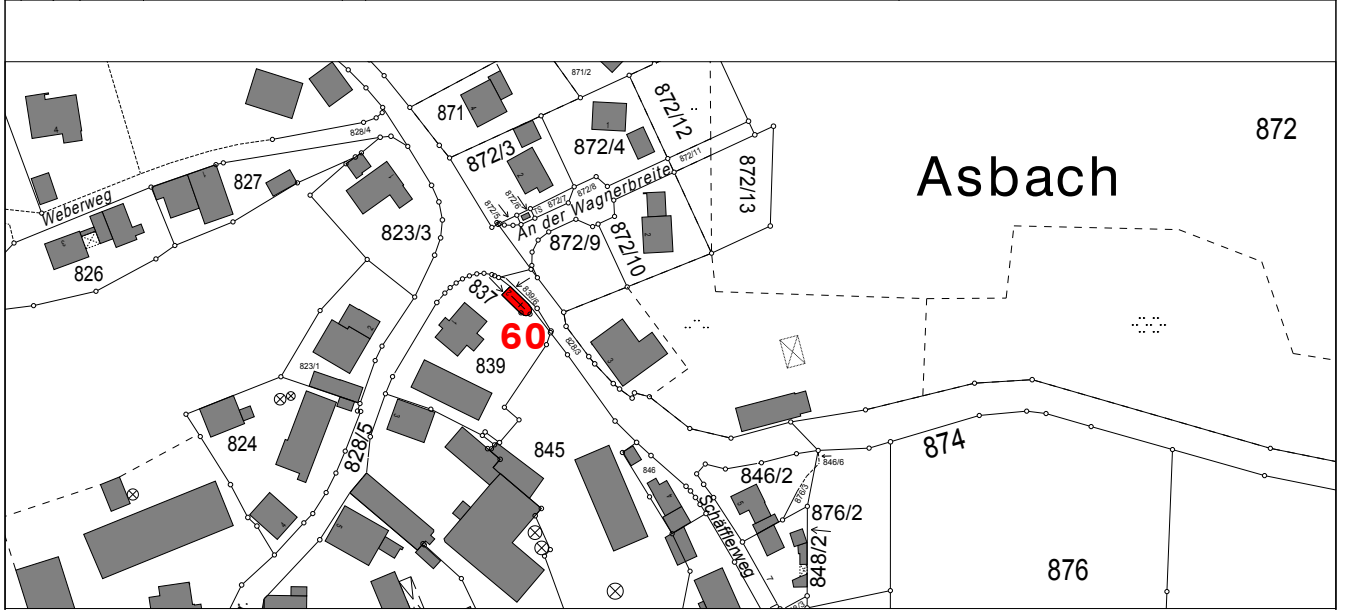
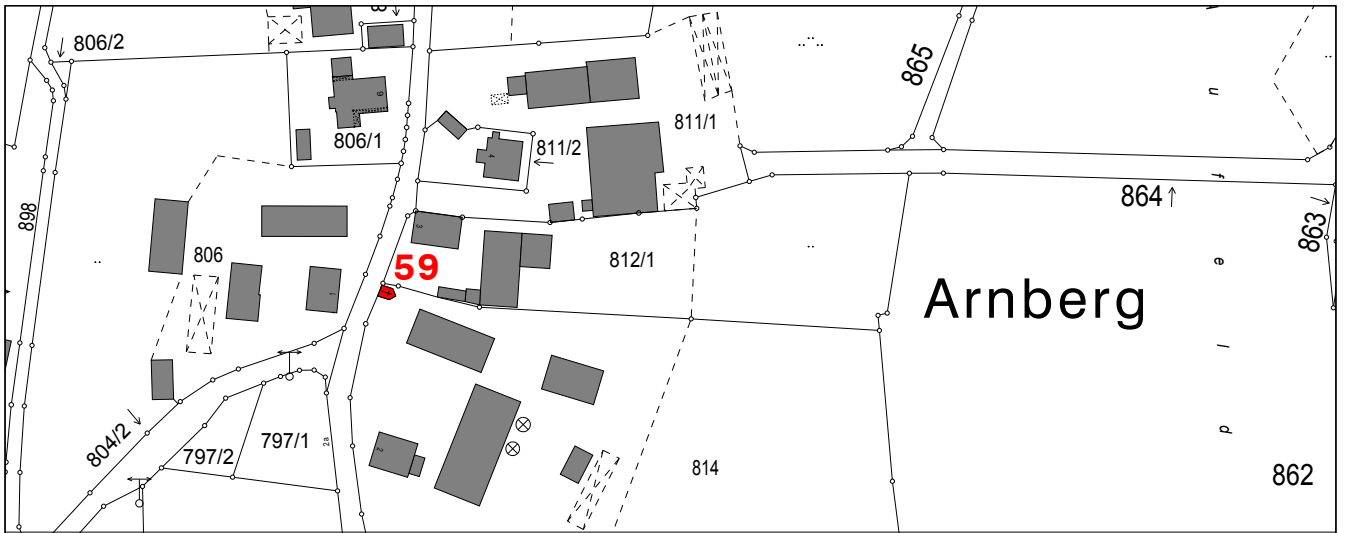
Die Baudenkmäler sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung nummeriert.


	<i>Arnberg</i>	
59.	Weilerkapelle	Ende 17. Jh.; mit Ausstattung. FI.Nr. 814 [Gemarkung Thalhausen]
	<i>Asbach</i>	
60.	Kath. Kapelle Hl. Kreuz	1654; mit Ausstattung. FI.Nr. 837 [Gemarkung Randelsried]
	<i>Haag</i>	
61.	Kath. Ferialkirche St. Margaretha	Im Kern spätgotisch, 1874 erweitert; mit Ausstattung FI.Nr. 962 [Gemarkung Thalhausen]
	<i>Hohenzell</i>	
62.	Hopfenweg 6	Gasthaus, mit Putzgliederung, gegen 1900. FI.Nr. 17 [Gemarkung Hohenzell]
63.	Kath. Pfarrkirche St. Stephan	Chor 15. Jh., sonst Neubau 1926; mit Ausstattung. FI.Nr. 7 [Gemarkung Hohenzell]
64.	St. Stephan-Straße 9	Pfarrhaus mit Treppenfries und Lisenengliederung, 2. Hälfte 19. Jh.; Pfarrstadel, erbaut 1844. FI.Nr. 10 [Gemarkung Hohenzell]
	<i>Irchenbrunn</i>	
65.	Ortskapelle	Wohl 18. Jh., Turm 1931; mit Ausstattung. FI.Nr. 420/3 [Gemarkung Hohenzell]
	<i>Kiemertshofen</i>	
66.	Kath. Ferialkirche St. Nikolaus	Chor und Turm 15. Jh., Langhaus 17./18. Jh.; mit Ausstattung. FI.Nr. 834 [Gemarkung Kiemertshofen]
	<i>Lauterbach</i>	
67.	Kath. Ferialkirche St. Alban	Im Kern romanisch, Chor 15. Jh., um 1765 umgestaltet; mit Ausstattung FI.Nr. 1163 [Gemarkung Randelsried]
	<i>Ottelsburg</i>	
68.	Haus Nr. 4	Kleinbauernhaus mit alten Fenstern, Mitte 19. Jh. FI.Nr. 1418 [Gemarkung Pipinsried]

	<i>Pipinsried</i>	
69.	Kath. Pfarrkirche St. Dionysius	Im Kern spätgotisch mit Satteldachturn, Langhaus 1729; mit Ausstattung. FI.Nr. 119 [Gemarkung Pipinsried]
70.	Kreuzwegstationen	Kreuzwegstationen um die Kirche, wohl 2. Hälfte 19. Jh. FI.Nr. 356 [Gemarkung Pipinsried]
71.	Pfarrstraße 11	Pfarrhof, bestehend aus dem Pfarrwohngebäude mit Walmdach, 1911, und einem ehem. Pferdestall, 2. Hälfte 19. Jh. sowie einer Remise am zweiseitig gefassten Hofraum. FI.Nr. 101 [Gemarkung Pipinsried]
72.	Wallfahrtskirche St. Wolfgang	1663 erbaut; mit Ausstattung; Kreuzwegstationen, wohl 2. Hälfte 19. Jh. FI.Nr. 356 [Gemarkung Pipinsried]
	<i>Plixenried</i>	
73.	Haus Nr. 28	Dachauer Haustafel, Mitte 19. Jh. FI.Nr. 679 [Gemarkung Hohenzell]
74.	Ortskapelle	1846 erbaut. FI.Nr. 740/2 [Gemarkung Hohenzell]
	<i>Radenzhofen</i>	
75.	Kapelle	1883 erbaut. FI.Nr. 716/2 [Gemarkung Kiemertshofen]
	<i>Randelsried</i>	
76.	Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul	Im Kern romanisch, im 15 Jh. und 1843 verändert; mit Ausstattung. FI.Nr. 29 [Gemarkung Randelsried]
77.	Kirchbergstraße 12	Pfarrhaus, 18./19. Jh. FI.Nr. 34 [Gemarkung Randelsried]
	<i>Reichertshausen</i>	
78.	Haus Nr. 2	Ehem. Kleinbauernhaus mit weitem Dachüberstand, 1. Hälfte 19. Jh. FI.Nr. 636 [Gemarkung Randelsried]
	<i>Schielach</i>	
	<i>Schmarnzell</i>	
81.	Ortskapelle	1959 erbaut; mit Ausstattung FI.Nr. 511 [Gemarkung Randelsried]

---

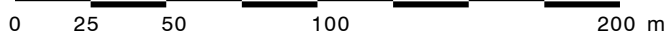
	<i>Teufelsberg</i>	
82.	Hofkapelle	klein; 1958 erbaut. Fl.Nr. 719 [Gemarkung Thalhausen]
	<i>Thalhausen</i>	
83.	Kath. Pfarrkirche St. Georg	1905 erbaut; mit Ausstattung. Fl.Nr. 44 [Gemarkung Thalhausen]
84.	St.Georg-Straße 8	Ehem. Schulhaus; stattlicher Walmdachbau, Anfang 20. Jh. Fl.Nr. 222/2 [Gemarkung Thalhausen]
	<i>Übelmanna</i>	
85.	Wegkapelle	Wohl noch 18. Jh.; nordöstlich am Ort. Fl.Nr. 621/1 [Gemarkung Hohenzell]

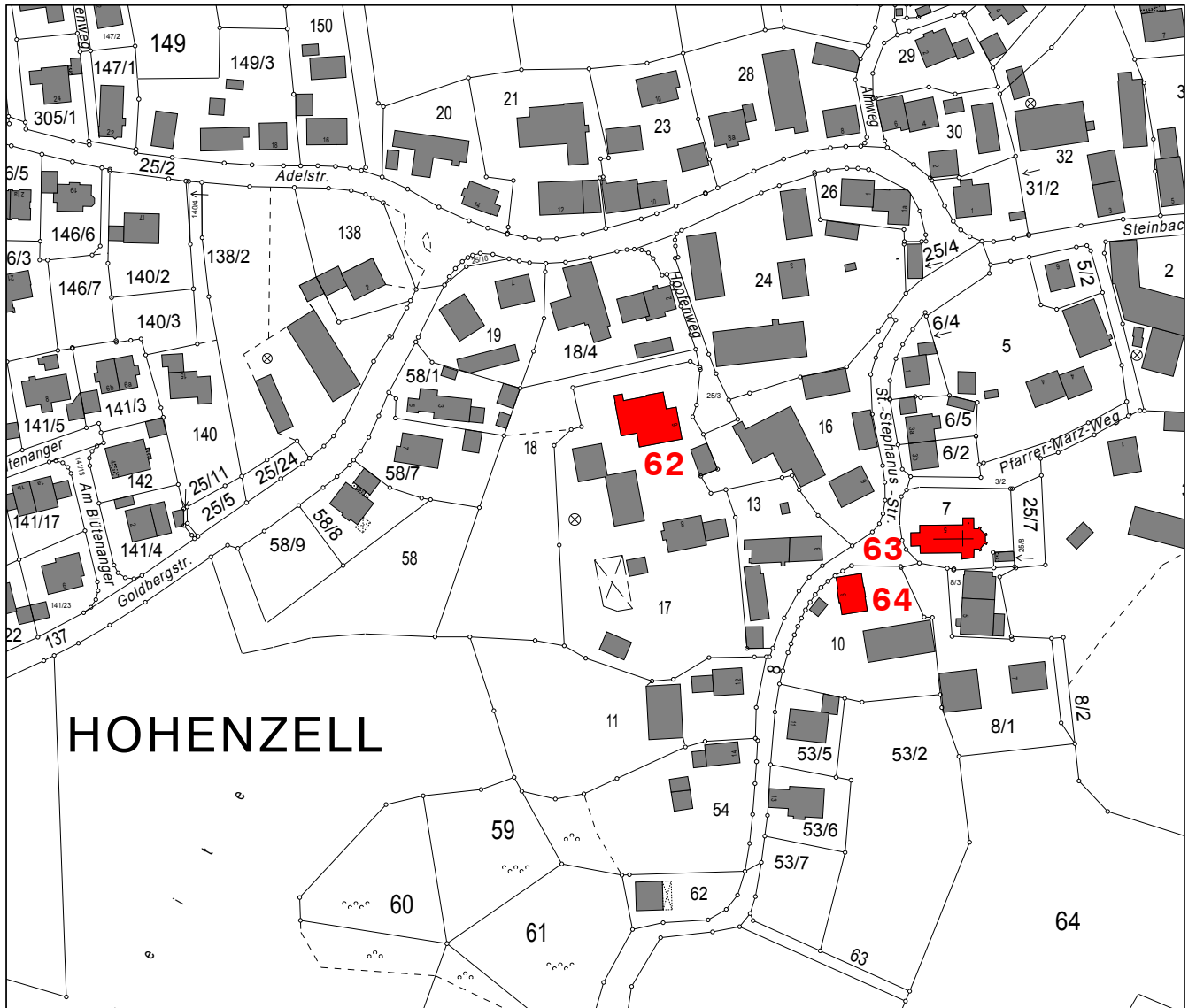


 12 Baudenkmal

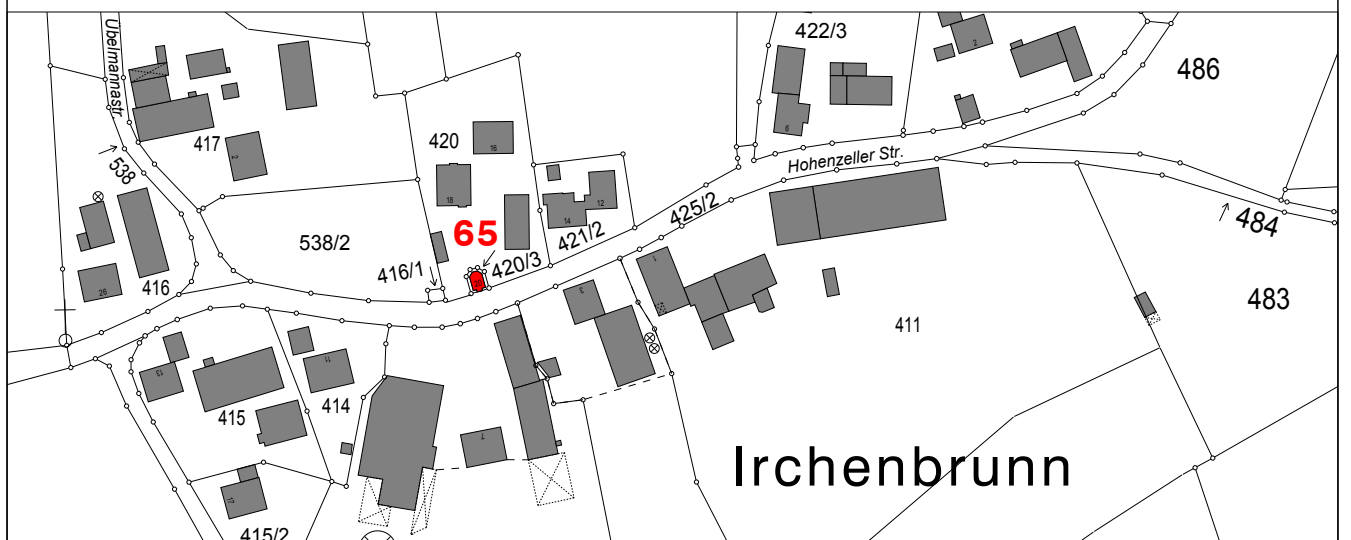
**BAUDENKMÄLER**  
**ARNBERG, ASBACH, HAAG**

M 1 : 2 500






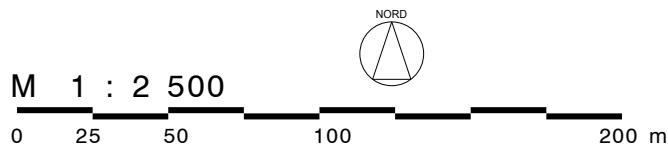
# HOHENZELL



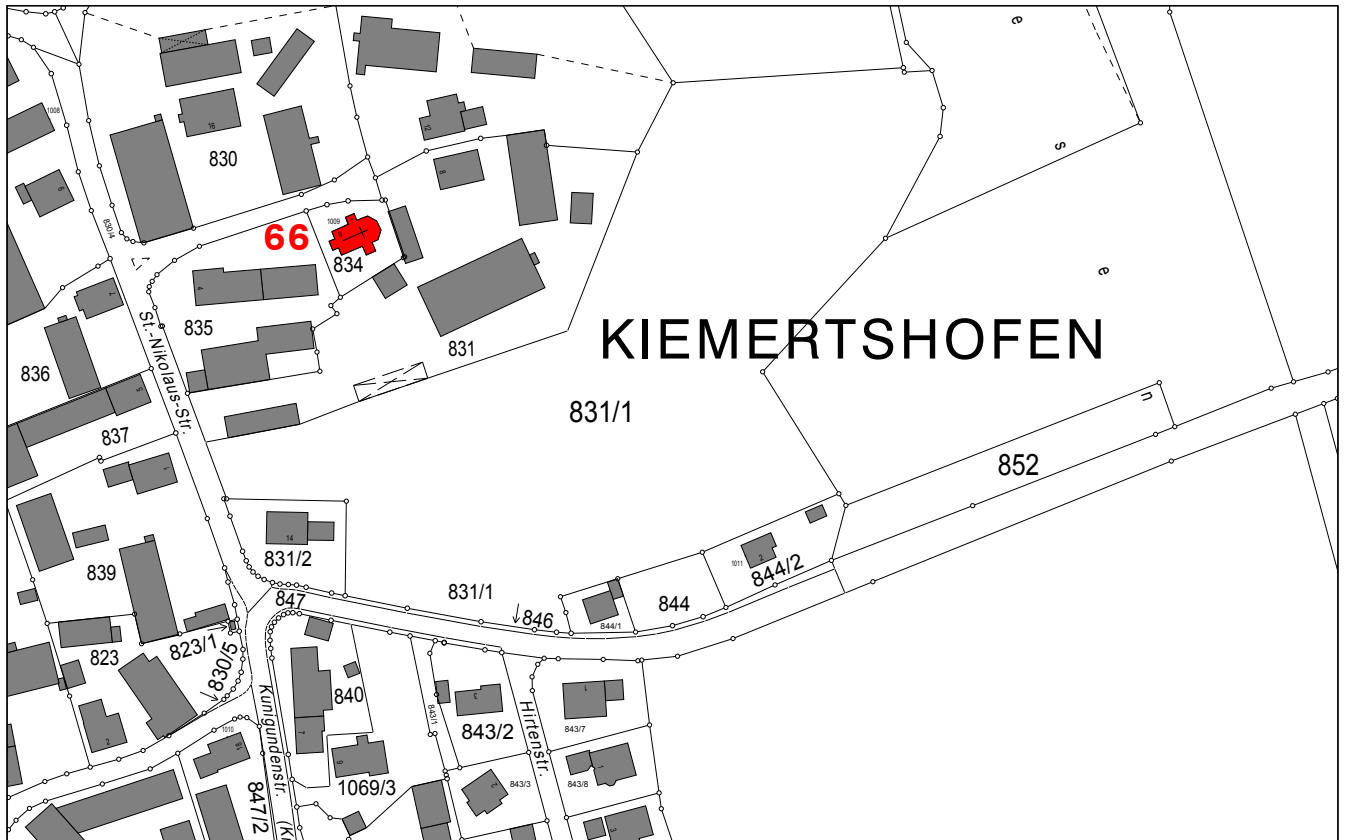
# Irchenbrunn

 12 Baudenkmal

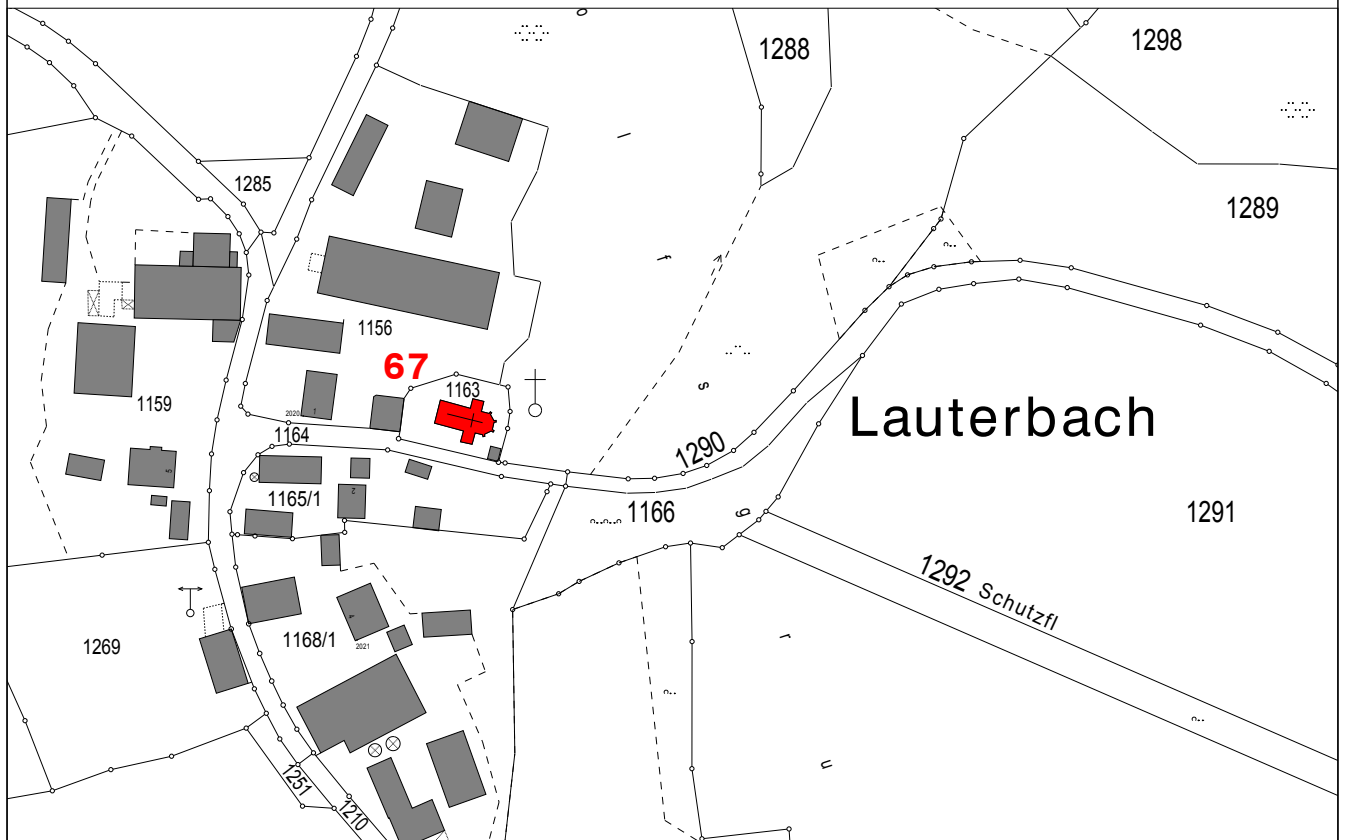
## BAUDENKMÄLER HOHENZELL, IRCHENBRUNN








# KIEMERTSHOFEN

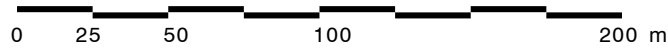


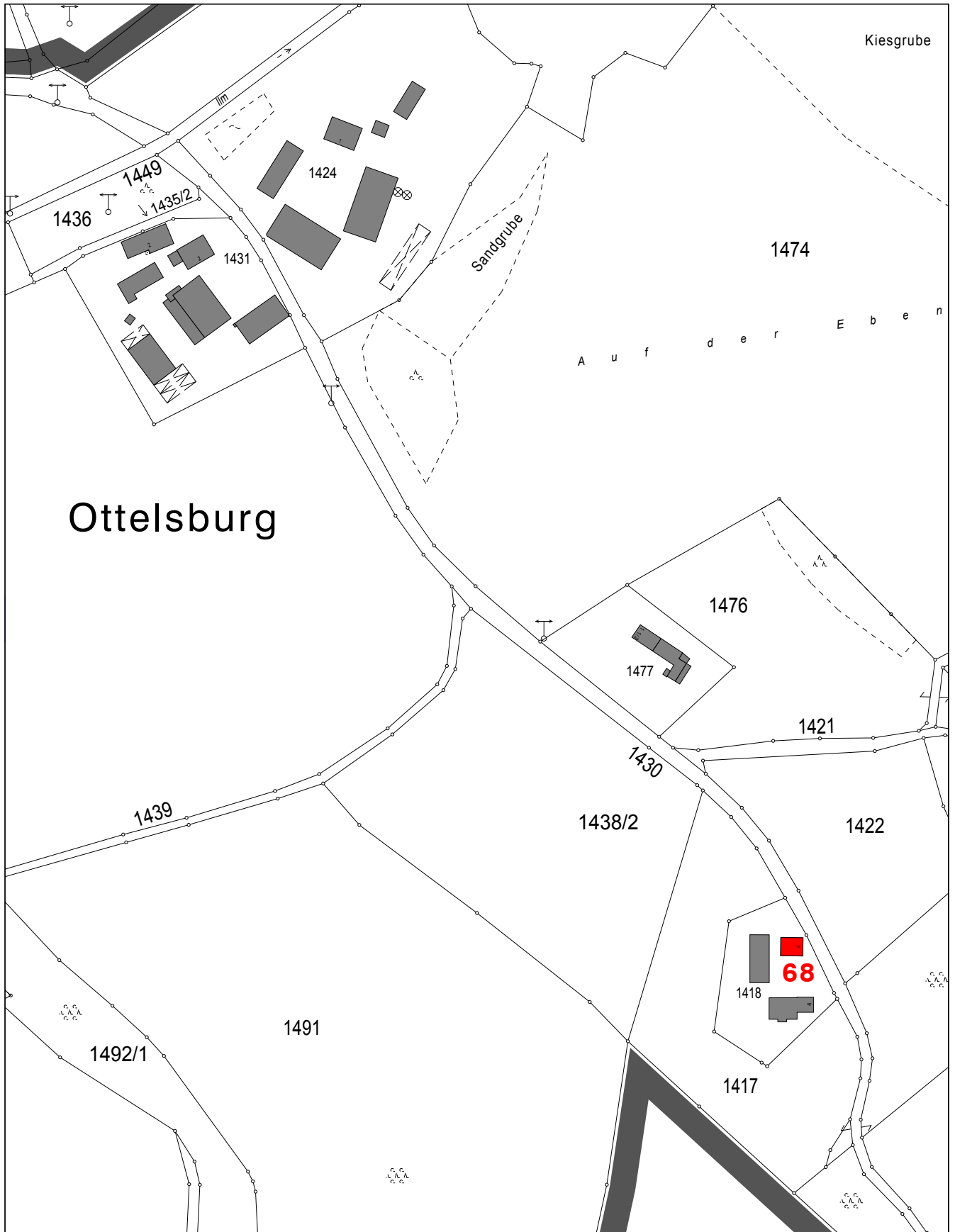
# Lauterbach


 12 Baudenkmal

## BAUDENKMÄLER KIEMERTSHOFEN, LAUTERBACH

M 1 : 2 500





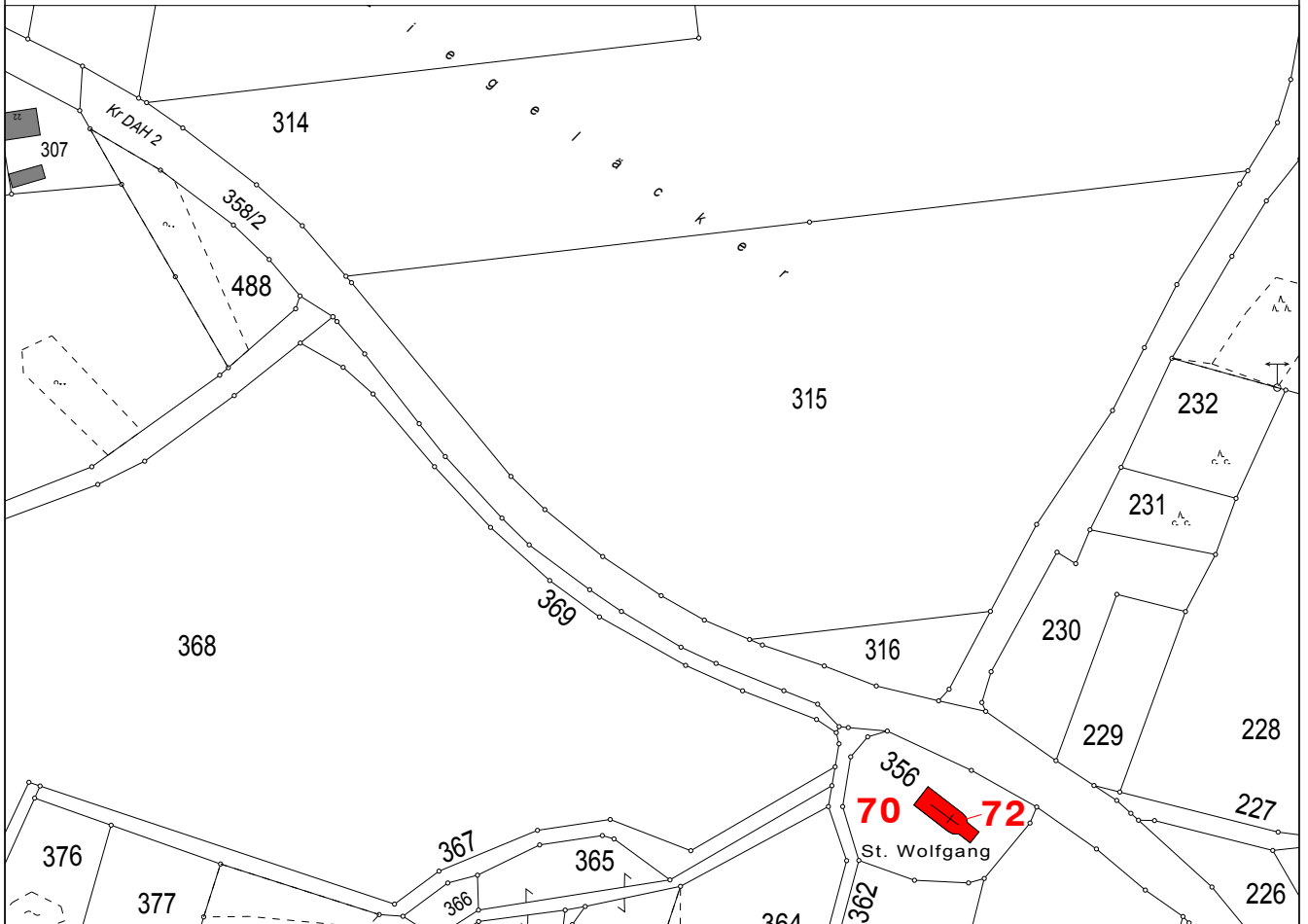
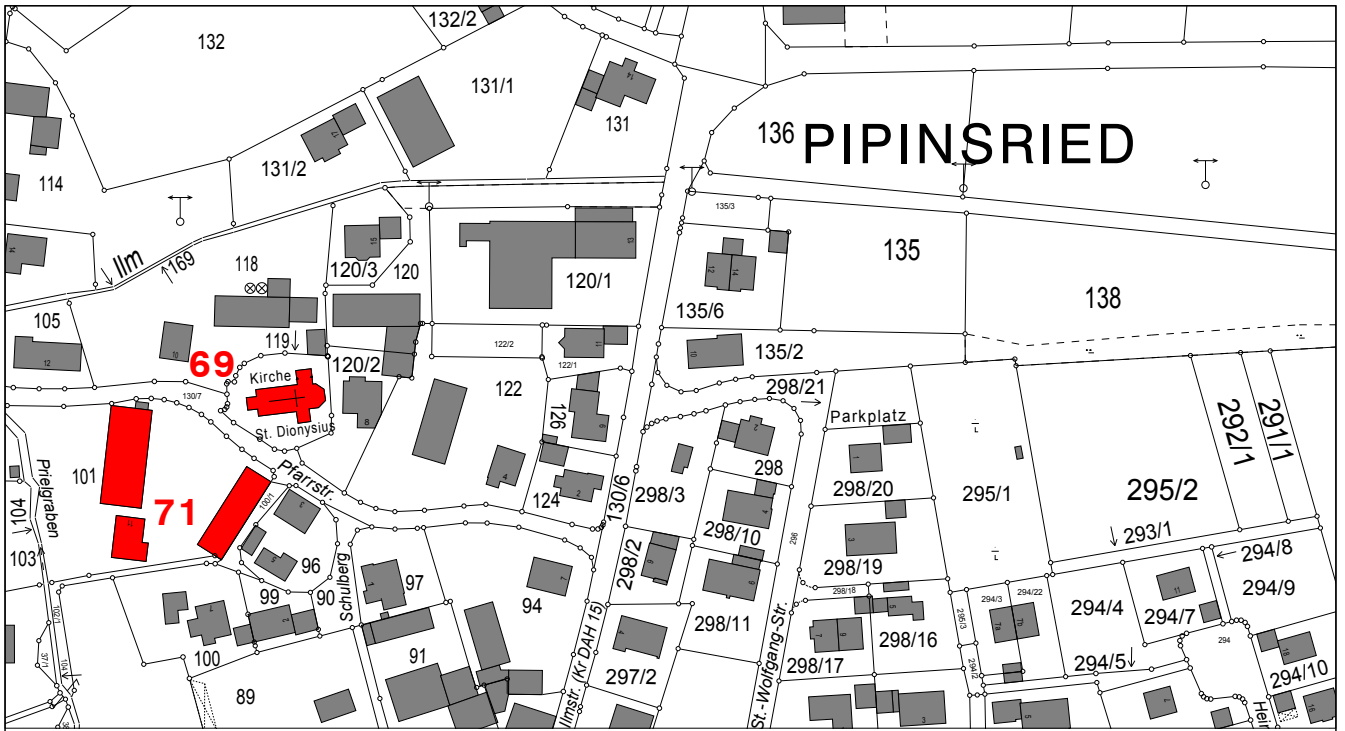
 12 Baudenkmal


## BAUDENKMÄLER OTTELSBURG

M 1 : 2 500

0 25 50 100 200 m



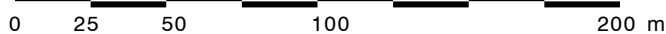


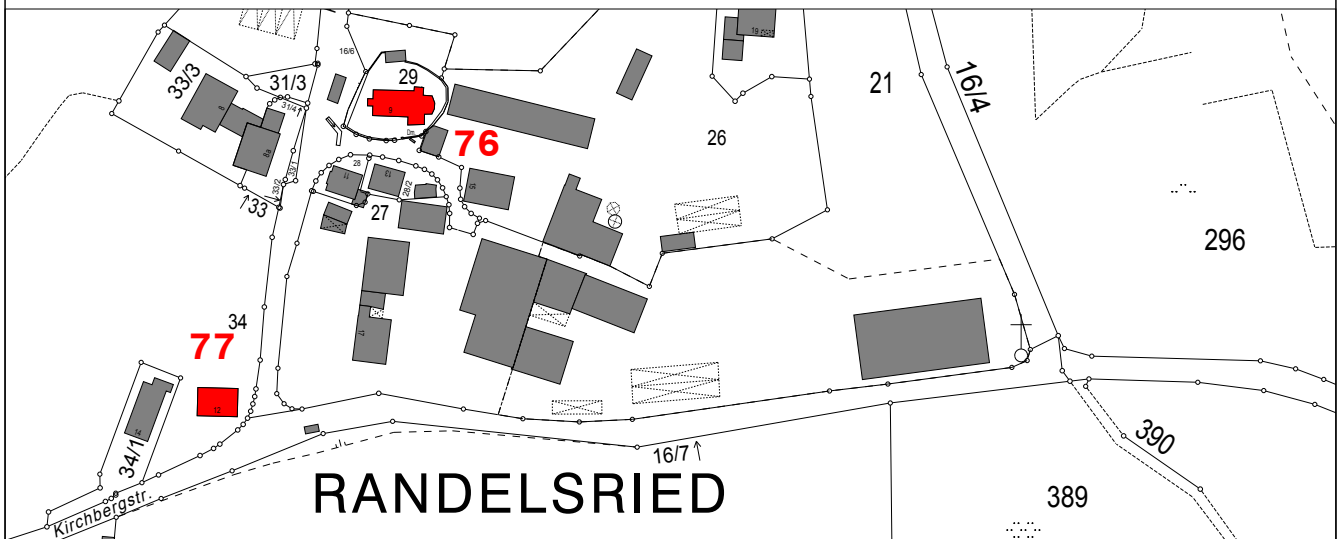
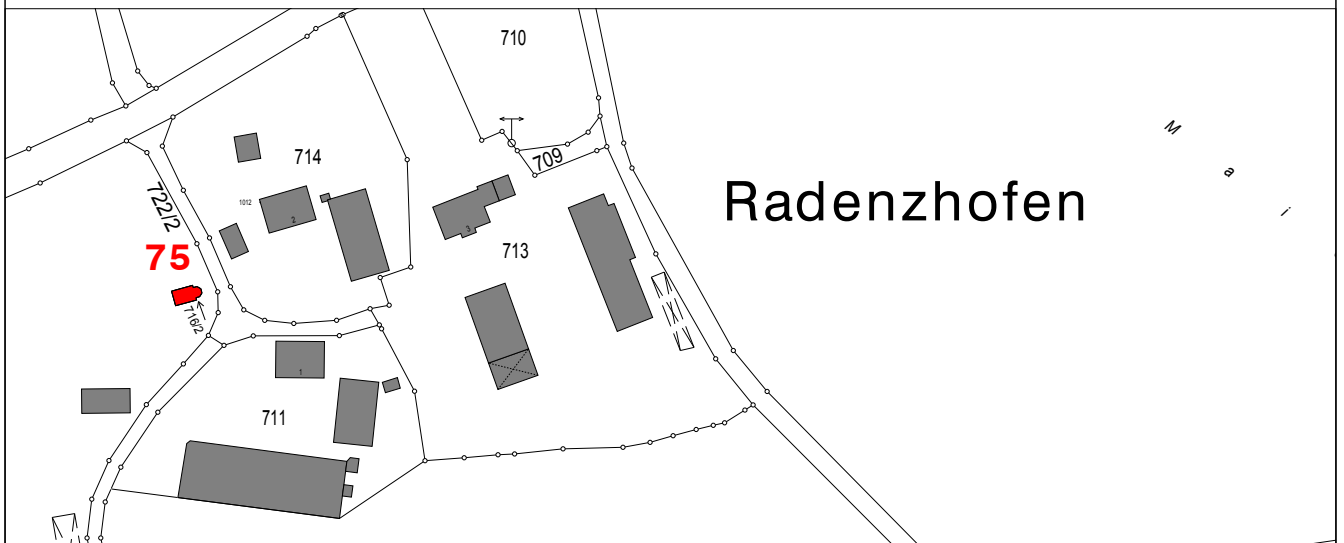
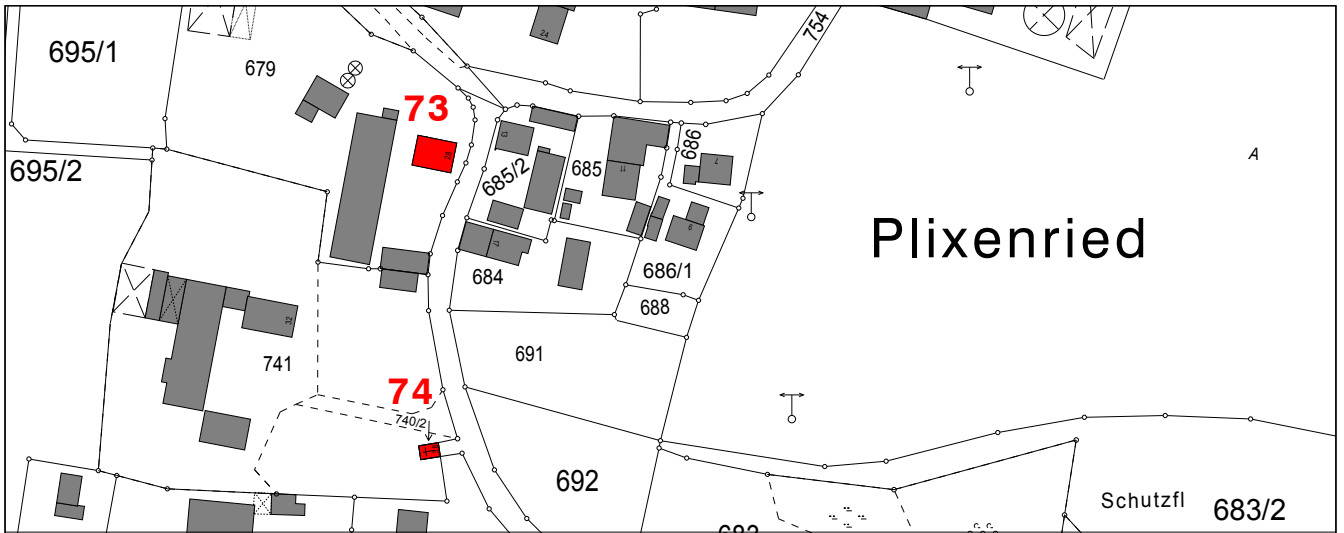
 12 Baudenkmal


**BAUDENKMÄLER  
PIPINSRIED**



M 1 : 2 500



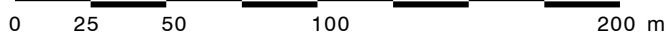


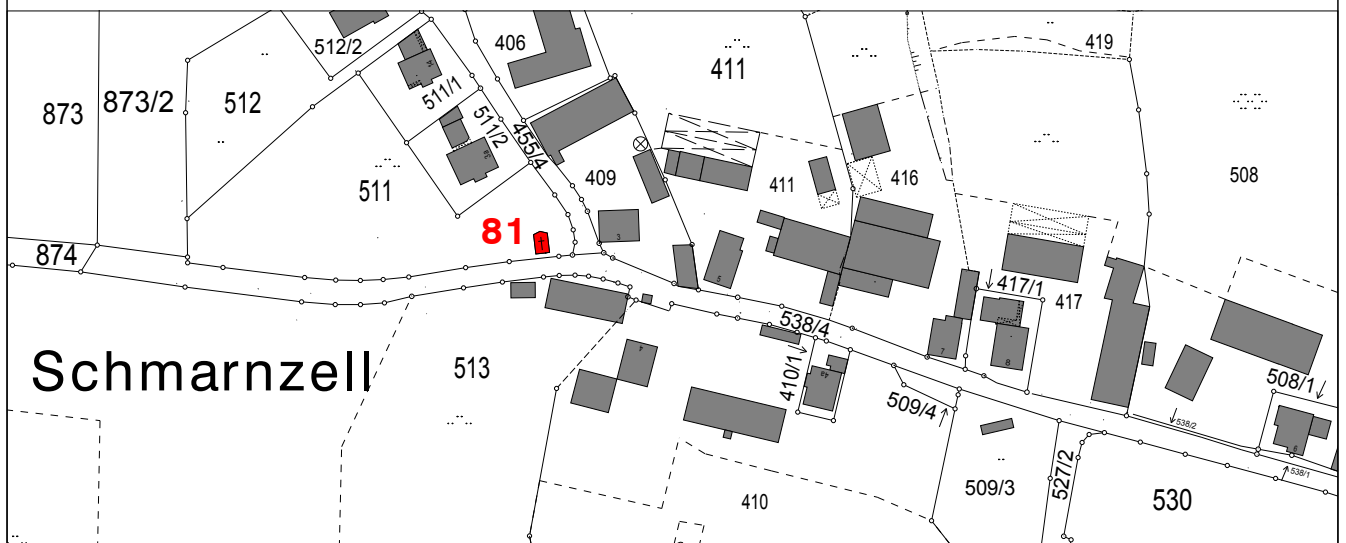
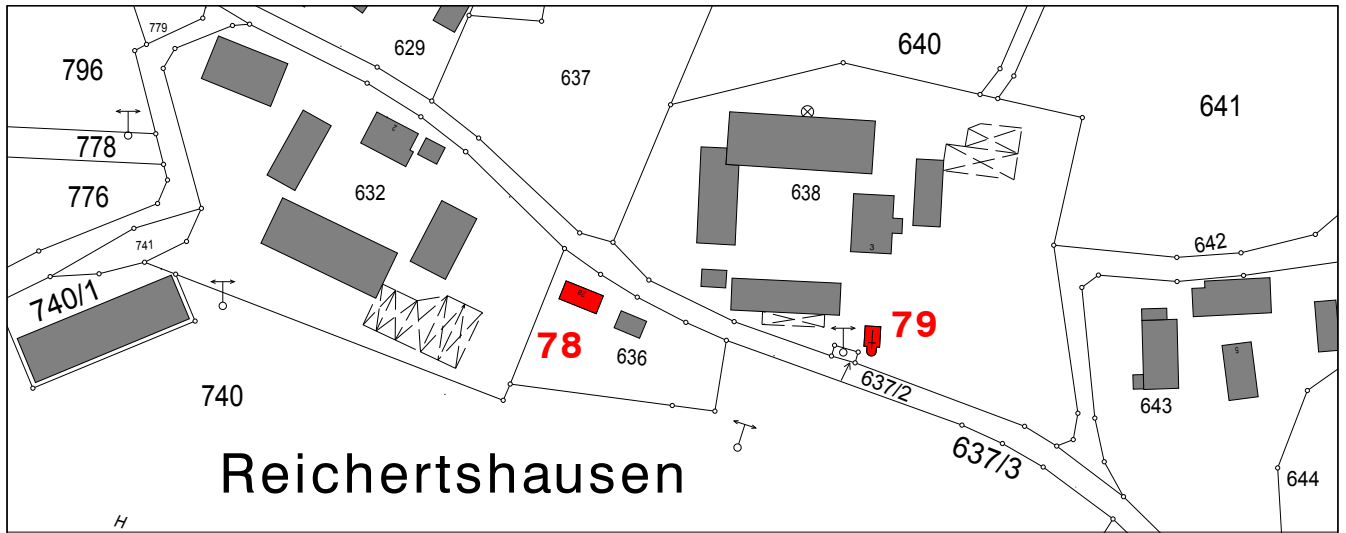
 12 Baudenkmal


**BAUDENKMÄLER**

PLIXENRIED,  
RADENZHOFEN,  
RANDELSRIED

M 1 : 2 500





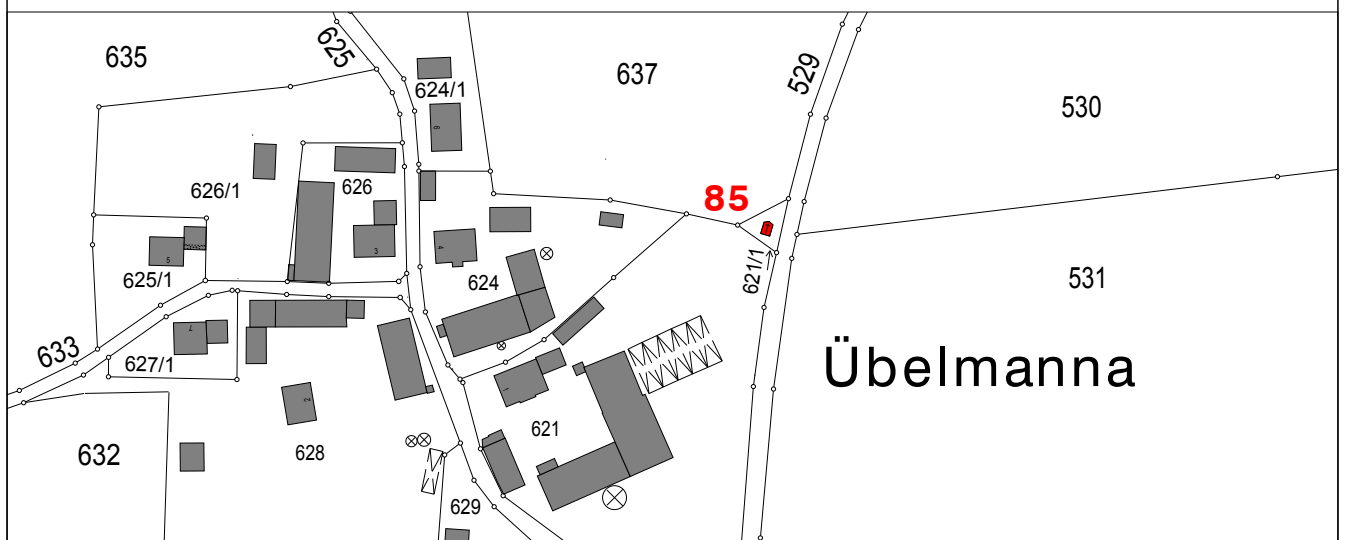
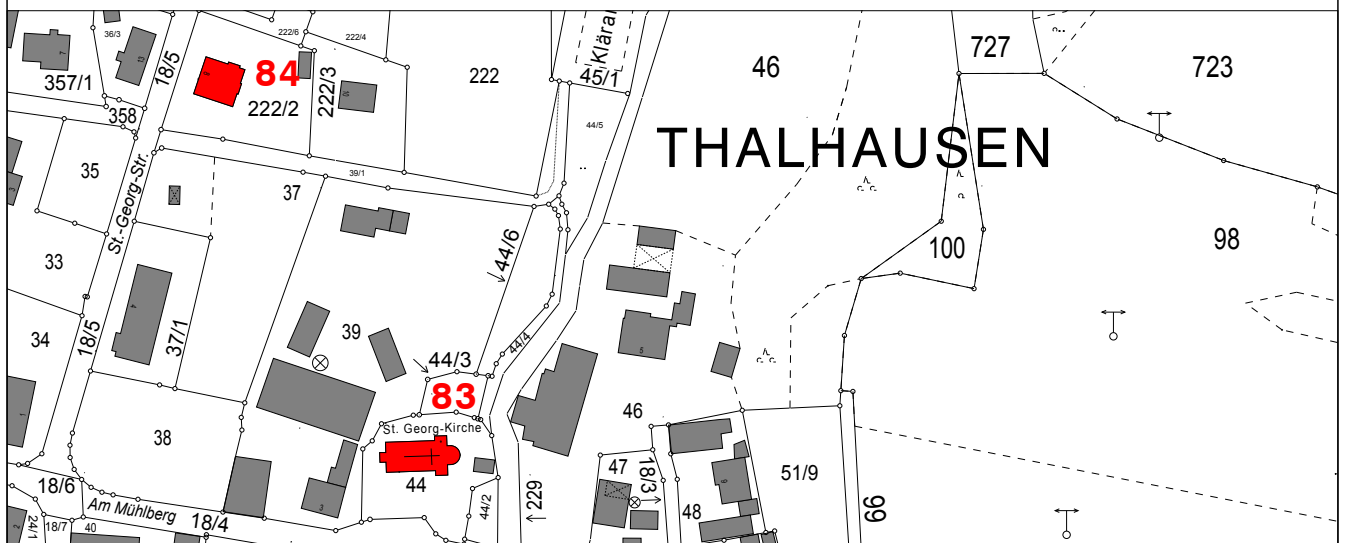
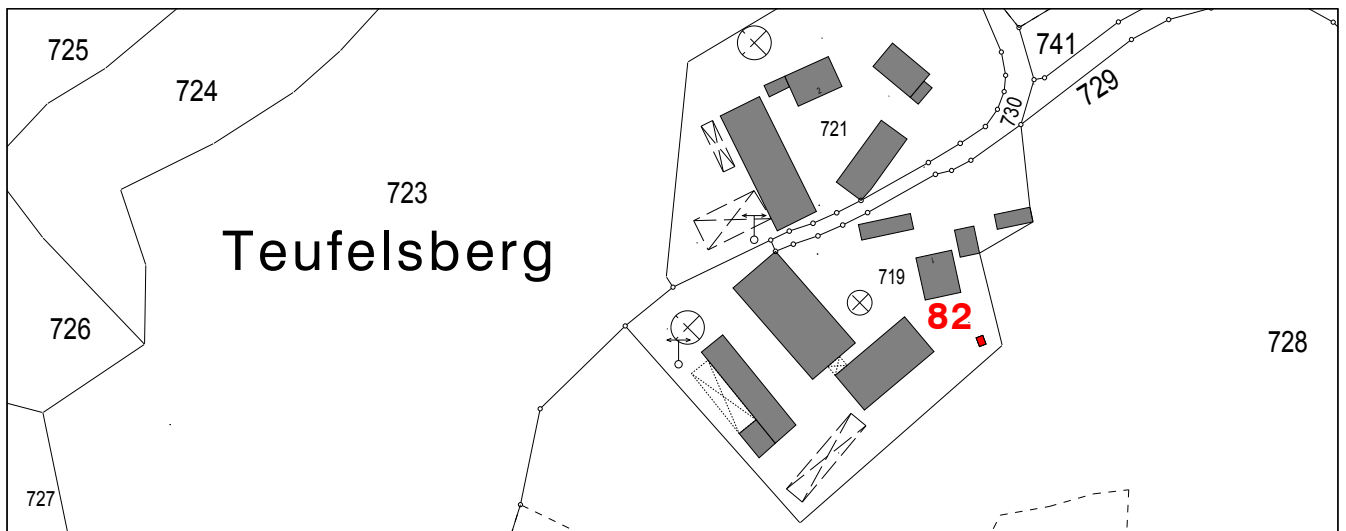
 12 Baudenkmal


**BAUDENKMÄLER**  
**REICHERTSHAUSEN,**  
**SCHMARNZELL**

M 1 : 2 500



0 25 50 100 200 m



 12 Baudenkmal

**BAUDENKMÄLER**  
**TEUFELSBERG,**  
**THALHAUSEN, ÜBELMANNA**

M 1 : 2 500

