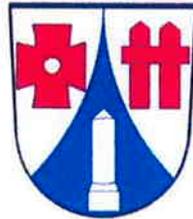


**Gemeinde Hattenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Erweiterung und 1. Änderung „Am Krautgarten“**

Datum i.d.F. vom: 29.06.2010, 13.10.2010, 29.03.2011

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt & Stadtplanerin
Issinger Weg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 81 94 – 99 90 13

Präambel:

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

A Planzeichnung i.d.F. vom 29.03.2011
B Festsetzungen
C Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
D Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 29.03.2011



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 02-2011

B FESTSETZUNGEN

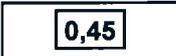
Dieser Bebauungsplan ersetzt auch mit seinen Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs, den Bebauungsplan „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 17.07.2007.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Zulässige Grundflächenzahl, hier 0,20

- 2.2  Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.

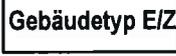
3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 3.1 Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden darf von der vorhandenen bzw. geplanten Straßenoberkante, gemessen am Hauseingang, 0,35 m nicht unter- und 0,60 m nicht überschreiten.

- 3.2 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

Ausgenommen hiervon sind:

- Garagen, hier beträgt die traufseitige Wandhöhe (gem. BayBO) im Mittel max. 3,0 m und
- Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe maxi. 3,0 m.

- 3.3  Nur Gebäudety E und Gebäudety Z zulässig.

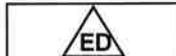
- 3.4 Gebäudety Z („E+1“):
Traufseitige Außenwandhöhe von 6,4 m als Höchstmaß.

- 3.5 Gebäudety E („E+D“):
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,4 m als Höchstmaß, sie darf im Bereich des Quer-/Zwerggiebels um max. 1,1 m überschritten werden.

4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 4.1  Baugrenzen

- 4.2 Es wird offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

- 4.3  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.4 Garagen und Stellplätze sind überall außer in den privaten Grünflächen zulässig.

- 4.5 Nebengebäude bis 12 m² Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einem Abstand von mind. 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen und dürfen nicht in der privaten Grünfläche liegen.

5 ABSTANDSFLÄCHEN

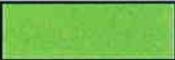
- 5.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

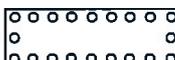
6 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

6.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

7 GRÜNORDNUNG

7.1  Private Grünfläche gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO¹ – Ortsrandeingrünung, diese ist von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten

7.2  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 5.4.1) und Artenliste Sträucher (C 5.4.2). Es sind mindestens eine der folgende Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von Obstbäumen, Halb- oder Hochstämme
Pflanzdichte: je angefangener 60 m² privater Grünfläche ist 1 Obstbaum zu pflanzen, Qualität: mind. StU 14-16²
oder
- Zweireihige Strauchpflanzung aus gebietsheimischen Wildsträuchern
Pflanzdichte: je angefangene 3,5 m² privater Grünfläche ein Strauch, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen, Qualität: mind. 3 x v.³, 80 cm -100 cm⁴.

7.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Qualität mind. StU 14-16.

7.4 Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

7.5 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

7.6 Befestigte Flächen
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wasser-gebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).

8 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

8.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- Für Wohnung bis 80 m² Wohnfläche⁵, je 1 Stellplatz,
- für Einfamilienhäuser und Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung,
- für Büro- und Praxisräume je 25 m² HNF⁶ je 1 Stellplatz.
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV⁷.

8.2 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

¹ Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um Bauland

² **StU 14-16:** Stammumfang mindestens 14 cm bis 16 cm

³ **3 x v.:** dreimal verpflanzt

⁴ **80 cm – 100 m:** Höhe von 125 cm bis 150 cm

⁵ Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

⁶ **HNF=**Hauptnutzflächen nach DIN 277-2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche“, Ausgabe: Februar 2005, Beuth Verlag Berlin

⁷ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.d.F. vom 30.11.1993, Gesamtausgabe 26.05.2008

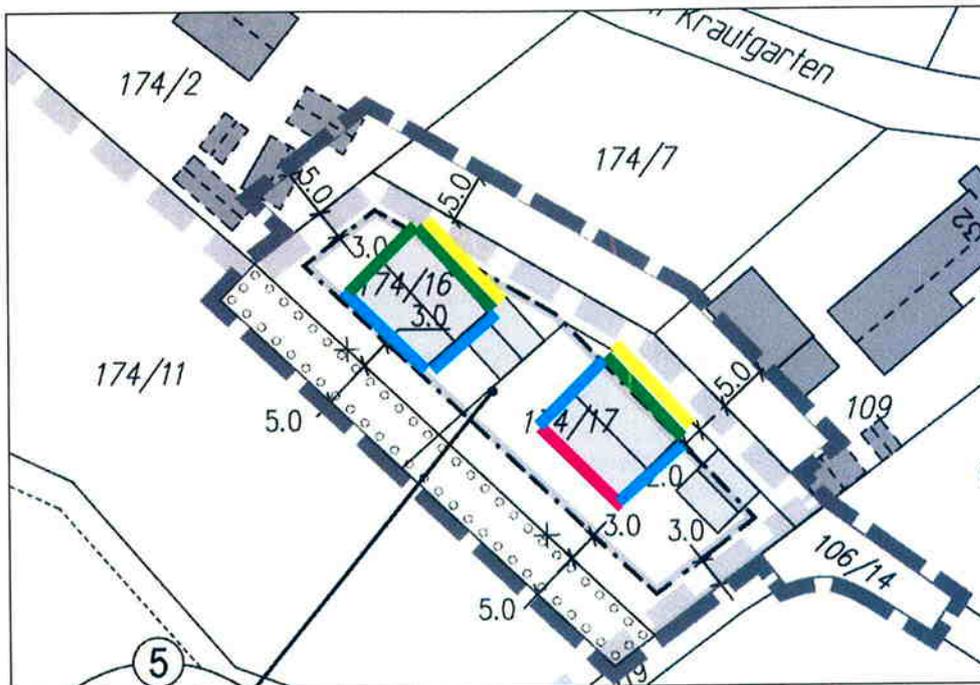
9 VERSORGUNGSANLAGEN

- 9.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).
- 9.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

10 BAULICHE GESTALTUNG

- 10.1 Dach
- 10.1.1 Es sind nur symmetrisches Satteldach, ausnahmsweise können auch anderen geneigte Dachformen zugelassen werden.
- 10.1.2 Gebäudetyp Z („E+1“)
Dachneigung von mindestens 33° bis höchstens 37° zulässig.
- 10.1.3 Gebäudetyp E („E+D“)
Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 42° zulässig.
- 10.1.4 Für Nebengebäude und Garagen sind Satteldächer mit von 10° bis 42° und auch extensiv begrünte Flachdächer (bis 5° Neigung) zulässig.
- 10.1.5 Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 10.1.6 Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Als Dachaufbauten sind Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 10.1.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 10.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind mit einem durchlaufendem First und gleicher Dachneigung und -deckung auszuführen. Dachpfannen sind nur in ziegelrot zulässig. Die beiden Haushälften sind hinsichtlich Dachüberstands, Farbgestaltung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- 10.3 Fassadengestaltung
Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht reflektierende Flächen zulässig.
- 10.4 Einfriedung
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrecht gegliederte Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,25 m inkl. eines Sockels bis max. 0,1 m Höhe über dem Straßenniveau zulässig. Mauern sind unzulässig.
- 10.5 Geländeänderungen
Abgrabungen sind nicht zulässig.
Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

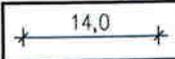
11 IMMISSIONSCHUTZ



Nebenzeichnung: Immissionsschutz

- 11.1  An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassaden (violett) müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss (2. OG) gemäß DIN 4109⁸, ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 45$ dB aufweisen und im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40$ dB.
- 11.2  An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassaden (türkies) müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40$ dB aufweisen.
- 11.3  An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassaden (grün) müssen die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB aufweisen.
- 11.4 Das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen etc. und muss um + 3 dB(A) erhöht werden wenn der Raum zwei Außenwände hat (Eckzimmer) und um + 5 dB(A) erhöht werden wenn der Raum drei Außenwände hat (unter dem Dach).
- 11.5  Mit Ausnahme der in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Fassaden (gelb) sind für die Belüftung notwendige Fenster von ruhebedürftigen Aufenthaltsräumen in der Nacht (Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) unzulässig. Fenster für die Belichtung sind zulässig. Kann dies nicht umgesetzt werden, müssen diese Räume mit einer schallgedämmten evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

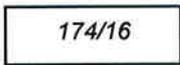
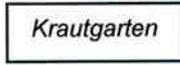
12 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 12.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 12.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 14,0 m

⁸ DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllIMBI.1991 S.220

C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, ERLÄUTERUNGEN; HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenzen
- 1.2  Flurstücksnummer, hier z.B. 174/16
- 1.3  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude
- 1.4  Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Aicher Straße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
 Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Bauschutzbereich
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Nr. 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2b genannten Begrenzungen (616,80 m ü.NN, Geländehöhe ca. 540,5 m ü.NN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2b LuftVG).

2.2 Bodendenkmale
 Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3 VERMERKE

Das Plangebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

4 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

z.B. Nr. des Baugebietes
 hier: Nr. 5

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
 hier: 2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)
 hier 0,20

Gebäudetyp
 hier wahlweise Gebäudetyp E oder Gebäudetyp Z

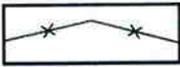
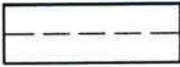


Art der baulichen Nutzung,
 hier: Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl einschl. der Flächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO,
 hier 0,45

Hausform
 hier: nur Einzel- und Doppelhaus zulässig

5 HINWEISE

- 5.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 5.2  Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück
- 5.3  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 5.4  Vorgeschlagene Gebäude
- 5.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 27.07.2007

5.6 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

5.6.1 Artenliste Bäume:

Bei Pflanzung der festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende standortgerechte und gebietsheimische Arten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) |
| Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) | Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Regionale Obstsorten (Halb- oder Hochstamm) |
| Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | |

5.6.2 Artenliste Sträucher (private Grünfläche – Ortsrandeingrünung)

- | | |
|---|---|
| Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) | Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Heckenkirsche (<i>Lonicera xylostheum</i>) |
| Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
| Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) |
| Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Rosa glauca |
| Rosa arvensis | Rosa rubiginosa |
| Rosa canina | |

5.6.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Artenliste zur Fassadenbegrünung:

- | | |
|--|--|
| Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> und <i>tricuspidata</i>) | Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten) |
| Waldrebe (<i>Clematis</i> in Arten und Sorten) | Kletterrosen |
| Spalierobst | |

5.6.4 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

5.6.5 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁰ hingewiesen.

5.6.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

⁹ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

¹⁰ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Bei Errichtung von Einfriedungen am Ortsrand (private Grünfläche mit Pflanzgebot), ist auf einen ausreichenden Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.

5.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹¹ ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage (Trennsystem) sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten kann **nicht** versickern.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern, hierzu sollte vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten (Grundwasserflurabstand und den Druckverhältnissen des Grundwassers) erstellt werden. Da es durch die Bautätigkeiten und den damit verbundenen Eingriffen in die Grundwasser-Deckschichten zu einem Grundwasserdurchbruch kommen kann. Eventuell sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und des Grundwassers zu ergreifen.

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 11.10.1994 wird hingewiesen.

5.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung sind weiterhin zu dulden.

5.10 Definition der Außenwandhöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höher abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

6 EMPFEHLUNGEN

5.1 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

Ausgefertigt

Hattenhofen, 24. Okt. 2011


Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister


Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitekt Stadtplanerin

¹¹ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 29.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.10.2010 hat in der Zeit vom 01.12.2010 bis 07.01.2011 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 29.03.2011 hat in der Zeit vom 12.05.2011 bis 14.06.2011 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 29.03.2011 wurde vom Gemeinderat am 11.10.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan trägt das Datum 29.03.2011.



Ausgefertigt
Hattenhofen, den **24. Okt. 2011**


.....
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **25. Okt. 2011** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Hattenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Hattenhofen, den **26. Okt. 2011**


.....
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister

**Gemeinde Hattenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Erweiterung und 1. Änderung „Am Krautgarten“**

Datum i.d.F. vom: 29.06.2010, 13.10.2010, 29.03.2011

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt & Stadtplanerin
Issinger Weg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 81 94 – 99 90 13

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	6
5.	UMWELTBERICHT	7
6.	FESTSETZUNGEN	15
7.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE	17
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
9.	QUELLEN	19

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hattenhofen.

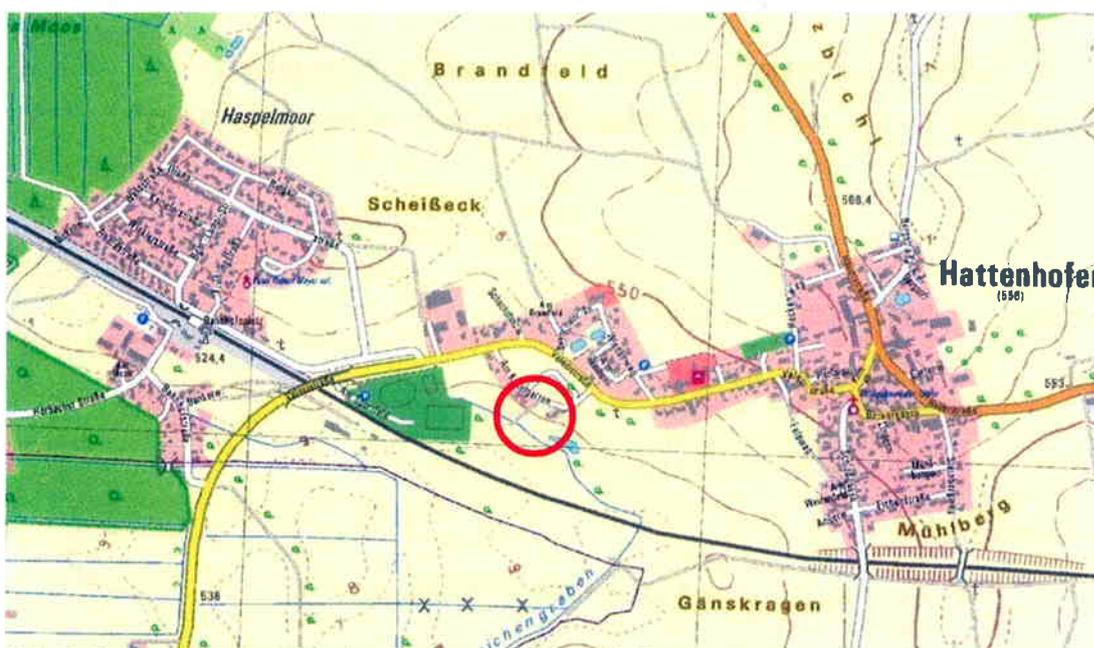


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © LVG-Bayern

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Ergänzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Krautgarten“ eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Dabei wird sowohl auf die vorhandene Erschließung zurückgegriffen, als auch die Einbindung in die Landschaft, die die Immissionen der Bahnanlage und die Beseitigung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,14 ha), Grünfläche (ca. 0,03 ha) und Verkehrsflächen (ca. 0,01 ha) fest.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 106/14 (landwirtschaftlicher Weg), 174/16, 174/17 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 109 (Am Krautgarten 32 und 34), 174/2 (Am Krautgarten 26), 174/7 (Am Krautgarten 28/30) und 174/11. Das Gebiet ist als eben (ca. 540,5 m ü.NN) zu bezeichnen. Es ist so gut wie unbebaut (bis auf Nebengebäude auf Fl.-Nr. 174/2) und weist eine Abmessung von ca. 60 m auf 32 m (ca. 0,1805 ha) auf. Das Gelände wird bis auf die bebauten Grundstücke (Fl.-Nrn. 109, 174/2) und den vorhandenen landwirtschaftlichen Fahrweg (Fl.-Nr. 106/14) landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum.

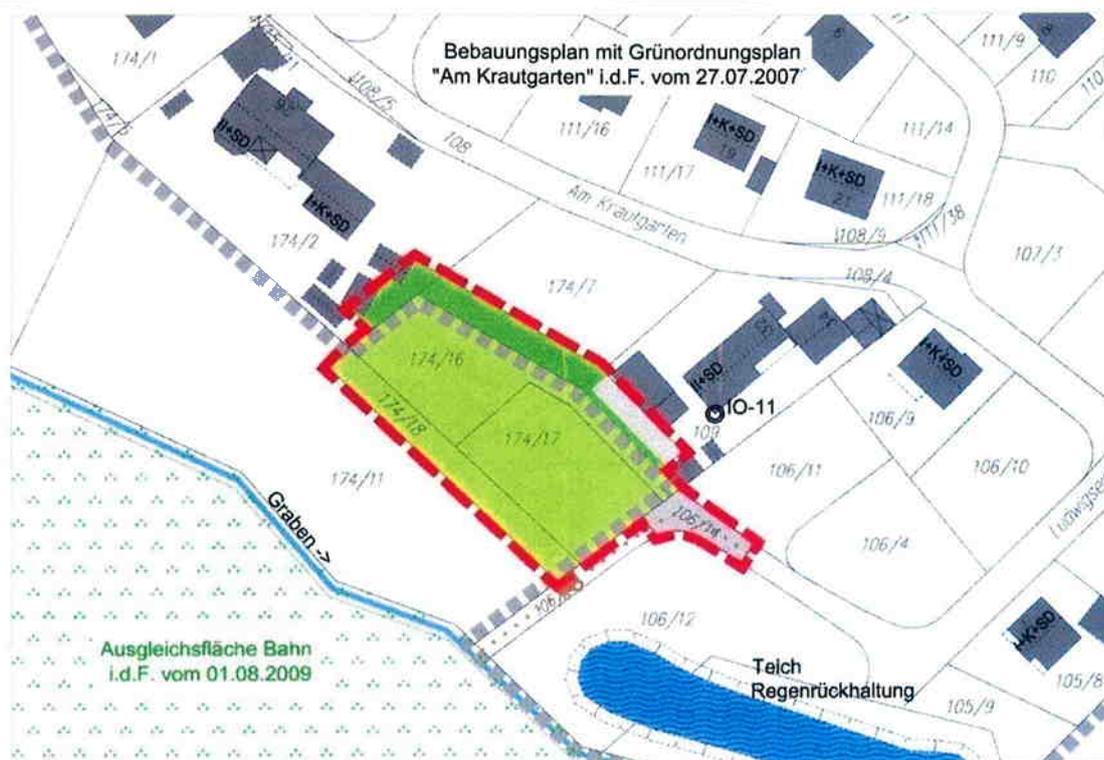


Abb. 2: Bestandsaufnahme März 2011

2.2. Umgebende Bebauung

Im Norden und Osten befindet sich die vorhandene Bebauung (mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern) des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ (vormals eine Splittersiedlung). Im Süden und Westen befindet sich die freie Landschaft mit dem Regenrückhaltebecken, dem Voreichengraben und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Südlich in ca. 135 m Entfernung befindet sich die zukünftig viergleisige Bahnlinie München-Augsburg und westlich in ca. 125 m die Sportanlage mit Rasenspielfeld (Größe ca. 100 m/65 m).

2.3. Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 12,0 km zum Startbahnbezugspunkt (SBP), der auf einer Höhe von 516,80 m ü.NN liegt. Es liegt somit im Bereich des § 12 Abs. 3 – 2 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in einer Höhe von 100 m (somit 616,80 m ü.NN), Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG i.d.F. vom 14.01.1981. Da das natürliche Gelände bei 540,5 m ü.NN und die Bauhöhe bei ca. 9,5 m über Gelände liegt, ergeben sich keine Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b LuftVG genannten Begrenzungen. Luftverkehrsrechtlich bestehen somit keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planfestlegungen.

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt¹. Der Erlass des Bundesministers der Verteidigung² bleibt gem. § 8 Abs. 5 Satz 4 des Luftverkehrsgesetzes bestehen, bis die zuständige zivile Luftfahrtbehörde/Genehmigungsbehörde etwas anderes bestimmt.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Hattenhofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstenfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde Hattenhofen drei ehemalige Gruben erfasst. Diese betreffenden Gruben werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

¹ Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

² vom 09. März 1960 – U II 6 – Az: 56-50-10-03 festgelegte Bauschutzbereich (§ 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 des LuftVG)

2.4.2. Sport- und Freizeitlärm

Westlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 125 m der Hauptplatz (Rasenspielfeld) der Sportanlage. Durch das Büro Dorsch-Consult wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ ein schalltechnisches Gutachten³ und durch das Büro C. Hentschel Consult⁴ überarbeitet. Dieses hat u.a. folgende Werte ermittelt:

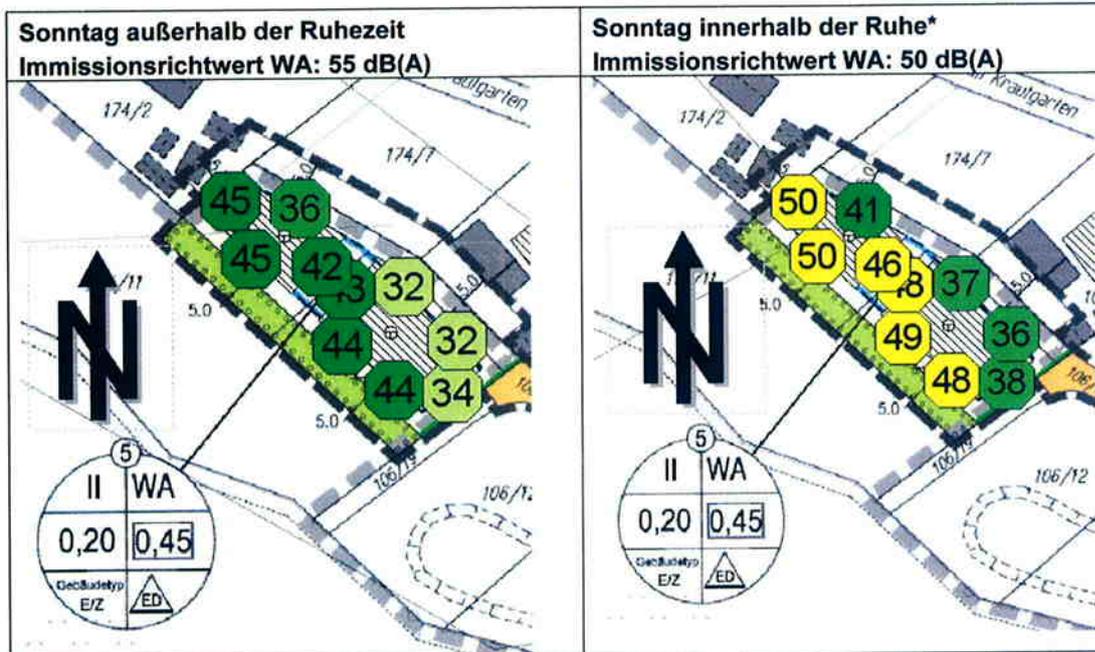


Abb. 3: Immissionsbelastung in den Tageszeiten jeweils im ungünstigsten Geschoss (Abb. 3 Seite 9)

2.4.3. Verkehrslärm – Bahnlinie

Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 135 m die 4-gleisige Bahnlinie München-Augsburg. Die Schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult beurteilt den Schienenverkehr wie folgt:

„Für die Abschätzung der zu erwartenden Immissionsbelastung aus dem Schienenverkehr wurden Berechnungsergebnisse aus dem Planfeststellungsverfahren vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus den Unterlagen geht hervor, dass nach dem 4-gleisigen Ausbau, unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke, „Am Krautgarten 10⁵“ (Fl.-Nr. 109, heute „Am Krautgarten 32“) mit einer Belastung von Tag/Nacht = 56 dB(A) im Obergeschoss zu rechnen ist (siehe Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung). Im Erdgeschoss liegt die Immissionsbelastung ca. 0,5 dB(A) niedriger.“

2.4.4. Verkehrslärm – Kreisstraße FFB 3

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 115 m von der Kreisstraße FFB 3 (Valesistraße). Diese besaß im Jahr 2005 eine Verkehrsbelastung von 1,470 Kfz/d (DTV2005) davon 76 Kfz/d Schwerlastverkehr. Aufgrund der räumlichen Distanz werden sowohl die Grenzwerte der 16. BImSchV⁶ als auch die Orientierungswerte der DIN 18005⁷ deutlich unterschritten.

2.4.5. Landwirtschaftliche Nutzfläche

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

³ Dorsch Gruppe DC Wasser und Umwelt: „Bebauungsplan ‚Am Krautgarten‘ in der Gemeinde Hattenhofen‘ – Schalltechnische Untersuchung“ Februar 2007

⁴ C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Schalltechnische Untersuchung März 2011

⁵ Immissionsort 11 (IO 11 – Fl.-Nr. 106, Am Krautgarten 32/34 – vormals Am Krautgarten 10) der Planfeststellung Haspelmoor Schallimmissionen, Möhler und Partenm München vom 14.02.2001

⁶ 16. BImSchV: Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV): "Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Art des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist"

⁷ Beiblatt 1 zur DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Radfahrverkehr über die Straße „Am Krautgarten“. Im weiteren Verlauf an die „Valesistraße“ Kreisstraße FFB 3 (Hattenhofen B 2 – Moorenweis ST 2054),
- für den Öffentlichen Personennahverkehr über die Haltestellen „Valesistraße“ und „Schule“ der Regionalbuslinie (839) und
- für den Fußgängerverkehr über die Mischverkehrsfläche der Straße „Am Krautgarten“.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Im Plangebiet sind die Fl.-Nrn. 174/16 und 174/17 und Teilfläche der Fl.-Nr. 174/11 dem Außenbereich zuzuordnen und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Fl.-Nr. 106/14 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 109, 174/2 und 174/7 befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Krautgarten“ und sind nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

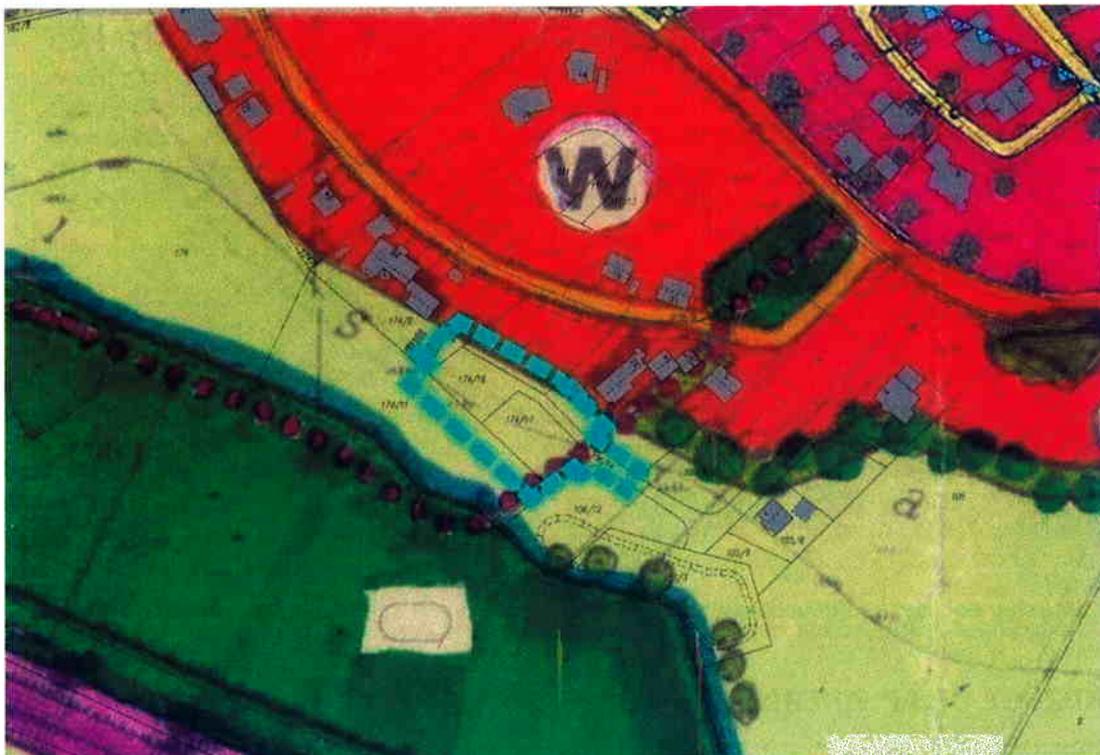


Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Einarbeitung der 1. bis 4. Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁸ stellt das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im nördlichen Bereich befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“. Überlagert wird die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Haupt-Fuss- und Radweg“. Der Flächennutzungsplan wurde bisher viermal geändert. Eine 5. Änderung „Photovoltaikanlage“ wurde eingestellt.

Darüber hinaus befindet sich:

- Im Norden ein „Allgemeines Wohngebiet“,
- im Osten und Westen eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und
- im Süden eine „Fläche für die Landwirtschaft“, darüber hinaus „Wasserfläche – Bachlauf“ und „Grünfläche – Sportplatz“.

3.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan überplant zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 27.07.2007. Dieser setzt für die Teilflächen der Fl.-Nrn. 109, 174/2 und 174/7 eine Ortsrandeingrünung als „private Grünfläche nach Art. 5 BayBO 1998“ fest. Auf dieser ist mit „Bäumen

⁸ i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

zu pflanzen" und ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Für die Fl.-Nr. 106/14 wird „öffentliche Verkehrsfläche“ mit dem Klassifizierungshinweis „landwirtschaftlicher Fahrweg“ festgesetzt.

Im Übrigen wird die Art der baulichen Nutzung mit „Allgemeines Wohngebiet“, das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl (GRZ 0,20 bzw. 0,45 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (ID/IID), die überbaubare Grundfläche (mit Baugrenzen) und die örtliche Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt.

Ferner enthält der Bebauungsplan noch Festsetzungen zur Gestaltung, wie Dachform (SD), Neigung (35°-42° bzw. 33°-37°), Dachaufbauten (Quer- und Zwerchgiebel), Einfriedung (Lattenzaun bis 1,25 m Höhe), Kniestockhöhe (1,25 m bzw. 0,30 m), Materialienwahl, Anzahl der Stellplätze, Höhe der baulichen Anlagen (4,40 m bzw. 6,40 m), Höhenlage (mind. 0,35 m bis max. 0,60 m) und Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanzdichte). Darüber hinaus werden die gesetzlichen Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1998) angeordnet.

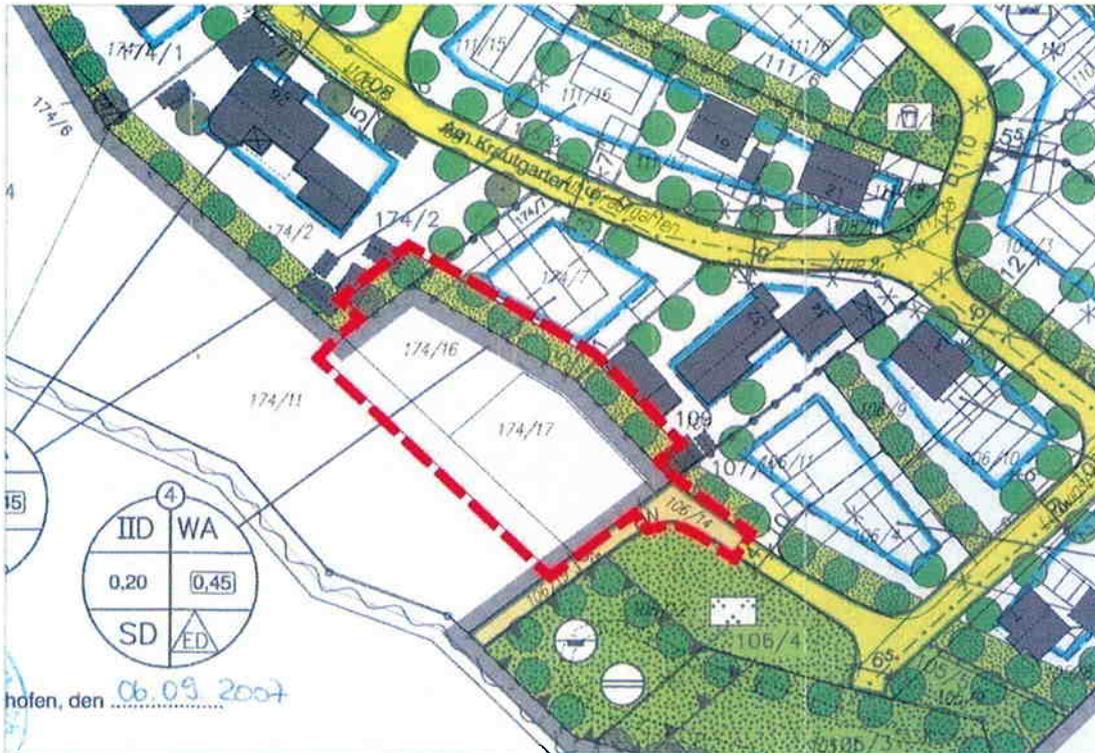


Abb. 5: Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit dem Geltungsbereich (rot)

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung in Fortführung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung vor. Nachdem nördlich bereits eine Zweigeschossigkeit vorhanden ist und der Geltungsbereich nicht groß ist, kann die geplante Bebauung sowohl zum Ortsrand abgestuft (Eingeschossigkeit), als auch in ihrer Größe beibehalten (Zweigeschossigkeit) werden.

4.2. Grünordnerisches Konzept

Der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets nach Südwesten kommt eine hohe Bedeutung zu. Zu diesem Zweck wird eine 5 m breite private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen als Ortsrand festgesetzt, der den bereits im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzten Ortsrand weiterführt. Der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Ortsrand wird durch die Bebauungsplan-Erweiterung überplant und durch die Festsetzung nach Südwesten, an den neuen Ortsrand verlagert. Um zu gewährleisten, dass dieser Ortsrand abwechslungsreich entsprechend den Strukturen der Kulturlandschaft um Hattenhofen ausgeführt wird, setzt der Bebauungsplan wahlweise Obstbaum-, oder Strauchpflanzungen fest. Dabei sollen gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, die aus dem Saatgut heimischer Pflanzen gezogen wurden. Diese Vorgabe dient dazu, eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen und Arten zu vermeiden und die Artenvielfalt gemäß § 40 Abs. 1 und 4 BNatSchG zu erhalten.

Durch die Pflanzfestsetzung von mindestens einem Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäumen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche wird eine Strukturanreicherung der Gartenflächen erreicht, die Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum dienen können und das dörfliche Erscheinungsbild von Hattenhofen weitergeführt.

4.3. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt den bestehenden landwirtschaftlichen Fahrweg, der zur Ortsstraße aufgestuft wird. Auf den Baugrundstücken wird zum Teil eine „Pfeifenstiel“-Erschließung umgesetzt.

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.On Bayern erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe, Friedberg.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung⁹. Für das "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h¹⁰.

4.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Hattenhofen.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt zentral. Es wird über Sammelkanäle in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet und von dort in den Moosgraben abgeleitet.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹¹ ist über Satellit (über 95 %) und UMTS (25 %-50 %) gegeben.

4.6. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So befinden sich die zukünftigen Gebäude zwar in einer Entfernung von 50 m von der öffentlichen Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 106/14 vorhandener landwirtschaftlicher Fahrweg) aus. Aufgrund der vorhandenen Breite von ca. 4,1 m ist dieser vergleichbar mit einem Wohnweg begrenzter Länge, die in einer schmalen Wohnweg ohne Umkehrmöglichkeit endet. Aufgrund der geringen Anzahl (zwei Wohngebäuden) und der geringen Größe (Gebäudeklasse I bis III) dürften die Bedenken aus Gründen des Brandschutzes und des Rettungsdienstes hinnehmbar sein.

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

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

5. UMWELTBERICHT

5.1. Anlass und Planungsvorgabe

Geplant ist die Erweiterung des vorhandenen Baugebiets „Am Krautgarten“ nach Südwesten. Dabei sollen zwei weitere Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Die Erweiterung des Baugebietes dient der Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche für die heimische Bevölkerung. Der vorhandene Bebauungsplan „Am Krautgarten“ wird dafür geändert.

5.2. Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes in den Fachplänen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 11.03.1983 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Am südöstlichen Rand des Planungsgebietes wird ein „Haupt Fuß- und Radweg“ dargestellt. Nördlich an den Planungsumgriff angrenzend befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“.

⁹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹⁰ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹¹ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

Die Gemeinde Hattenhofen besitzt keinen Landschaftsplan. Daher werden die Belange von Natur und Landschaft in den Bauleitplanverfahren abgehandelt.

Bayerisches Naturschutzgesetz und Biotopkartierung

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen. Es befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope im Planungsumgriff oder direkt daran angrenzend.

5.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört Hattenhofen zur Untereinheit Fürstenfeldbrucker Hügelland (050) als Teil der Isar-Inn-Schotterplatten. Das flachwellige Hügelland wurde durch rißeiszeitliche Altmoränen geformt. Der oberflächennahe Untergrund besteht aus Gletscherablagerungen der vorletzten sogenannten Rißeiszeit vor etwa 270.000 bis 150.000 Jahren (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstenfeldbruck, Bd. 2).

Beschreibung: Die standortkundliche Bodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern (GeoFachdatenAtlas) gibt den vorherrschenden Bodentyp mit „Gley und Braunerdegley aus lehmigen Talsedimenten“ und „Anmoorgley und humusreicher Gley“ an. Gleye sind Grundwasser bestimmte Böden, wobei der Anmoorgley deutliche oberflächennahe Vernässungsmerkmale aufweist. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung wird mit „Grünland“, bei Entwässerung mit „Acker“ angegeben.

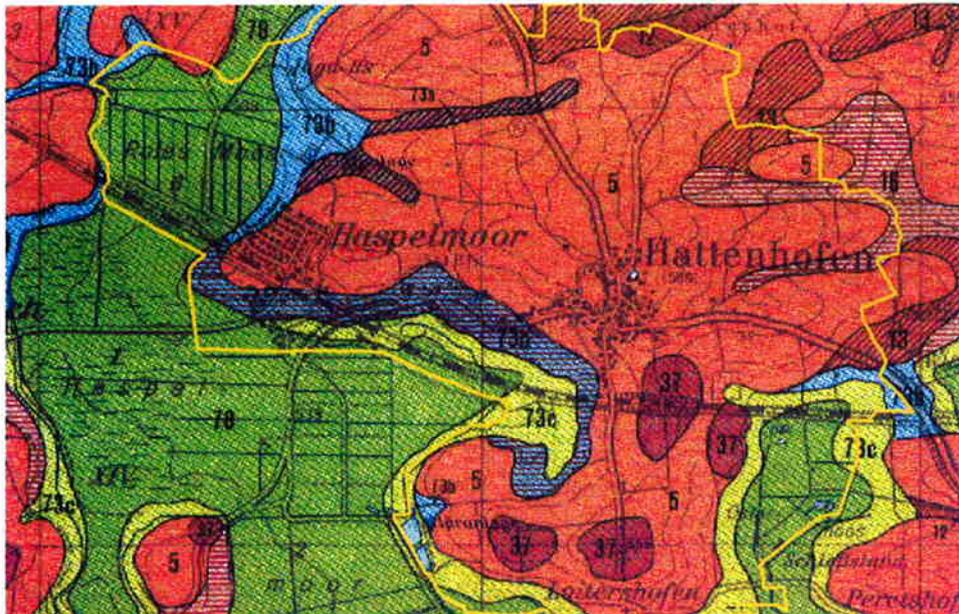


Abb. 6: Ausschnitt aus der standortkundlichen Bodenkarte

Im Jahr 1999 wurde im Rahmen der Planung des Regenrückhaltebeckens für den Bebauungsplan „Am Krautgarten“ ein Gutachten zur Dichtigkeit und zur Auftriebssicherheit erstellt (Crystal Geotechnik). In diesem Rahmen wurden in ca. 30 – 34 m Entfernung zum Baugebiet (am Regenrückhaltebecken) bis 1,70 m unter GOK stark sandige, schwach tonige, organische Schluffe erkundet, unter diesen Decklagen Moräneböden als sandige, kiesige, teils schwach steinige, teils schwach tonige Schluffe. Die bindigen Böden werden als nahezu wasserundurchlässig eingestuft.

Die Fläche wird als landwirtschaftliche Grünlandfläche intensiv genutzt. Damit verbunden sind Schadstoff- und Nitrateinträge durch Düngung. Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf gibt es keine Erkenntnisse über Altlasten und Altlastenstandorte in diesem Bereich.

Auswirkungen: Die Erweiterung des Wohngebietes hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden mittlerer Güte aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein. Anlage- und betriebsbedingt führen die zulässigen Versiegelungen und Bebauungen zu einer mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der niedrigen GRZ von ca. 0,20 nur ein geringes Nutzungsmaß zulässig ist.

Ergebnis: Baubedingt ist durch Bodenumlagerungen und -verdichtungen von einer hohen Erheblichkeit auszugehen, anlage- und betriebsbedingt durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und den damit entfallenden Schadstoffeinträgen sowie durch einen niedrigen zulässigen Versiegelungsgrad von einer mittleren Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Rahmen der Planung des Regenrückhaltebeckens wurde vom Ingenieurbüro Crystal Geotechnik eine Untersuchung zur Dichtigkeit und zur Auftriebssicherheit durchgeführt. Dazu wurde eine Probebohrung durchgeführt, die ca. 30 – 35 m südöstlich der geplanten Baukörper im Rahmen dieser Bebauungsplan-Erweiterung lag. Es wurde bis 7 m Tiefe gebohrt und dabei Grundwasser in einer Tiefe von 5,90 m erkundet. Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse stieg das Wasser nach der Bohrung auf einen Flurabstand von 2,01 m an. Das Grundwasser wird demzufolge von undurchlässigen Schichten nach oben abgeschlossen.

Der Erweiterungsbereich ist lt. Fachinformation des LfU als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nach Darstellung des LfU können in diesen Bereichen Nutzungen durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Hochwasserabflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

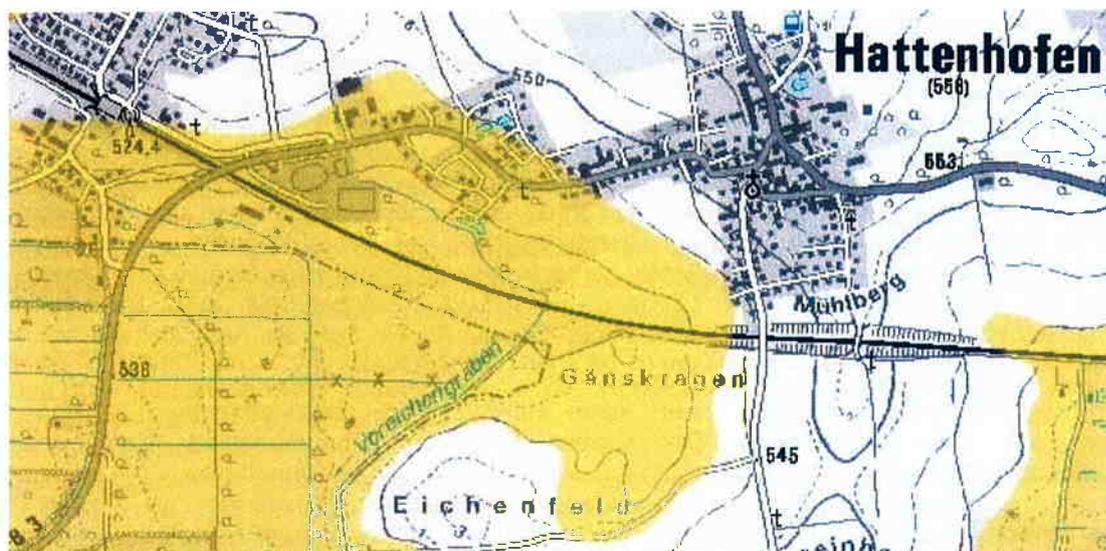


Abb. 7: Überschwemmungsgebiete (rotbraun schraffiert) und wassersensible Bereiche (beige) im näheren Umfeld © LVG-Bayern

Südlich des Erweiterungsbereichs verläuft der Voreichengraben. Dieser liegt jedoch nicht im Planungsumgriff. Der Graben verläuft geradlinig und weist einen standortgerechten, dichten und krautigen Uferbewuchs auf. Mit einer Belastung durch landwirtschaftliche Nitrateinträge ist zu rechnen.

Auswirkungen: Mit den Baukörpern wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Wenn jedoch im Bereich der geplanten Baukörper wider Erwarten ein höherer Grundwasserstand als bei der Bohrung im Rahmen des geologischen Gutachtens von 1999 vorhanden wäre, könnte es während der Bauarbeiten zu einem Grundwasserdurchbruch und somit zu einem Grundwasseranstieg auf 2 m unter GOK oder weniger kommen.

Durch die kleinräumig höheren Versiegelungen kommt es zu einem geringfügig erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer etwas verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Das Niederschlagswasser kann nicht versickert werden und wird in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken südsüdöstlich der Baugebiets-Erweiterung eingeleitet.

Da die landwirtschaftlichen Einträge entfallen, entfällt auch die Belastung des Grundwassers.

Ergebnis: Ein Eingriff in den Grundwasserkörper ist nicht zu erwarten. Um jedoch zu vermeiden, dass es zu einem Durchbruch des Grundwassers während der Bauphase kommt, sollte vor dem Baubeginn ein hydrologisches Gutachten zum Grundwasserflurabstand und den Druckverhältnissen des Grundwassers einzureichen. Unter Berücksichtigung der erkundeten Werte aus dem Bodengutachten von 1999 zum Bau des Regenrückhaltebeckens kann sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 850 – 900 mm, wobei zwei Drittel der Niederschläge im Sommerhalbjahr fallen. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest, wobei das Windmaximum bei Südwest liegt.

Der Erweiterungsbereich liegt in einem weitgehend ebenen Gelände am Rand bereits vorhandener Bebauung. Die Grünlandfläche hat eine geringe Bedeutung als Frischluft-Produktionsfläche, liegt jedoch weder im Bereich von Kaltluftabflussbahnen noch ist eine Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlung zu erkennen.

Auswirkungen: Bauzeitlich kann es zu Staubentwicklungen kommen, die jedoch zeitlich sehr begrenzt sind. Durch die beiden zusätzlich überbauten Parzellen entstehen sehr kleinteilig Versiegelungen, die geringfügige Aufheizungseffekte zur Folge haben, jedoch am Siedlungsrand im unmittelbaren Umfeld von Grünstrukturen unerheblich sind. Durch die zusätzliche kleinräumige Bebauung ist im Gesamtzusammenhang nicht mit klimatischen Auswirkungen zu rechnen, zumal der Planungsumgriff keine wesentliche klimatische Bedeutung hat. Die Bebauung ist der Hauptwindrichtung, Südwest ausgesetzt.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ist sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt als gering einzustufen. Durch die Bepflanzung in der privaten Grünfläche werden negative Auswirkungen auf die Bewohner durch südwestliche Winde vermieden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In Hattenhofen würde ohne Einflussnahme des Menschen ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald vorherrschen (LfU, FIN-WEB).

Beschreibung: Das Planungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese ohne Baum- und Strauchbestand dar. Der südlich des Erweiterungsbereichs liegende Voreichengraben weist einen krautreichen Uferstrand mit standortgerechten Pflanzen, wie Mädesüß, Blutweiderich und Baldrian auf. Ein Gehölzbestand fehlt in diesem Abschnitt des Grabens bis auf einen Liguster jedoch völlig. Südlich des Planungsbereichs wird der Graben dagegen von hohen Pappeln und einzelnen Eichen gesäumt. An die landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiese schließt nach Norden ein Getreide-Acker (Weizen) an. Südwestlich des Grabens werden die Flächen bis zum Bahndamm landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Diese Flächen (Fl.-Nr. 185) als Ausgleichsfläche für den viergleisigen Bahnausbau (Plandatum vom 01.08.2009) hergerichtet.

Die Daten der Artenschutzkartierung geben keine Hinweise auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten. Der Graben und der Altbaumbestand südlich des Planungsgebietes haben eine gewisse Bedeutung als Habitat für Vögel und Amphibien. So konnte im Juli 2010 im Hochstauden-Bestand am Voreichengraben ein Sumpfrohrsänger als Brutvogel beobachtet werden. Die zu überplanende Grünlandfläche hat jedoch nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Durch die intensive Mahd ist auch eine Bedeutung als Bruthabitat für Bodenbrüter weitgehend auszuschließen. Durch die im Südwesten gelegene 4-gleisige Bahnlinie München-Augsburg, die in Dammlage verläuft, ist eine Barrierewirkung für größere Wildtiere vorhanden.



Abb. 8: Voreichengraben mit Uferbewuchs



Abb. 9: Regenrückhaltebecken mit Baumbestand

Auswirkungen: Durch die geringe Wertigkeit der zu beplanenden Fläche als Habitat für Tiere und Pflanzen sowie das Fehlen von Hinweisen auf national oder europarechtlich geschützte Tiere und Pflanzen im Planungsumgriff ist weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt mit Auswirkungen zu rechnen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung näher untersucht werden müssten. Durch die Anlage von Gärten und eines bepflanzten Grünstreifens am südwestlichen Rand der Baugrundstücke werden die Lebensraumeigenschaften der Fläche für Vögel und Kleintiere jedoch verbessert.

Ergebnis: Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Bedeutung als Habitat für Tiere ist nicht mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Insgesamt ist daher sowohl bau- als auch anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere/Pflanzen auszugehen, zumal durch die Bepflanzung eine Strukturanreicherung erfolgt. Weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen können entfallen.

Schutzgut Mensch/Erholungseignung

Beschreibung: Im näheren Umgriff des Planungsgebietes befinden sich keine Wege, die auf eine Bedeutung als Erholungslandschaft hinweisen. Die Bahnlinie im Südwesten hat zudem eine abriegelnde Wirkung zum Haspelmoor, das als Wandergebiet landkreisbedeutsam ist. Bedingt durch die Lärmimmissionen der Bahnlinie und mangels Ausstattung ist somit eine Erholungseignung nur bedingt gegeben. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Sportplatz von Hattenhofen, der Bedeutung für Freizeit und Erholung hat. Im Flächennutzungsplan ist ein Weg dargestellt, der südöstlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft und zum Sportplatz führen soll. Faktisch ist eine Wegeverbindung jedoch nicht vorhanden.

Auswirkungen: Die Erweiterung des Baugebietes findet nicht in einem für die Naherholung bedeutsamen Gebiet statt.

Ergebnis: Auswirkungen auf die Erholungseignung des Landschaftsraumes sind nicht gegeben.

Schutzgut Mensch/Immissionen

Beschreibung: Bereits das vorhandene Baugebiet ist durch Schallimmissionen von Bahnlinie, Kreisstraße FFB 3 und Sportplatz vorbelastet. Im Rahmen des Bebauungsplans „Am Krautgarten“ wurde im Jahr 2007 (Dorsch Consult) ein Schallgutachten erstellt, das die Auswirkungen durch Schallimmissionen auf das Baugebiet untersucht. Das Gutachten stützt sich auch auf ein Gutachten zu Schallemissionen des Bahnverkehrs aus dem Jahr 1996 von Möhler+Partner. Diese wurde durch das Büro C. Hentschel Consult im März 2011 aktualisiert.

Auswirkungen:

Das Büro Dorsch-Consult¹² kommt in seiner Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis im Bezug auf den Straßenverkehr der Kreisstraße FFB 3:

„Straßenverkehr

Die durchgeführten Berechnungen kamen zum Ergebnis, dass der maßgebliche Orientierungswert nach DIN 18005 an der geplanten Bebauung am Tag um bis zu 4 dB(A) und in der Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten wird.“

Dies betrifft allerdings die Bebauung in erster Bauzeile entlang der Valesistraße (Kreisstraße FFB 3). Für das Bebauungsplangebiet sind aufgrund der räumlichen Entfernung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH kommt im März 2011¹³ zu folgendem Ergebnis:

„Sportplatz

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert nach 18. BImSchV in allen Teilzeiten am Neubaugebiet eingehalten wird.

Bahnstrecke:

Die auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlage aus dem Planfeststellungsverfahren lässt ableiten, dass tagsüber mit einer geringen Überschreitung von bis zu 3 dB(A) zu rechnen ist. Nachts sind hingegen erhebliche Überschreitungen von bis zu 13 dB(A) mit Immissionsbelastung von bis zu 58 dB(A) zu erwarten. Ist beabsichtigt das Wohngebiet in Richtung Bahn zu erweitern, müssen Schallschutzmaßnahmen am Planungsgebiet vorgesehen werden.

Können keine aktiven Maßnahmen umgesetzt werden, muss mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile in Kombination mit einer Grundrissorientierung und lärmgedämmten Lüftungseinrichtungen auf die Überschreitung reagiert werden.“

Ergebnis: Die Lärmimmissionen vor Allem aus dem Betrieb der Bahnstrecke sind als erheblich einzustufen. Deshalb werden bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

¹² Dorsch Gruppe DC Wasser und Umwelt: „Bebauungsplan ‚Am Krautgarten‘ in der Gemeinde Hattenhofen – Schalltechnische Untersuchung“ Februar 2007

¹³ C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
Bebauungsplan "Am Krautgarten" in der Gemeinde Hattenhofen Erweiterung und 1. Änderung
Schalltechnische Untersuchung, März 2011

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das weitgehend ebene Planungsgebiet stellt sich als Siedlungsrand in einer intensiv genutzten Kulturlandschaft dar. Eine Ortsrandeingrünung der bereits im Nordosten des Erweiterungsbereichs bestehenden Bebauung ist nicht vorhanden. Als ein das Landschaftsbild prägender Blickpunkt wirkt der Großbaumbestand südöstlich des Baugebiets, am Voreichengraben. Die in Dammlage verlaufende Bahnlinie wirkt dabei nach Westen als optische Barriere.



Abb. 10: Planungsgebiet von Südwesten

Auswirkungen: Durch die Lage am Rand einer bestehenden, bzw. planrechtlich gesicherten Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Ortsrandeingrünung bindet die Baugebietserweiterung nach Südwesten in die Landschaft ein.

Ergebnis: Bedingt durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und die damit verbundene Struktur- anreicherung und durch den Standort am Rand des vorhandenen Baugebietes sind die Auswirkungen für das Landschaftsbild gering.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter



Abb. 11: Kartierte Bodendenkmäler im näheren Umfeld © LVG-Bayern

Beschreibung: Im Planungsbereich befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Südlich des Planungsumgriffs und südlich des Bahndamms befindet sich in ca. 370 m ein nachqualifiziertes Bodendenkmal, das von der Planung jedoch nicht betroffen ist.

D-1-7732-0105

Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Beschreibung

- *Freilandstation und Schlagplatz des Spätpaläolithikums, Freilandstation und Schlagplätze des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums, Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, außerdem Grabenwerk sowie Siedlung unbekannter Zeitstellung.*

Baudenkmäler befinden sich ebenfalls nicht im Planungsumgriff. Weitere Kulturgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch die Baugebietserweiterung ist nicht mit Eingriffen in Kulturgüter zu rechnen, da im Untersuchungsgebiet keine Kulturgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler bekannt sind.

Ergebnis: Da keine Kulturgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zwischen Boden / Wasser als Standort- und Habitatvoraussetzung für Fauna und Flora. Es entstehen

jedoch keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland würde vermutlich beibehalten werden. Auch die Belastungen durch Einträge in den Voreichengraben und das Grundwasser blieben somit bestehen.

5.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Die zulässige Überbauung ist bei einer GRZ von 0,20 gering, die Bodenversiegelung wird somit begrenzt. Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sodass Niederschlagswasser, soweit möglich, versickern kann. Hierdurch und durch die Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken wird die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Ortsrandeingrünung im Südwesten der Bebauungsplan-Erweiterung dient dem Schutz der Bebauung und der Gartenbereiche vor dem hauptsächlich aus Südwest wehenden Wind. Die geringe Versiegelungsrate verhindert größere kleinklimatischen Aufheizungseffekte.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Eingrünung dient der Vernetzung von Biotopstrukturen (Baumbestand am Regenrückhaltebecken). Darüber hinaus bewirkt die Pflanzung eine Strukturanreicherung und die Verbesserung der Habitatseignung der Landschaft für Vögel und Kleintiere.

Schutzgut Mensch/Erholungseignung und Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzung der südwestlichen Eingrünung bindet die Siedlungserweiterung in die Landschaft ein. Durch Pflanzfestsetzungen im Bereich der Gartengrundstücke wird eine adäquate Begrünung der Baugrundstücke gewährleistet, was dem dörflichen Erscheinungsbild der Gemeinde Rechnung trägt.

Schutzgut Mensch/Immissionen

Die Ortsrandeingrünung dient als Sichtschutz zur Bahnlinie. Damit ist visuell die Ursache der Lärmimmissionen, nämlich die Bahnlinie, nur bedingt erlebbar, was zum subjektiven Gefühl der Lärminderung beiträgt.

5.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“), da die Planung nur zwei Bauparzellen umfasst und aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht. Die ausgefüllte Checkliste befindet sich im Anhang. Die Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan hat ein geringes Maß baulicher Nutzung, da die festgesetzte GRZ mit 0,20 deutlich unter der Obergrenze von 0,3 für die Anwendung der Checkliste liegt. Der Eingriff wird somit auf den Bauparzellen durch die Gärten und Grünflächen ausgeglichen. Dieses Vorgehen ist möglich, weil die landwirtschaftlich intensive Nutzung als Grünland keine große Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist. Daher können alle Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden und somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der bestehende Bebauungsplan ergänzt wurde, wurden die Festsetzungen weiter geführt. Planungsalternativen in Bezug auf die Gebäudestellung oder die Erschließung ergaben sich dadurch und durch den bereits vorhandenen Stichweg nicht.

5.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bzw. die Anwendung der Checkliste wurde entsprechend dem Bayerischen Leitfaden durchgeführt. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und die dreistufige Bewertung wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Zum Thema Baugrund und Bodendurchlässigkeit wurde auf ein

Fachgutachten der Firma Crystal Geotechnik aus dem Jahr 1999 zurückgegriffen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen der Bahnlinie und des nordwestlich gelegenen Sportplatzes lagen Gutachten aus dem Jahr 2007 (Dorsch Consult) und dem Jahr 1996 (Möhler+Partner) vor und wurden in die Planung eingearbeitet.

Obwohl das Bodengutachten des Büros Crystal Geotechnik eine Probebohrung in ca. 30-34 m Entfernung zum geplanten Vorhaben vornahm, fehlen Kenntnisse über die Grundwassersituation in den Baugrundstücken. Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse in ca. 30-34 m Entfernung zu den Baugrundstücken ist es notwendig, ein Gutachten zu den im Planungsgebiet vorhandenen Grundwasserverhältnissen zu erstellen.

Kenntnislücken bestehen in Bezug auf das Aufnahmevermögen des Regenrückhaltebeckens. Hier muss im weiteren Verfahren überprüft werden, inwiefern das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser in das Retentionsbecken abgeführt werden kann.

5.8. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn das Niederschlagswasser nicht mehr in das Regenrückhaltebecken abgeführt werden kann. Daher ist die Funktionsfähigkeit des Beckens alle 5 Jahre zu überprüfen.

Zuständigkeit: Gemeinde Hattenhofen - VG Mammendorf

5.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Am Krautgarten“ wird um zwei Bauparzellen erweitert. Dabei wird die festgesetzte Ortsrandeingrünung überplant und nach Südwesten, an den neuen Ortsrand verschoben. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch eine Durchgrünung im Zuge der Anlage von Gärten und die Festsetzung eines Ortsrandes werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Dem Ortsrand kommt eine wichtige Bedeutung zur Einbindung der Bauparzellen in die Landschaft zu. Das Monitoring sieht eine Überprüfung des Retentionsbeckens und die Erstellung eines Gutachtens zum Grundwasserstand im Baugebiet vor.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander handhabbar sind.

Nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung		
			Bau	Anlage/ Betrieb	gesamt
Boden	Dauerbegrünung, durch landwirtschaftliche Einträge belastet, nicht sickertfähig	Baubedingte Umlagerungen und Verdichtungen, anlagebedingte zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Zufahrten und Gebäude	hoch	mittel	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Belastung der Wasserqualität am Voreichengraben möglich	Zusätzliche Versiegelungen. Durch Ableitung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken bleibt GW-Neubildungsrate erhalten. Kein Eingriff in das Grundwasser	gering ¹⁴	gering	gering
Klima/ Luft	Nur geringe Bedeutung als Frischluftproduktionsfläche	Nur sehr untergeordnete Auswirkung auf klimatische Situation.	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	Strukturarmes Grünland geringe Bedeutung	Die Gärten erhöhen in Zusammenhang mit der Ortsrandeingrünung den Strukturreichtum	gering	gering	gering
Mensch, Erholungseignung	keine Bedeutung als Naherholungsgebiet	Kein Eingriff in eine für die Naherholung bedeutsame Landschaft, Ortsrandeingrünung	gering	gering	gering
Mensch, Immissionen	Südwestlich verlaufende Bahnlinie München-Augsburg und nordwestlich gelegener Sportplatz als Emissionsorte	Schall-Immissionen durch Bahnlinie auch nach Ausbau und Anlage einer Lärmschutzwand besonders nachts über den Orientierungswerten.	gering	hoch	hoch

¹⁴ Vorbehaltlich eines zu erstellenden Gutachtens

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung		
			Bau	Anlage/ Betrieb	gesamt
Landschaftsbild	Bedeutung als Ortsrand eines im Zusammenhang mit dem BBP „Am Krautgarten“ größeren Wohngebietes	Einbindung in das Landschaftsbild durch Ortsrandeingrünung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Keine Kulturgüter bekannt.	Keine Betroffenheit		

Tab. 1: Zusammenfassung der Erheblichkeit

6. FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird, in Fortführung der umgebenden Nutzung, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der Gebäude. Die räumliche Dimension wird komplettiert mit der Dachform und Dachneigung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in Abhängigkeit der Grundstücksgröße (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von ca. 0,20 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO. In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt es sich bei der privaten Grünfläche um Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).

Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf eine GRZ von 0,45 (wie im restlichen Bebauungsplan) angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dies liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Dadurch kann bei der Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein bzw. es wird eine zweigeschossige Bebauung mit Erd- und 1. Obergeschoss ermöglicht.

Höhen der baulichen Anlagen

Die Höhenlage wird im Kontext des bisherigen Bebauungsplanes festgelegt und auf die traufseitige Außenwandhöhe (Hauptgebäude) umgestellt. Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen und traufseitigen Gebäudehöhen für Garagen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO und Art. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) ab.

Für Garagen wird auf die traufseitige Außenwandhöhe der BayBO zurückgegriffen. Dies dient der Unterordnung der Garagen gegenüber der Hauptnutzung. Ebenso wird die Firsthöhe der Nebengebäude mit 3,0 m festgesetzt.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baufenster festgelegt. Somit wird der städtebauliche Entwurf einer offenen Bebauung umgesetzt. Die Größe der Baufenster entspricht einer geringfügig erweiterten Baukörperfestsetzung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude bis 12 m² Grundfläche zulässig. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Es wird offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen des Einzel- oder Doppelhauses festgesetzt.

6.4. Anzahl der Stellplätze und Fläche für Garagen

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird abweichend von der GaStellV¹⁵ eine eigene Regelung getroffen.

Die Zu- und Abfahrt, zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche (Stauraum), wird mit nur 3 m bestimmt, da die Verkehrsbedeutung der Erschließungsstraße gering ist und keine Bedenken im Bezug auf die Sicherheit des Verkehrs bestehen. Somit wird von der gemeindlichen Gestaltungssatzung¹⁶ abgewichen.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der bisherige Straßenraum mit einer Breite von ca. 4,1 m bis 4,3 m festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

6.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und in die nördliche Bebauung werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dachfarbe, Fassadenfarbe und Einfriedung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege. Um den Bauwerkern, bei der Ausgestaltung der Dachform, eine höhere Flexibilität zu geben, wird eine Ausnahme explizit aufgeführt.

Für Dachgauben erfolgt keine eigenständige Regelung, da diese durch die gemeindliche Gestaltungssatzung¹⁷ geregelt ist.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung des südöstlichen Siedlungsrandes von Hattenhofen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Zudem wird durch Pflanzfestsetzungen für die nicht bebauten Grundstücke eine umfangreiche Begrünung des Wohngebietes gesichert.

Private Grünflächen – Ortsrandgrün, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südlichen Ortsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den Siedlungsteil in die Landschaft einbindet und den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ortsrand weiterführt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Um die Anlage von strukturreichen Gärten zu fördern und damit das Angebot an Lebensräumen für Vögel und Kleinsäuger zu erhöhen, wird die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder zwei Obstbäumen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die damit wird die Festsetzung aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und sinnvoll weitergeführt. So werden bei den Obstbäumen auch Halbstämme zugelassen und es müssen lediglich Bäume zweiter und dritter Wuchsordnung gepflanzt werden. Dabei wird die Größe der Grundstücke berücksichtigt und letztlich eine Akzeptanz der Pflanzung bei den Bewohnern erreicht. Erfahrungsgemäß werden zu große Bäume im Laufe der Jahre wieder entfernt.

¹⁵ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Vom 30. November 1993

¹⁶ § 3 Garagen und Nebengebäude Nr. 7 der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachaufbauten vom 11.10.1994

¹⁷ § 2 Gestaltung von Dachgauben, der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachaufbauten vom 11.10.1994

Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers kann, soweit möglich an Ort und Stelle stattfinden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem abgeführt und kann im Regenrückhaltebecken versickern. So wird die Grundwasserneubildungsrate nicht verringert.

6.9. Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 27.07.2007 wurde durch das Büro Dorsch-Consult eine schalltechnische Untersuchung¹⁸ durchgeführt, die durch das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH im März 2011¹⁹ überarbeitet wurde. Das Ergebnis des Gutachtens wird durch die Festsetzung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile in Kombination mit einer Grundrissorientierung und lärmgedämmten Lüftungseinrichtungen umgesetzt.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

7. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE

7.1. Wassersensibler Bereich

Aufgrund der Belange des Hochwasserschutzes wird der vorhandene wassersensible Bereich vermerkt. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es sind keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote) vermerkt. Datengrundlage bildet das Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern der Wasserwirtschaftsverwaltung im Maßstab 1/25:000.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 1.375 m ²	76,2%
private Grünfläche nach Art. 5 BayBO 1998	ca. 335 m ²	18,6%
Verkehrsfläche - landwirtschaftlicher Fahweg	ca. 95 m ²	5,3%
Summe Geltungsbereich	ca. 1.805 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet inkl. priv. Grünfläche (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 1.710 m ²	94,7%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 95 m ²	5,3%
Summe	ca. 1.805 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung - Neu

¹⁸ Dorsch Gruppe DC Wasser und Umwelt: „Bebauungsplan ‚Am Krautgarten‘ in der Gemeinde Hattenhofen – Schalltechnische Untersuchung“, Februar 2007

¹⁹ C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
Bebauungsplan "Am Krautgarten" in der Gemeinde Hattenhofen Erweiterung und 1. Änderung
Schalltechnische Untersuchung, März 2011

8.2. Bauliche Nutzung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 1.805 m²	
Allgemeines Wohngebiet inkl. Bestand	ca. 1.710 m ²	94,7%
(Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) NEU	ca. 1.370 m ²	75,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 274 m ²	GRZ = 0,20
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 342 m ²	GRZ(§19IV) = 0,25
Summe Versiegelung Bauland	ca. 616 m²	GRZ = 0,45
Straßenverkehrsfläche	ca. 95 m ²	5,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 865 m²	47,9%
result. Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 548 m ²	GFZ = 0,40

Tab. 4: Bauliche Nutzung - Neu

8.3. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

8.4. Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005

Die Gemeinde Hattenhofen ist sich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bewusst. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. ca. 6 m hohe Lärmschutzwand) ist in der Ortsrandlage städtebaulich jedoch nicht gewünscht.

Eine entsprechende Grundrissorientierung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen wird im überarbeiteten Gutachten durch das Büro C. Hentschel Consult als ausreichend angesehen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan differenziert festgesetzt und dienen dazu die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umzusetzen.

8.5. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen bei der geplanten Einfamilienhausbebauung beträgt mindestens zwei Wohnungen und zusätzlich bis zu zwei Einliegerwohnungen. Bei statistisch 3,93 Bewohner/Wohnung²⁰ ergibt sich eine Anzahl von ca. 8 bis 16 zusätzlichen Einwohnern. Der hieraus entstehende Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen (1 bis 2), Spielfläche und Friedhofsfläche kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen (im Rahmen der üblichen Bandbreite des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Krautgarten“) abgedeckt werden.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8.6. Flächennutzungsplan

Es wird von der Darstellung des Flächennutzungsplanes („Fläche für die Landwirtschaft“) abgewichen. In der Fortführung des nördlichen Baugebiets wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt, das aufgrund seiner geringen Größe (ca. 0,18 ha) und der bestehen bleibenden räumlichen Zuordnung der Flächen die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen nicht gefährdet. Das Entwicklungsgebot kann, wie bei den östlichen Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 105/4, 105/8, 106/4 und 106/11, im weitesten Sinne als gewahrt angenommen werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Änderung angepasst.

8.7. Flächenverbrauch

Die Gemeinde hat in der Sitzung am 29.03.2011 die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wie folgt bewertet:

„Die Ausführungen zum spärlich bebauten Bereich, zur Außenbereichslage sowie zur ungegliederten Siedlungsentwicklung können aus Sicht der Gemeinde nicht geteilt werden. Gegenstand der Planung ist eine Erweiterung des ca. 35 Bauparzellen umfassenden Baugebietes „Am Krautgarten“ um zwei weitere Grundstücke unmittelbar angrenzend an den bebauten Bereich. Die Ausweisung bindet im Nordwesten, Norden und Nordosten an eine bestehende Bebauung an und verlängert dadurch den bestehenden Ortsrand geradlinig bis hin zur vorhandenen Regenrückhalteanlage. Die Planung vielmehr den zitierten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes, da die Planung samt festgesetzter

²⁰ Datengrundlage für die Gemeinde Hattenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Ortsrandeingründung eine schonende Einbindung in die Landschaft gewährleistet und keine schützenswerten Landschaftsteile betroffen sind.

Die gemeindlichen Bauflächen im Baugebiet sind bis auf eine Parzelle allesamt verkauft und wurden bzw. werden in absehbarer Zeit bebaut. Die noch freien Bauparzellen befinden sich im Privateigentum und stehen dem Markt nur bedingt zur Verfügung. Die geringfügige Neuausweisung ist damit zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zwingend erforderlich.

Die vorgetragenen Möglichkeiten zur Verringerung des Flächenbedarfes sind grundsätzlich zu unterstützen. Die Praxis zeigt jedoch, dass beispielsweise einer Umnutzung von leerstehenden (Privat-) Objekten im Dorfbereich, schon aufgrund des grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechts, gewisse Schranken auferlegt sind. Geeignete Flächen von Militär, Bahn, Post und Gewerbe stehen im Gemeindebereich nicht zur Verfügung."

9. QUELLEN

Gemeinde Hattenhofen
Flächennutzungsplan „Hattenhofen“ i.d.F. vom 11.03.1983
Bebauungsplan „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 27.07.2007

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
© Kartengrundlage/Luftbild

Bodendenkmäler aus Bayernviewer-Denkmal

Dorsch Gruppe DC Wasser und Umwelt
„Bebauungsplan ‚Am Krautgarten‘ in der Gemeinde Hattenhofen – Schalltechnische Untersuchung“
Februar 2007

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik
Bebauungsplan "Am Krautgarten" in der Gemeinde Hattenhofen Erweiterung und 1. Änderung
Schalltechnische Untersuchung, März 2011

Deutsche Bahn AG Geschäftsbereich Netz Regionalbereich München
Möhler+Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz, München „Schalltechnische Untersuchung
Ausbaustrecke Augsburg – Olching Planungsbereich 4 Planfeststellungsunterlagen –
Ausbaumaßnahmen im Bereich Haspelmoor – Hattenhofen km 31,720 – km 38,100 Bericht 266-4“,
30.08.1996

Crystal Geotechnik GmbH, Institut für Erd- und Grundbau, Utting
„Regenrückhaltebecken Hattenhofen, Auftriebssicherheit, Dichtigkeit – Untersuchungsbericht
15. Oktober 1999

Hattenhofen, 24. Okt. 2011 Fürstenfeldbruck


.....
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister

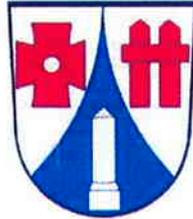

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


.....
Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitekt Stadtplanerin

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
Erweiterung und 1. Änderung "Am Krautgarten"**

0.	Planungsvoraussetzungen	
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach § 11 BNatSchG i.V.m. Art. 4 BayNatSchG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabenstyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens WA
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,30 sein?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach Liste 1b und 1c (siehe Anhang des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –ergänzte Fassung), • Schutzgebiete im Sinne der Kapitel 4 Abschnitte 1 und 2 BNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Liste 2 und 3 a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung Bepflanzung Gärten
3.	Schutzgut Boden	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Liste 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: wasserdurchlässige Beläge
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßige überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme Ableitung des Niederschlagswasser in Retentionsmulden:
5.	Schutzgut Luft/Klima	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppen mit Kapellen o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –ergänzte Fassung).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung
Sind <u>alle</u> Fragen mit „ ja “ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf		

**Gemeinde Hattenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Erweiterung und 1. Änderung „Am Krautgarten“**

Datum i.d.F. vom: 29.06.2010, 13.10.2010, 29.03.2011, 11.10.2011

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

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt & Stadtplanerin
Issinger Weg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 81 94 – 99 90 13

1. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Ergänzung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Krautgarten“ eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Dabei wird sowohl auf die vorhandene Erschließung zurückgegriffen, als auch die Einbindung in die Landschaft, die die Immissionen der Bahnanlage und die Beseitigung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,14 ha), Grünfläche (ca. 0,03 ha) und Verkehrsflächen (ca 0,01 ha) fest.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	29. Juni 2010
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	23. November 2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	01. Dezember 2010 – 07. Januar 2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung	29. März 2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12. Mai 2011 – 14. Juni 2011
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	11. Oktober 2011
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

Tab. 1: Verfahrensablauf

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung		
			Bau	Anlage/ Betrieb	gesamt
Boden	Dauerbegrünung, durch landwirtschaftliche Einträge belastet, nicht sickerfähig	Baubedingte Umlagerungen und Verdichtungen, anlagebedingte zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Zufahrten und Gebäude	hoch	mittel	mittel
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Belastung der Wasserqualität am Voreichengraben möglich	Zusätzliche Versiegelungen. Durch Ableitung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken bleibt GW-Neubildungsrate erhalten. Kein Eingriff in das Grundwasser	gering ¹	gering	gering
Klima/ Luft	Nur geringe Bedeutung als Frischluftproduktionsfläche	Nur sehr untergeordnete Auswirkung auf klimatische Situation.	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	Strukturarmes Grünland geringe Bedeutung	Die Gärten erhöhen in Zusammenhang mit der Ortsrandeingrünung den Strukturreichtum	gering	gering	gering
Mensch, Erholungseignung	keine Bedeutung als Naherholungsgebiet	Kein Eingriff in eine für die Naherholung bedeutsame Landschaft, Ortsrandeingrünung	gering	gering	gering
Mensch, Immissionen	Südwestlich verlaufende Bahnlinie München-Augsburg und nordwestlich gelegener Sportplatz als Emissionsorte	Schall-Immissionen durch Bahnlinie auch nach Ausbau und Anlage einer Lärmschutzwand besonders nachts über den Orientierungswerten.	gering	hoch	hoch
Landschaftsbild	Bedeutung als Ortsrand eines im Zusammenhang mit dem BBP „Am Krautgarten“ größeren Wohngebietes	Einbindung in das Landschaftsbild durch Ortsrandeingrünung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Keine Kulturgüter bekannt.	Keine Betroffenheit		

Tab. 2: Zusammenfassung der Erheblichkeit

¹ Vorbehaltlich eines zu erstellenden Gutachtens

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes mit Verfasser der Stellungnahme,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Immissionschutz Stellungnahme Landratsamt 20.12.2010	Berücksichtigung 29.03.2011	Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung Festsetzung Nr. B 11 Immissionsschutz
Ungliederter Siedlungsentwicklung Stellungnahme Regierung von Oberbayern, 10.01.2011	Abwägung 29.03.2011	<ul style="list-style-type: none"> - Anbindung an eine bestehende Bebauung (Nordwesten, Norden, Nordosten) - Schonende Einbindung in die Landschaft durch die Schaffung eines Ortsrandes. - Keine Betroffenheit von schützenswerten Landschaftsteilen.
Verringerung des Flächenverbrauchs Stellungnahme Regierung von Oberbayern, 10.01.2011,	Abwägung 29.03.2011	<ul style="list-style-type: none"> - Der Umnutzung von leerstehenden (Privat-) Objekten im Dorfbereich sind schon aufgrund des grundgesetzlich garantierten Eigentumsrechts gewisse Schranken auferlegt. - Geeignete Flächen von Militär, Bahn, Post und Gewerbe stehen im Gemeindebereich nicht zur Verfügung.
	Abwägung 11.10.2011	<ul style="list-style-type: none"> - „Marginalgröße“ des Baugebietes mit nur zwei zusätzlichen Bauparzellen zur Abrundung des bestehenden Baugebiets. - Durch Nutzung von vorhandenen Erschließungen wird den Zielen zum Flächensparen entsprochen. - Die gemeindeeigenen Baugrundstücke im Baugebiet „Am Krautgarten“ wurden zwischenzeitlich alle veräußert, somit stehen hier keine weiteren Baulandreserven zur Verfügung.

Da der bestehende Bebauungsplan ergänzt wurde, wurden die Festsetzungen weiter geführt. Planungsalternativen in Bezug auf die Gebäudestellung oder die Erschließung ergaben sich dadurch und durch den bereits vorhandenen Stichweg nicht.

Hattenhofen, 24. Okt. 2011 Fürstenfeldbruck


Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitektin Stadtplanerin