

Gemeinde Althegegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck



Bebauungsplan
„Erweiterung Graf-Dux-Straße“

SATZUNGSFASSUNG

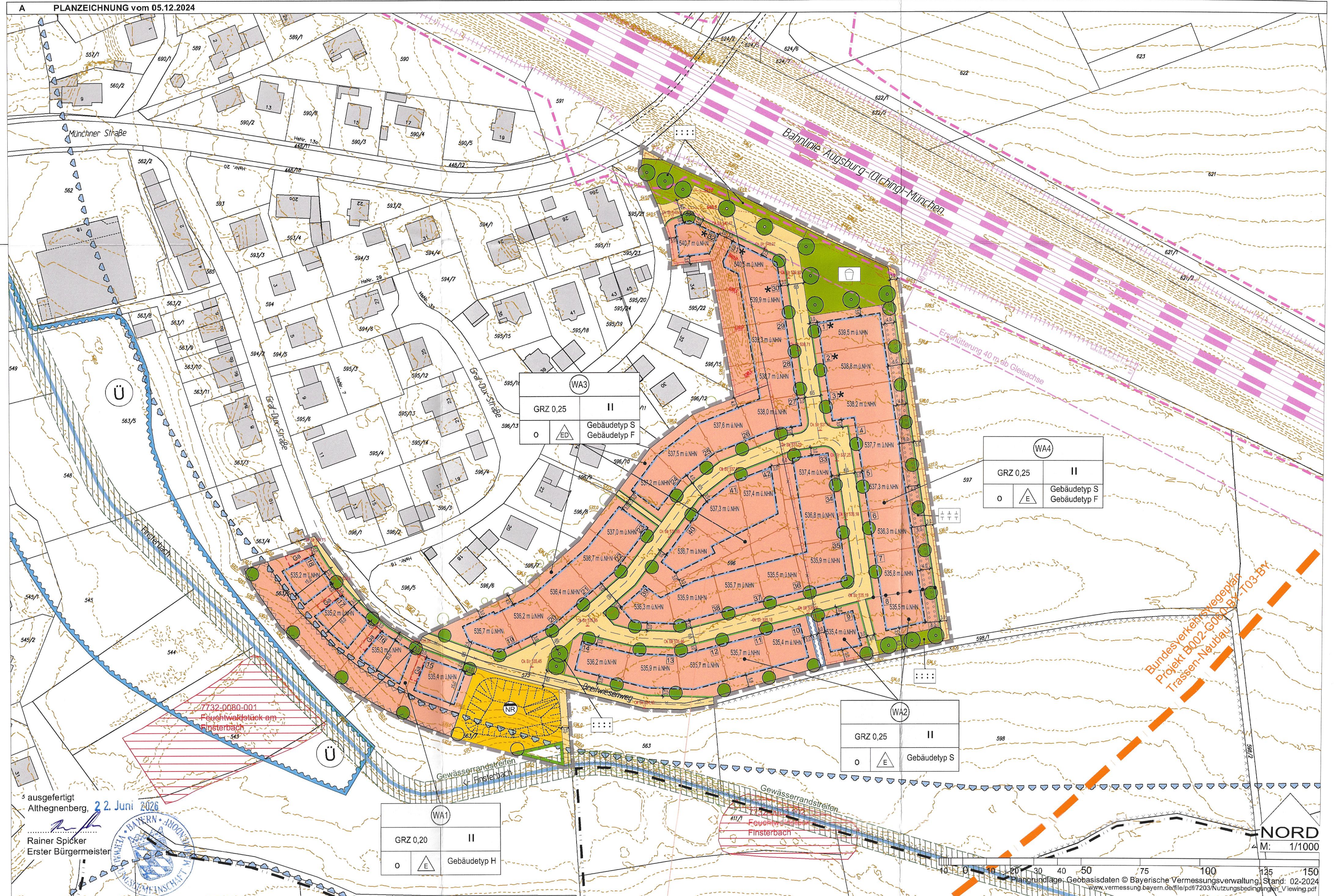
Fassung vom:	08.12.2022, 08.08.2024, 05.12.2024
Planverfasser:	Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
Grünordnung:	DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 05.12.2024
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Pflanzlisten, Empfehlungen, externe Fläche und Maßnahme zum Ausgleich (Ökokontofläche)
D	Verfahrensvermerke

Präambel:

Die Gemeinde Althegegnenberg erlässt gemäß
 § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 215a Abs. 1 i.V.-mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. 2024 S. 257), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“
 als **SATZUNG**



B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße“ i.d.F. vom 16.06.1994 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 14.04.1997 und Ziffer B 1 und B 3 des einfachen Bebauungsplans „Stellplätze, Garagen/Carport“ i.d.F. vom 23.01.2020.

1 Art der Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer, hier z.B. Teilgebiet 1

1.2 Nicht zulässig sind:

- alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GRZ 0,25

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. 15 % durch die Grundfläche von Terrassen überschritten werden.

2.3 Die Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO¹, als Höchstmaß, hier zwei.

2.5 Traufseitige Außenwandhöhe

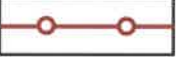
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstmaß im Mittel 3,0 m.

2.6 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).

- 2.7  Höhenbezugspunkt, hier z.B. 535,9 m ü.NHN²

- 2.8  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte

- 2.9  **Gebäudetyp S** („steiles Dach -E+D“ – **WA2, WA3 und WA4**)
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,3 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchgiebels um bis zu 1,5 m überschritten werden darf, und eine Firsthöhe von 9,0 m als Höchstmaß.

- 2.10  **Gebäudetyp H** („steiles Dach im Hangbereich – U+E+D“ – **WA1**)
Traufseitige Außenwandhöhe von 3,3 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchgiebels um bis zu 1,5 m überschritten werden darf, und eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß.

- 2.11  **Gebäudetyp F** („flachgeneigtes Dach + E+1“ im **WA3 und WA4**)
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,3 m als Höchstmaß und eine Firsthöhe von 9,0 m als Höchstmaß.

¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

² NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

3 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt
im **WA1**

- je Einzelhaus mindestens 525 m²,
- im **WA2, WA3 und WA4**
- je Einzelhaus mindestens 400 m² und
- im **WA3**
- je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 300 m².

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise,

- 4.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen im **WA1**
- 4.3  offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.4  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.5  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5 Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

- 5.1 Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Carports im **WA1**
- 5.1.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen „Baugrenzen“ (Ziffer B 4.1) und „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ (Ziffer B 4.2) zulässig.
- 5.1.2 Direkte Zu- und Abfahrten
Zwischen Garagen bzw. überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten³ von mindestens 5 m Länge, gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.
Zwischen Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit offenen Zufahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ergeben sich die Zu- und Abfahrten aus den überbaubaren Grundstücksflächen „Baugrenzen“ und „Umgrenzung von Flächen für Garagen“.
- 5.1.3 Indirekte Zu- und Abfahrten
Zwischen Garagen, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit indirekten Zufahrten ergeben sich die Zu- und Abfahrten aus den überbaubaren Grundstücksflächen „Baugrenzen“ und „Umgrenzung von Flächen für Garagen“.
- 5.2 Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Carports im **WA2, WA3 und WA4**
- 5.2.1 Garagen, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen „Baugrenzen“ (Ziffer B 4.1) zulässig. Wobei die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ (Ziffer B 9.3) freizuhalten sind.
- 5.2.2 Direkte Zu- und Abfahrten
Zwischen Garagen bzw. überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge, gemessen vom Gebäude bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.
Zwischen Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit offenen Zufahrten und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 0,5 m Länge, gemessen von der Dachvorderkante des Gebäudes bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.

³ im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

5.2.3 Indirekte Zu- und Abfahrten

Zwischen Garagen, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit indirekten Zufahrten muss ein Mindestabstand von 1 m, gemessen von der Dachvorderkante der Gebäude bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.

5.3 Stellplätze

Stellplätze sind, mit Ausnahme der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" (Ziffer B 10.3) und der „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ (Ziffer B 14.4), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Nebengebäude

5.4.1 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude, mit einer Brutto-Grundfläche⁴ von 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt⁵ bis zu 25 m³, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.4.2 Der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenze) der Erschließungsstraße bis zur straßenseitigen Gebäudekante (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" (Ziffer B 10.3) und die „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ (Ziffer B 14.4), sind von Nebengebäuden freizuhalten.

6 Örtliche Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

7 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

7.1  Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung:



Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung

7.2 Die der Versorgung mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen sind in der „öffentlichen Grünfläche“ (Ziffer B 9.1) allgemein zulässig.

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

9 Grünflächen

9.1  Öffentliche Grünfläche⁶, mit der Zweckbestimmung:

9.1.1  Kinderspielplatz

9.1.2  Begleitgrün

10 Grünordnung

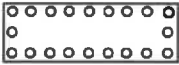
10.1  Zu pflanzender Baum 1. oder 2. Wuchsordnung,
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm - 20 cm⁷
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1.1)

⁴ im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO

⁵ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

⁶ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

⁷ **StU 18 cm – 20 cm:** Stammumfang gemessen in 1 m Höhe hier z.B. 18 cm bis 20 cm

- 10.2  Zu pflanzender Baum 2. bis 3. Wuchsordnung oder Obstbaum. Der Standort kann längs der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. längs der östlichen Umgrenzung von die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" (Ziffer B 10.3) um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1.2).
- 10.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, diese sind von allen baulichen Anlagen mit Ausnahme von sockellosen, offenen Einfriedungen (Ziffer B 12.5.1) freizuhalten:
 Zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Sträucher: v. Str. 3 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm⁸
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)
- 10.4  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Gewässerrandstreifen Finsterbach
 - Der Gewässerrandstreifen ist als naturnaher Gewässer- und Feuchtlebensraum einschließlich des Gehölz- und Röhrichtbestandes zu entwickeln.
 - Der Uferbereich ist naturnah zu gestalten.
 - Die Flächen außerhalb des Gehölz- und Röhrichtbestandes sind durch Ansaat als artenreiche Feuchtwiese gemäß Artenliste (Ziffer C 4.4) zu entwickeln.
 - Dauerhafte extensive Pflege durch einschürige Mahd ab 1.8. mit Mähgutabfuhr.
- 10.5 Die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün“ (Ziffer B 9.1.2) sind als extensiv gepflegte, arten- und kräuterreiche Wiesen gemäß Artenliste (Ziffer C 4.4) anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Artenliste (Ziffer C 4.1.1) zu bepflanzen.
- 10.6 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Hoch/ Halbstamm) ersetzt werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1.2)
- 10.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 10.8 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen (wie z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand- oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, u.ä.).
- 11 Zuordnung der Flächen zum Ausgleich**
Die Sammel-Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen umfassen 3.455 m² die Fläche zum Ausgleich (Ökokontofläche, Fl.-Nr. 497T) (werden zu:
 - 82,33 % dem Eingriff durch das Allgemeine Wohngebiet und
 - 17,67 % dem zusätzlichen Eingriff durch die öffentliche Verkehrsflächen zugeordnet.

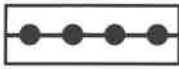
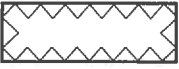
⁸ v. Str. 3 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 3 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

12 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

- 12.1 Doppelhäuser sind bezüglich traufseitiger Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.
- 12.2 Hauptdachform und -neigung
- 12.2.1 **Gebäudetyp S** („steiles Dach – E+D“ - **WA2**)
- Hauptdachneigung von mindestens 38° bis höchstens 43°.
- 12.2.2 **Gebäudetyp H** („steiles Dach im Hang - U+E+D“ – **WA1**)
- Hauptdachneigung von mindestens 38° bis höchstens 43°.
- 12.2.3 **Gebäudetyp F** („flach geneigtes Dach – E+1“ – **WA3 und WA4**)
- Hauptdachneigung von mindestens 15° bis höchstens 23°.
- 12.2.4 Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung zulässig. Ausgenommen hiervon ist der **Gebäudetyp F**, hier sind auch Walm- und Zeldächer zulässig.
- 12.2.5 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 12.2.6 Ausgenommen von der Hauptdachform und -neigung sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude. Als deren Hauptdachform sind:
- Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von mindestens 20° bis höchstens 40°, wobei die Hauptdachneigung des Wohngebäudes nicht überschritten werden darf,
 - Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von mindestens 6° bis höchstens 15° und
 - extensiv begrünte Flachdächer mit einer Hauptdachneigung von 0° bis höchstens 5° zulässig.
- 12.3 Hauptdeckungsmaterial
- Als Hauptdacheindeckung sind nur rote, rotbraune, braune und graue Dachsteine und Dachziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in und an der Dachfläche. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 12.4 Zwerggiebel
- Die Breite des Zwerggiebels darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Der Zwerggiebel muss einen Abstand vom seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten und die Firsthöhe des Hauptfirstes um mindestens 0,5 m unterschreiten. Der Dachüberstand des Zwerggiebels darf den des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Zwerggiebel muss wie das Hauptdach eingedeckt werden.
- 12.5 Einfriedungen
- 12.5.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Diese sind im **WA1** in Richtung zum Finsterbach sockellos mit einem Abstand von mind. 0,1 m zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante auszuführen.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur Zäune nur mit senkrechten Latten (Metall oder Holz) zulässig. Im Übrigen sind Maschendrahtzäune zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind:
- Stützmauern - zur Sicherung des Geländes - mit einer Höhe bis zu 0,5 m, im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen bis zur festgesetzten Geländeänderung und
 - Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände, zwischen Doppelhäusern, bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.
- 12.5.2 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.
- 12.6 Geländeänderungen
- 12.6.1 Aufschüttungen sind:
- im **WA1** bis zu einer Höhe von 0,5 m und
 - im **WA2/WA3/WA4** bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.
- 12.6.2 Abgrabungen sind:
- im **WA1** bis zu einer Höhe von 1,5 m nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und
 - im **WA2/WA3/WA4** bis zu einer Höhe von 0,5 m nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

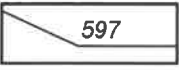
- 12.6.3 Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu den Stützmauern, zu den öffentlichen Grün- und öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens durch flach geneigte Böschungen anzupassen oder durch Stützmauern - zur Sicherung des Geländes - mit einer Höhe bis zu 0,5 m auszugleichen.

13 Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 13.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (Gebäudetyp) bzw. unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte
- Maßangabe in Metern, z. B. 6,5 m 
- 13.4  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung, mit Ausnahme von sockellosen, offenen Einfriedungen (gemäß Ziffer B 12.5.1), Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten sind,

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE FLÄCHE UND MASSNAHME ZUM AUSGLEICH (ÖKOKONTOFLÄCHE)

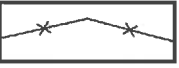
1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 597
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 34
- 1.3  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, z.B. Graf-Dux-Straße
- 1.4  Grenze der Gemarkung
- 1.5 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden 2024 von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt und aufgrund einzelner Koordinatenänderungen fortgeschrieben. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

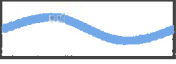
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

- 2.1  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 2.2  Höhenlinien im Abstand von 0,5 Höhenmeter, hier 540,0 m ü.NHN, ermittelt aus dem DGM19. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.3  Geplante Höhenlinien im Abstand von 0,5 Höhenmeter, hier 539,0 m ü.NHN.
- 2.4  Geplante Oberkante der Straße, hier z.B. 536,54 m ü.NHN¹⁰ aufgrund der Straßenplanung des IB Dippold&Gerold i.d.F. vom 30.07.2024

⁹ Laserscan-Befliegung – DGM1 Schondorf 2018_01 – erfolgte in der Zeit vom 20.11.2018-20.03.2019 im DHHN2016-Höhenbezugssystem. Die Höhengenaugigkeit ist im DGM1 besser $\pm 0,2$ m

¹⁰ NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

- 2.5  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 2.6  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf. Straßenachse.
- 2.7  Bestehende Gehölze
- 2.8  bestehende Schallschutzwand bzw. Bahngleis außerhalb des Geltungsbereichs
Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in Tieflage die vier-gleisige Bahnlinie (Strecke 5503 München–Augsburg bzw. Strecke 5581 Olching–Augsburg) der Deutschen Bahn AG.
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.
- 2.9  Abstandslinie zur südlichen Gleisachse, hier Erschütterungsschutz 40 m
- 2.10  Verlauf des Finsterbaches, außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.11  Parzellen (Nrn. 1 bis 3 und Nrn. 30 bis 32) bei denen der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gleich oder höher als 61 dB(A) liegt.
- 2.12 Den folgenden Hinweisen zum Thema Verkehrsgläusche liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgläusche)¹¹ zugrunde. Folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz sind im Bauvollzug zu beachten:
- Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräuschbelastung sind in den Parzellen Nrn. 1 bis 3 und Nrn. 30 bis 32 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen¹² Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1¹³ entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen¹⁴ einzuhalten.
 - Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 sind in o.g. Verträglichkeitsuntersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel in den genannten Parzellen dargestellt.
 - Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgläusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel in den Bauräumen sind in o.g. Verträglichkeitsuntersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

¹¹ Ingenieurbüros Greiner: Bebauungsplan „Erweiterung Graf- Dux-Straße“ Gemeinde Althegegnenberg, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgläusche, Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023

¹² Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-01 (Abschnitt 3.16) sind gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum:

Anmerkung 1 zum Begriff: Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnkichen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

¹³ DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01, DIN Media GmbH,

¹⁴ Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB) zurzeit Ausgabe 11-2023, BayMBL 2023 Nr. 539 vom 15.11.2023

- Der Bundesverkehrswegeplan 2030 sieht eine mögliche neue Trasse der Bundesstraße B 2 südlich von Althegnenberg vor (B 2, Fürstenfeldbruck - Mering, OU Althegnenberg, Projekt Nr. B002-G060-BY-T03-BY). Bei Realisierung der neuen Trasse ist in den östlichen und südlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes von höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz auszugehen. Auch sind in diesem Fall deutlich größere Bereiche mit Beurteilungsspeigeln über 49 dB(A) nachts zu erwarten (Erfordernis von Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer). Eine genaue Ermittlung der Anforderungen kann jedoch erst bei Vorliegen der konkreten Planung der Trasse B 2 neu (Planfeststellungsverfahren) erfolgen.
- 2.13 Landwirtschaftliche Nutzflächen
 Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten bzw. Erntearbeiten - zu rechnen ist.
- 2.14 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage
 Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
- 2.15 Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Gelände fläche angenommen.
- 2.15 Landwirtschaftliche Nutzfläche
 Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten bzw. Erntearbeiten - zu rechnen ist.
- 2.16 Natürliche Radon-222-Aktivität
 Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁵ und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“¹⁶ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.
- 2.17 Baumschutz
 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18 920¹⁷ und die R SBB¹⁸ hingewiesen.
- 2.18 Zugänglichkeit der Normblätter
 DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der DIN Media GmbH, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹⁹, bei der Hochschule München²⁰ und bei der Technischen Universität München²¹) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei einsehen werden.

¹⁵ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...“

¹⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁷ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, DIN Media GmbH

¹⁸ R SBB: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

¹⁹ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

²⁰ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

²¹ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

Die **DIN 4109-1**: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01, DIN Media GmbH, kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf eingesehen werden.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1  Grenze des wassersensiblen Bereiches
- 3.2  Landschaftsbestandteil: Gewässerrandstreifen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayStrWG)
- 3.3  Kartierte Biotope mit Kartierungsnummer, außerhalb des Geltungsbereichs, Hier z.B. 7732-0080-001 „Feuchtwaldstück am Finsterbach südöstlich Althegnenbergs“
- 3.4  Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Finsterbaches (i.d.F. vom 06.11.2008) außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.5  Umgrenzung der Fläche der Altlastenverdachtsfläche 03.01., außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.6  Umgrenzung von Flächen vermuteter Bodendenkmäler (Fl.-Nrn. 595 und 597)
cBei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) innerhalb dieser Fläche ist eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen festlegen.
- 3.7  Trassen-Neubau der OU Althegnenberg aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030, Projekt B002-G060-BY-T03-BY, vordringlicher Bedarf
- 3.8 **Bodendenkmäler**
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, 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.
- 3.9 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
Dieser Bebauungsplan ergänzt die Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten zurzeit i.d.F. vom 08.03.2007.
- 3.10 **Einfacher Bebauungsplan**
Auf Ziffer B 2 (Anzahl der Stellplätze) des einfachen Bebauungsplans „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 23.10.2020 wird verwiesen.
- 3.11 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB²² hingewiesen
- 3.12 **Bodenschutz**
Sollten insbesondere bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck. Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Insbesondere bei Erdarbeiten im Bereich der „Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung“ (Ziffer B 7.1) schadstoffverdächtigtes Material auftreten (auffälliger Geruch/Verfärbungen, bodenfremde Beimengungen), ist folgendes zu beachten:

²² **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

Auffällige bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ durch Fachpersonal zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.

Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915²³, DIN 19639²⁴ und DIN 19731²⁵ hingewiesen.

3.13 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. - 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Soweit Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) während der Brutzeit der Vögel nicht vermieden werden können, ist durch geeignete Vergrämuungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine bodenbrütenden Vögel betroffen sind. Dies kann beispielsweise durch die Erhaltung bzw. mechanische Anlage einer Schwarzbrache oder die Aufstellung von Flatterbändern jeweils ab Anfang März (Beginn der Brutzeit) bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) erfolgen.

Zum Schutz ggf. in das Baufeld einwandernder Amphibien und Reptilien vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit bzw. die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden folgende ergänzende Maßnahmen für die Ausführung der Baumaßnahmen empfohlen:

- Für die Erschließung (Straßenbau) sind die ausführenden Baufirmen wie folgt einzuweisen (Baubegleitung): Ausschluss von temporären Kleingewässern (Fahrspuren, Tümpel) während der Laichzeit (April bis August) und Ausschluss der temporären Anlage von Lagerflächen, die als Reptilien-Lebensräumen geeignet wären (z.B. Steinhäufen/Totholzhaufen).
- Für die Ausführung der privaten Bauvorhaben gilt: Die mögliche Einwanderung von Reptilien (von Norden) oder Amphibien (von Süden) in die Baufelder während der Bauzeit ist durch mobile temporäre Amphibien- bzw. Reptilienschutzgitter während der Bauphase sowohl entlang des nördlichen als auch des südlichen Randes der Baumaßnahmen auszusperren. Die genaue Lage und Ausdehnung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.14 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986²⁶ ff) erstellt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt im **WA2**, **WA3** und **WA4** und der **öffentlichen Verkehrsflächen** zentral über die Gemeinde Altheim im Trennsystem; im **WA1** dezentral mit einer gedrosselten Einleitung in den Finsterbach.

3.15 Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse/ Sturzfluten

²³ **DIN 18915:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, DIN Media GmbH

²⁴ **DIN 19639:** „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, DIN Media GmbH

²⁵ **DIN 19731:** „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, DIN Media GmbH

²⁶ **DIN 1986:** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

Zum Schutz der einzelnen Gebäude bei Starkregenereignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung, wie auch für die künftige Bebauung, bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 Abs. 1 und 2 WHG wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen und Tiefgargeneinfahrten mittels einer Schwelle z.B. von 20 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Entsprechend der DIN 1986-100 ist bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen. Ebenso sollen Notwasserwege und natürliche Abflusswege in der Freianlagenplanung berücksichtigt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.16 Schicht-/Grundwasser

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern; hierzu sollte vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten (Grundwasserflurabstand und Druckverhältnisse des Grundwassers) erstellt werden. Sollte Schichten- oder Grundwasser angetroffen werden kann mit der angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

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

Für Bauten im Grundwasser und die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG bzw. § 8 WHG) rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen. Das Einbringen eines Kellergeschosses ins Grundwasser ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Gemäß DIN 18533²⁷ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

3.17 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG²⁸ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck wird hingewiesen.

Es wird folgende insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung empfohlen:

- Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Minimum, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- Abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 K bis maximal 3.000 K.
- Vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten/Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Vertiefende Informationen sind im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“²⁹ und „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“³⁰ enthalten.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Bäume

²⁷ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

²⁸ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

²⁹ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“, 09/2020

³⁰ Bundesamt für Naturschutz: BfN-Skripten 543 – „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, 2020

4.1.1 Bäume 1. und 2. Ordnung:

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn		
„Allershausen“		15 – 20 m	8 – 10 m
„Cleveland“		12 – 15 m	6 – 8 m
„Emerald Queen“		12 – 15 m	8 – 10 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 – 25 m	8 – 15 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 – 18 m	5 – 10 m
„Greenspire“		15 – 18 m	6 – 12 m
Tilia x euchlora	Krim-Linde	15 – 18 m	7 – 10 m

4.1.2 Bäume 2. und 3. Ordnung:

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 – 15 m	5 – 10 m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 – 12 m	4 – 6 m
Acer platanoides „Columnare“ *	Spitz-Ahorn	8 – 10 m	3 – 4 m
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
„Fastigiata“		10 – 15 m	6 – 10 m
„Frans Fontaine“ *		5 – 8 m	3 – 4 m
Crataegus lavalley „Carrierii“	Apfel-Dorn	5 – 8 m	3 – 5 m
Crataegus monogyna „Stricta“ *	Weiß-Dorn	5 – 6 m	2 – 3 m
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	6 – 8 m	4 – 6 m
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	4 – 8 m	4 – 6 m
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche	10 – 15 m	8 – 10 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 – 10 m	3 – 5 m
Quercus robur „Fastigiata“ *	Stiel-Eiche	10 – 15 m	2 – 5 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 8 m
Sorbus aria „Lutescens“	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 6 m
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 – 10 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 – 15 m	5 – 7 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 – 18 m	5 – 10 m
„Greenspire“		15 – 18 m	6 – 12 m
Salix caprea	Sal-Weide	5 – 8 m	3 – 5 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ *	Thüring. Mehlbeere	5 – 8 m	3 – 4 m
Obstbäume in Arten und regionalen Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

4.2 Artenliste Sträucher/schmalkronige Bäume:

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
Acer platanoides „Columnare“ *	Säulen-Spitzahorn	8 – 10 m	3 – 4 m
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Hartriegel		
Corylus avellana	Haselnuss		
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		
Crataegus monogyna „Stricta“ *	Säulen-Weißdorn	5 – 6 m	2 – 3 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere		
Rosa canina	Hunds-Rose		
Rosa glauca	Rotblättrige Rose		
Rosa rubiginosa	Wein-Rose		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sambucus racemosa	Roter Holunder		
Sorbus aucuparia „Fastigiata“ *	Säulen-Eberesche	5 – 7 m	2 – 4 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

*) Kursiv gedruckte Sorten sind sehr schmalwüchsig und besonders geeignet für beengte Standorte.

4.3 Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

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

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

- | | | |
|--|--|---------------|
| | Lonicera in Arten und Sorten | Waldgeißblatt |
| | Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| | Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| | Rosa spec. in Sorten | Kletterrosen |
| | Vitis vinifera | Echter Wein |
| | Spalierobst in Arten und regionalen Sorten | |
- 4.4 Geeignetes Saatgut und Stauden für die öffentlichen Grünflächen
 Autochthones Saatgut für Extensivwiesen (öffentliche Grünflächen - Begleitgrün)
 Regioaatgutmischung Blumen-/Kräuterrasen (mind. 20% Kräuteranteil)
 (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
 oder Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Wiesen der Umgebung
- 4.5 Geeignetes Saatgut für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Autochthones Saatgut für den Gewässerrandstreifen:
 Regioaatgutmischung Ufersaum / Feuchtwiese (mind. 50% Kräuteranteil)
 (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
 oder Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Feuchtwiesen der Umgebung
- 4.6 Geeignetes Saatgut für die Fläche für die Abwasserbeseitigung
 Autochthones Saatgut für die Regenrückhaltung
 Regioaatgutmischung Feuchtwiese (mind. 30% Kräuteranteil)
 (Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
 oder Saatgut aus Heumulch / Heudrusch artenreicher extensiver Feuchtwiesen der Umgebung
- 4.7 Das Anpflanzen von Lebensbaum (Thuja Arten) und Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus) ist nicht zulässig.

5 Empfehlungen

5.1 Luft-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelästigungen entstehen. So wird empfohlen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50 \text{ dB(A)}$ zu installieren und den Aufstellungsort durch Abstand, Abschirmung etc. weiter zu optimieren. Auf die Infobroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“³¹ wird verwiesen:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter im
	Allgemeinen Wohngebiet
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)*	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m

Tab. 1: Anhaltswerte für Abstände bei Bebauungen, *) = Stand der Technik

„Die Tabelle enthält die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn. Für die Berechnung der Abstände für vor eine Wand montierte Anlage wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte (Nacht-IRW) der TA Lärm verwendet, um die Geräusche weiterer Anlagen zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Zuschlag von sechs Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.“

Als weitere Planungshilfe wird die Anwendung des Schallrechners³² empfohlen.

5.2 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben. Regenwassernutzungsanlagen sind auf Grund der Trinkwasserverordnung genehmigungspflichtig und müssen vor der Inbetriebnahme durch die Gemeinde abgenommen werden.

5.3 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

³¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

³² Bundesverband Wärmepumpe e.V.: www.waermepumpe.de/schallrechner/

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Fassadenbegrünung

Erdgeschossige Fenster und türlose Fassadenteile sind, ab einer Fassadenlänge von 5 lfm, mit geeigneten heimischen Arten klimmend oder an Rankgerüsten zu begrünen.

Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Ziffer C 4.3.

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

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

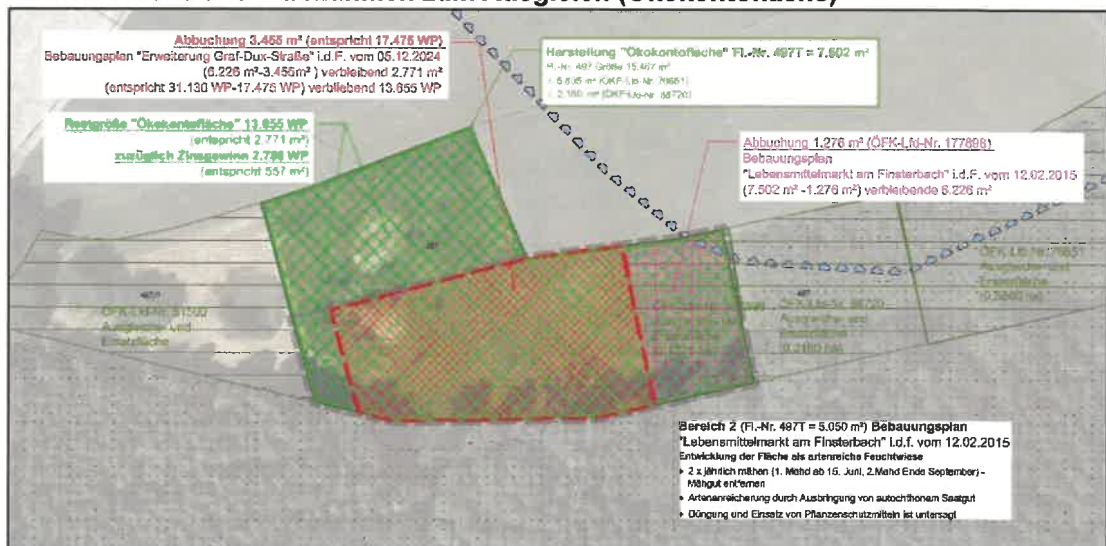
5.7 Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges ebenerdige, überdachte Fahrradstellplätze zu errichten.

5.8 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40 bzw. 40 plus) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (Ökokontofläche)



rot: Den Eingriffen werden 3.455 m² (entspricht 17.475 WP) der externen Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich auf einem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück als Sammel-Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 497 (Ökokontofläche), Gemarkung Althegnenberg, zugeordnet. Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

Althegnenberg, den 22. Juni 2026

Rainer Spicker
 Rainer Spicker
 Erster Bürgermeister



D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Allerdings wurde die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits mehrfach beteiligt, so mit dem Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.04.2019 hat in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 und dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.02.2021 hat in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 29.02.2024 mit Frist bis 19.03.2024 elektronisch an der Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 30.01.2024 (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.08.2024, mit der Begründung samt Umweltbericht wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 13.09.2024 bis 18.10.2024 durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurden zwei leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch eMail vom 11.09.2024 mit der Frist bis 18.10.2024 elektronisch beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2024 als Satzung beschlossen.

Siegelt



Althegnenberg, den 24. Juni 2026

.....
Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt

Siegelt



Althegnenberg, den 22. Juni 2026

.....
Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am 23. Juni 2026 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 des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Siegelt



Althegnenberg, den 24. Juni 2026

.....
Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

Gemeinde Althegegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck



Begründung zum Bebauungsplan
„Erweiterung Graf-Dux-Straße“

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 08.08.2024, 05.12.2024

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

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	10
4.	Verfahren	17
5.	Umweltbericht	18
6.	Planerische Konzeption	37
7.	Planinhalt	40
8.	Auswirkungen der Planung	50
9.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	53

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Ortschaft Althegnenberg. Er liegt am östlichen Ortsrand, südlich der Bahnlinie Augsburg (- Olching) - München, nördlich des Finsterbaches und südlich der Bundesstraße B 2 (Münchener Straße).

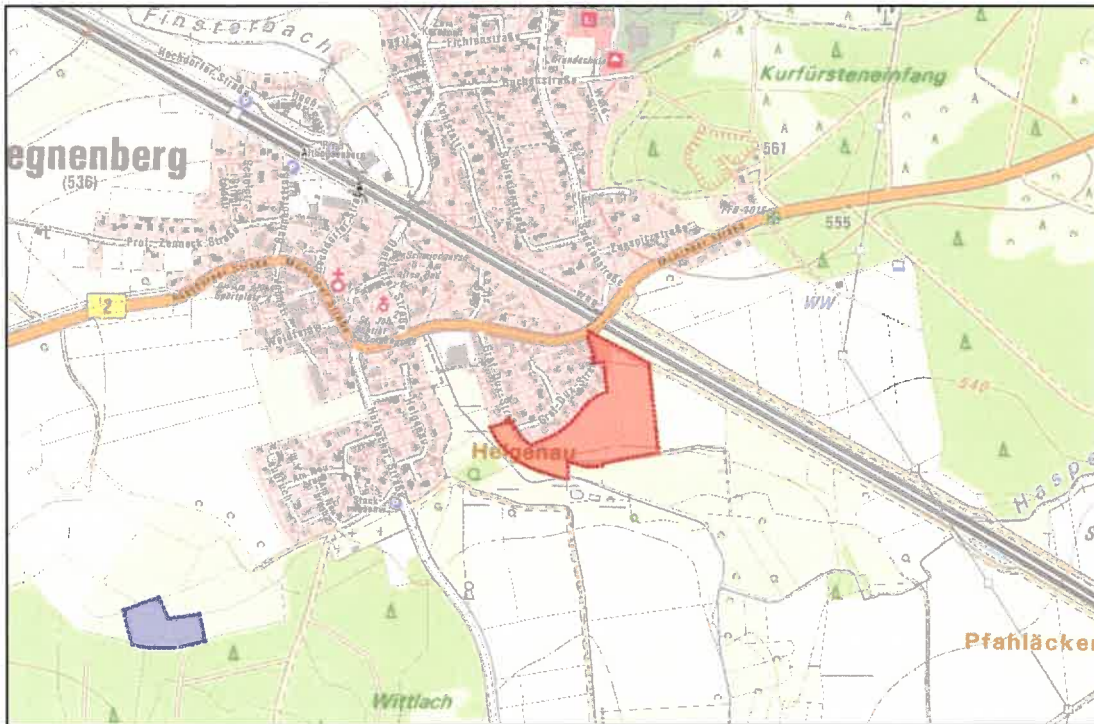


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2023), rot: Geltungsbereich, blau: externe Ausgleichsfläche (Ökokontofläche Fl.-Nr. 497T), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Althegnenberg möchte seit 2015 im Hauptort den Wünschen nach Bauland nachkommen und Flächen für bezahlbare Wohnbebauung zur Verfügung stellen.

Dabei sollen die Belange des Immissionsschutzes und Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es insbesondere Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es ist Zweck des Bebauungsplanes die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Ferner soll durch die beschleunigte Baurechtsausweisung ein kommunal geförderter Wohnungsbau in Form eines Einheimischenmodells vorgesehen werden. Dabei sollen die im Eigentum der Gemeinde stehenden Baugrundstücke dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 20.950 m²), „Verkehrsflächen“ (ca. 5.100 m²), „Öffentliche Grünflächen“ (ca. 1.710 m²), „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 1.170 m²), „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ (ca. 110 m²) und „Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ (ca. 70 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche) abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,940 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 260 m auf ca. 150 m mit einer Verlängerung nach Westen von ca. 65 m auf ca. 30 m.

Das Gelände fällt zunächst von Norden (ca. 542,5 m ü.NHN) bis zum Breitwiesenweg (Fl.-Nr. 537) im Süden (ca. 534,5 m ü.NHN) leicht um ca. 8,0 Höhenmeter (ca. 3,5%). Vom Breitwiesenweg zum Finsterbach (ca. 530,0 m ü.NHN) fällt das Gelände stärker um ca. 4,5 Höhenmeter (ca. 14,1%) bzw. der Graf-Dux-Straße (Fl.-Nr. 534/2 im Westen, ca. 535,0 m ü.NHN) in Richtung Finsterbach (ca. 530,5 m ü.NHN) um 4,5 Höhenmeter (ca. 11,4%). Östlich der bestehenden Bebauung Graf-Dux-Straße Nrn. 32 und 34 (Fl.-Nrn. 596/15, 595/22) ist auf Fl.-Nr. 595 ein ca. 2,5 m bis ca. 3,0 m hoher Schallschutzwall vorhanden. Das Gebiet wird begrenzt im Uhrzeigersinn:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nr. 811/11 (Bahnlinie Augsburg (- Olching) – München), bzw. einem Abstand von 4 m von der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 563/4 (Graf-Dux-Straße Nr. 10),
- im Osten durch eine annähernde Parallele von i.M. ca. 57 m zur westlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 597, bzw. der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 598/1 (Breitenwiesenweg) bzw. der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 563,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 598/1 (Breitenwiesenweg) bzw. der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 573 (Breitenwiesenweg), der Fl.-Nr. 411/1 (Verlauf des Finsterbaches) bzw. einer Parallelen (i.M. von ca. 32 m zur nördlichen Grenze des Breitwiesenwegs, Fl.-Nr. 573) und
- im Westen durch eine Parallele mit einem Abstand im Mittel von ca. 32 m zur westlichen Grenze der Fl.-Nr. 594/2 (Graf-Dux-Straße) bzw. der östlichen Grenze der Graf-Dux-Straße Fl.-Nr. 594/2,

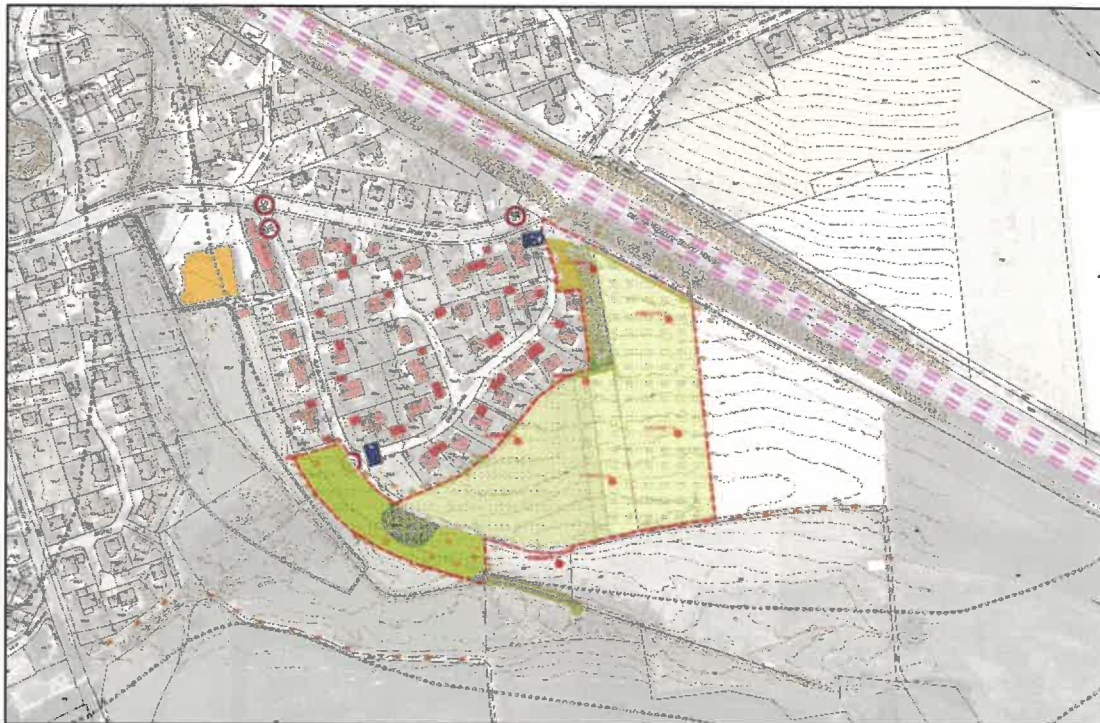


Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2015/Juli 2024, DOP20 vom 14.08.2022 Innerhalb: hellgrün/grün - Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche/Ackerbrache u. Wiese), hellgrau – Verkehrsflächen/befestigte Flächen; oliv: Schallschutzwall. rot: Kleinrammbohrung, blau: Immissionsorte. Außerhalb: hellrot - Wohnnutzung, orange: Einzelhandel, grau - Nebengebäude Garagen, Violett: Bahngleis und Schallschutzwand, Magenta: Umgrenzung der Altlastenverdachtsfläche bzw. mit Kreuzschraffur: Untersuchungslokalität, Rot: Lage der Bohrpunkte, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab: 1/1.000

Aufgrund von Kartierungen vor Ort und der Auswertung von Luftbildern (GoogleEarth) zeichnet sich folgendes Bild: Der Geltungsbereich ist bis auf fünf Stellplätzen auf Fl.-Nr. 595 unbebaut. Der eingeschossigen Stadel mit flachgeneigtem Pultdach (Fl.-Nr. 563/7) wurde mittlerweile abgebrochen und ist überwuchert (Ruderalflur). Der östliche Stich der Graf-Dux-Straße ist zum Teil asphaltiert, wobei der Breitwiesenweg als Spurbahnweg vorhanden ist. Parallel zur Bahnlinie befindet sich ein Wirtschaftsweg der Bahn, der nördlich in den Mündungsbereich Graf-Dux-Straße/Münchener Straße einmündet und als Radweg nach Haspelmoor genutzt wird.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches, die Fl.-Nrn. 597 und 596, werden landwirtschaftlich als Acker genutzt, wobei die Ackernutzung auf dem überwiegenden Teil der Flur-Nr. 596 seit mehreren Jahren

aufgegeben wurde. Auf der Fl.-Nr. 595 ist ein bis ca. 3,0 m, hoher grasbewachsene Schallschutzwall vorhanden. Südlich und nördlich des Breitwiesenwegs (Fl.-Nr. 563/6, 563/7, 563 bzw. Teilfläche der Fl.-Nr. 596) herrscht mäßig extensive Grünlandnutzung vor.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im nördlichen Teil durch die Münchener Straße (Bundesstraße B 2) bzw. die 4-gleisige, eingetiefte Bahnlinie Augsburg (-Olching) - München (Strecke 5503 und 5581), die die Münchener Straße unterquert. Im Zuge des Neubaus des 3. und 4. Gleises wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer nach Osten abgesteigten Schallschutzwand (mit einer Höhe von ca. 3,5 m bis 1,5 m über Gelände) errichtet. Östlich schließt sich die freie Landschaft an, die als Acker bzw. Wiesenfläche genutzt ist. Südlich befindet sich der Finsterbach (Gewässer 3. Ordnung) mit seiner kleinen Talaue. Im Norden schließt sich zunächst die zum Finsterbach hin zweigeschossige und zur Graf-Dux-Straße eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldach und in der Folge die eingeschossige Wohnbebauung mit steilem Satteldach (E+D) des Baugebietes „Graf-Dux-Straße“ an. Die überwiegend als Einzelhäuser ausgeführten Gebäude sind von Hausgärten umgeben.

Das nordwestlich angrenzende Wohngebiet an der Graf-Dux-Straße ist zwischen dem Lärmschutzwall und dem Breitwiesenweg durch Strauchgruppen und Hecken gut landschaftlich eingebunden. Südlich des Breitwiesenwegs bzw. westlich der Graf-Dux-Straße zum Finsterbach hin sind Wiesen vorhanden. Am Bachufer stocken Röhrichtbestände und Hochstaudenfluren im westlichen Teil sowie Laubgehölze im östlichen Teil.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Bodenart, Bodentyp

Die Bodenart am Standort wird im Umweltatlas Bayern¹ mit dem Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ angegeben. In der Bodenschätzungskarte des Umweltatlases sind sowohl im Bereich der Ackerflächen als auch in der Talaue des Finsterbaches Lehm Böden mittlerer Ertragsfähigkeit verzeichnet.

2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“² „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“³

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁴ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁵) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁶ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁷ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

¹ www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, Datenabruf 06/2024

² www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 06/2024

³ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“³ vom 04/2018, Datenabruf 05/2018

⁴ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁵ **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194, BGBl. 2022 I Nr. 15)

⁶ **StrlSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.04.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132)

⁷ StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁸ eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 108 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet, in das **Radonvorsorgegebiet III**⁹ einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....*“. , Ferner wird auf die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“¹⁰ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.4.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH¹¹ erstellt, hierfür neun Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis max. 6,2 m niedergebracht (wobei an den Aufschlüssen KRB4 und KBR9 bei Tiefen von 5,0 m bzw. 4,0 m kein Bohrfortschritt mehr erreicht wurde). Neben der **Baugrundbeschreibung**, mit Lage und Morphologie, Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter und der Grundwasserverhältnisse, erfolgen Hinweise für die Bauausführung. Darüber hinaus wurden **Empfehlungen zur Ausführung** zur Gründung der Bauwerke, dem Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, zu Erschließungs-, Erdarbeiten bzw. Hinterfüllungen, zur Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung, zur Versickerung, zum Angriffsgrad von Böden und Wässern, zur Erdbebenzone und zur **Abfallwirtschaftlichen Bewertung** gemacht.

2.4.4. Oberirdische Gewässer

Im Süden (Fl.-Nr. 563) schließt der Geltungsbereich direkt an den Finsterbach, als Gewässer 3. Ordnung, an, auf der Fl.-Nr. 563/7 weitet sich dieser Abstand auf ca. 27 m und auf der Fl.-Nr. 563/6 von ca. 13 m auf ca. 19 m auf. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes¹² ist der Finsterbach als Wasserrahmenrichtlinien¹³-Gewässer ausgewiesen. Der ökologische Zustand von WRRL-Gewässern ist berichtspflichtig und muss an die Europäische Union gemeldet werden.

2.4.5. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände¹⁴ ist die Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Aus dem Umweltatlas Bayern/Geologie¹⁵ liegen Daten von Bohrungen im Bereich des Bahndamms unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs vor, aus diesen ergibt sich ein Ruhewasserspiegel von ca. 7 m - 8,5 m unter Geländeoberkante. Südlich des Breitwiesenwegs in der Talau des Finsterbaches ist von einem deutlich geringeren Grundwasserflurabstand auszugehen: hier sind näherungsweise die für den Lebensmittelmarkt ermittelten Werte anzunehmen (ca. 3 m), diese können in Bachnähe jedoch auch noch unterschritten werden.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁶ wurde im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt. In vier Bohrlöchern im Süden des Geltungsbereichs wurde in Tiefen von 3,7 m, 4,0 m, 3,0 m und 3,5 m (KRB1, KRB2, KRB3 und KRB9) unter Geländeoberkante Grundwasser erschlossen, wobei bei den übrigen fünf Bohrlöchern im nördlichen Teil in den Endteufen von mx. 6,2 m kein Grundwasser angetroffen wurde. Es wurde ferner festgestellt, dass das Grundwasser in südwestlicher Richtung fließt und in den Sanden unter den lehmigen Moränenböden gespannt ist.

Da Daten zur Grundwasserschwankungsbreite nicht vorliegen, werden auf Erfahrungswerten basierende Anhaltgrößen für den Mittleren Wasserstand (MW), den Mittleren Höchstwasserstand (MHW) und den Bemessungswasserstand (von 535,00 – 530,50 m ü.NN) angegeben werden.

⁸ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl: Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5344E653, Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³, Datenabruf: 05/2023

⁹ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³,

¹⁰ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹¹ Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Althegnenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067

¹² Schreiben Wasserwirtschaftsamt München vom 01.07.2019

¹³ Richtlinie **2000/60/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik – Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1–73)

¹⁴ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06/2018

¹⁵ www.umweltatlas.bayern.de, Datenabruf 05/2023

¹⁶ Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Althegnenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse

In der Stellungnahme des SG Wasserrecht im Landratsamt Fürstenfeldbruck¹⁷ wird ausgeführt:

„Des Weiteren ist festzuhalten, dass die geplante Bebauung in einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen von ca. 3 - 4 m unter Gelände liegt. Daher sind Anlagen, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Das Grundwasser ist ferner in den Sanden unter lehmigem Moränenboden gespannt. Diese Böden müssen mit einer Mindestdicke erhalten bleiben.“

2.4.6. Starkregenereignisse, Sturzfluten

Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten¹⁸ des Landesamtes für Umweltschutz gibt hierzu erste Einschätzungen über mögliche Gefahren. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind verschiedene Eintragungen vorhanden. So wird, von Westen kommend, zunächst ein „Geländesenken und Aufstaubereich“ (innerhalb des kartierten wassersensiblen Bereichs), dann eine potentieller Fließwege bei Starkregen mit „starkem Abfluss“ (dem Verlauf des Finsterbaches folgend bzw. auch innerhalb des wassersensiblen Bereichs) und eine potentieller Fließwege bei Starkregen mit „mäßigem Abfluss“ (südlich Fl.-Nrn. 596 und 595 von Osten aus der landwirtschaftlichen Flur kommend) dargestellt.

Aufgrund des zur „Finsterbach“ fallenden Geländes können infolge von Starkregenereignissen im Geltungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Beispielsweise sollten Gebäudeöffnungen wie Kellerfenster oder -eingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

2.4.7. Klimadaten

Mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁹): 13° bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind, bis auf die Fl.-Nr. 563, keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Im Rahmen der Altlastenuntersuchung im Landkreis Fürstenfeldbruck, wurde die Verdachtsfläche 03.01 mit der Fl.-Nr. 563 (innerhalb des Geltungsbereichs) und der östlich anschließenden Fl.-Nr. 598 (außerhalb des Geltungsbereichs) untersucht. Bei dem westlichen Teil der Fl.-Nr. 598 handelt es sich um eine von 1965 bis 1970 von der Gemeinde überwiegend mit Aushub; sowie Bauschutt und geringen Mengen Hausmüll verfüllten Geländemulde mit einer Fläche von ca. 2.000 m².

Im Rahmen einer durchgeführten Altlastenuntersuchung²⁰ wurden auf der Fl.-Nr. 598 (außerhalb des Geltungsbereichs) im südwestlichen Bereich drei Erkundungs- und Sondierungen (Rammkernsondierungen) und etwa in der Mitte des Grundstücks eine Referenzsondierung auf eine Tiefe von 4,0 m unter Gelände durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse wurde von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck²¹ kein weiterer Handlungsbedarf gesehen, da das Gefährdungspotential der Auffüllung als gering einzustufen ist.

Im Baugrundgutachten des Büro Blasy+Mader GmbH²² wurde auf der Fl.-Nr. 563 (Bohrpunkt KRB3), der nun außerhalb des Geltungsbereichs liegt, einzelne Zielbruchstücke im Oberboden festgestellt. Sollte im Rahmen der Erdarbeiten dennoch schadstoffverdächtige Material auftreten (auffälliger Geruch/Verfärbungen) ist gemäß des Gutachtes folgendes zu beachten:

„Auffällige bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischengelagert. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden bis maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.“

¹⁷ Schreiben vom 17.05.2021

¹⁸ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 02/2024

¹⁹ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

²⁰ EFUTEC GmbH, Altlastenuntersuchung im Bereich der Altablagerung 03.01. Fl.Nr. 598, Gemarkung Althegnenberg Oktober - Dezember 1997, Dachau, 21.01.1998

²¹ Schreiben vom 21.04.2019 Az 51-176-5/2 di 06/04

²² Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Althegnenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067, Ziffer 6 Abfallwirtschaftliche Bewertung

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens wurde der Geltungsbereich verkleinert, sodass die Altlastenverdachtsfläche 03.01. nun außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens wurde eine Schadstofferkundung²³ erstellt. Hierfür wurden vier Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis ca. 5,0 m niedergebracht. Als Geländebefund wurden bei zwei Bohraufschlüssen (KRB*2, KRB*4) bis in eine Tiefe von 0,7 m bzw. 1,2 unter Geländeoberkante künstliche Auffüllungen erschlossen. Die Auffüllungen bestehen aus Kiesen, Sanden und Lehmen mit Fremd Beimengungen (bis rund 10% Ziegelbruchstücke). Die weiteren zwei Bohrungen (KRB*1, KRB*3) weisen durchgehend anstehende Böden aus (Schand-Schluss und Kies-Schluffgemisch).

Bei der Auffüllprobe KRB*2 wurde eine PAK²⁴-Verunreinigung von 5,02 mg/kg gemessen, die in der Größenordnung des Hilfswertes¹²⁵ liegt. Diese Belastung zeigt sich auch in der Mischprobe (MP2 mit 4,65 mg/kg).

Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Die Bohraufschlüsse im Bereich des Regenrückhaltebeckens, Baugrundstücke 15 und 16 [nun Fläche für die Abwasserbeseitigung], weisen hier auf lokale, geringmächtige künstliche Auffüllungen hin. An Bohrpunkt KRB2 sind diese leicht verunreinigt. Grob geschätzt weist die Hälfte der Fläche (ca. 500 m²) Auffüllungen auf. Bei einer mittleren Mächtigkeit der Ablagerungen von 1 m ergeben sich 500 m³ bzw. rund 1000 t Auffüllungen. Die Mengenangabe ist als grobe Schätzung einzustufen. Eine Versickerung durch belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Wir gehen davon aus, dass beim Bau des Beckens die Auffüllungen vollständig ausgehoben werden... Wir empfehlen, im Vorfeld der Bauausführung den tatsächlichen Umgriff der Auffüllungen auf dem Gelände des geplanten Rückhaltebeckens über Baggerschurfe genauer einzugrenzen. Ansonsten müsste voraussichtlich der gesamte Aushub für das Rückhaltebecken aufgehaldet und untersucht werden.“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.06.2020 daraufhin u.A. Folgendes beschlossen:

„Um eine Versickerung durch belastete Auffüllungen zu vermeiden, müssten diese beim Bau des Beckens ausgehoben werden. Hierfür könnten nach Schätzung des Gutachters Kosten in Höhe von ca. 40.000 € anfallen. Die Gemeinde ist sich der beschriebenen Problematik samt dadurch entstehender Mehrkosten bewusst und wird dies im weiteren Verfahren bzw. im Bauvollzug in Abstimmung mit den zuständigen Behörden berücksichtigen.“

2.5.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund werden keine weiteren Untersuchungen für erforderlich gesehen.

2.5.3. Verkehrsgeräusche

Bundesstraße

Der Geltungsbereich wird aufgrund der nördlich und östlich des Geltungsbereichs vorhandenen „Münchener Straße“ (B 2) durch Verkehrsgeräusche beeinträchtigt.

Straße B2	Zstnr	DTV_Kfz	DTV_SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B2 DTV ₂₀₀₀ H	77329202	4.659	264		
B2 DTV ₂₀₀₅ H		5.385	399	+ 726	+ 15,6%
B2 DTV ₂₀₁₀ H		4.442	476	- 943	- 17,4 %
B2 DTV ₂₀₁₅ H		5.372	321	+ 930	+ 20,94%
B2 DTV ₂₀₁₉ H		5.860	288	+ 488	+ 9,08%
B2 DTV ₂₀₂₀ F		4.795	275	- 1.065	- 18,17%
B2 DTV ₂₀₂₁ F		5.241	271	+ 446	+ 9,30%

Tab. 1: Straßenverkehrszählung, (H: Hochrechnung, F: Fortschreibung, grau: zur Coronazeit)

Bahnlinie

Nördlich in direktem Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die planfestgestellte 4-gleisige Bahnlinie Augsburg (-Olching) - München mit für das Jahr 2030 prognostizierten Zugzahlen²⁶ für die Strecke 5503 (NORD ca. 116 tags und ca. 17 nachts) und die Strecke 5591 (SÜD ca. 198 tags und ca. 87 nachts), von der Verkehrsgeräusche ausgehen.

- ²³ Blasy+Mader GmbH: Schadstofferkundung auf dem geplanten Regenrückhaltebecken Grundstück 15 und 16 „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ vom 02.12.2019, Projekt Nr. 10063
- ²⁴ PAK: Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe mit 5,02 mg/kg
- ²⁵ Hilfswert 1 (HW1) gemäß Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft Merkblatt 3.8/1 „Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerunreinigungen - Wirkungspfad Boden-Gewässer“, Stand 31.10.2001 mit HW1: 5 mg/kg und HW2: 25 mg/kg
- ²⁶ Deutsche Bahn AG, Bahnstrecke 5503: Stand KW 30/2019 und Bahnstrecke 5581: Stand 12/2019

Zum Thematik Verkehrsrgeräusche wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und wegen der Änderungen der RLS-19 und Verkehrsstärken fortgeschrieben²⁷, wobei folgende Punkte abgearbeitet wurden:

- Ermittlung der Schallemissionen der Bahnstrecke München-Augsburg (Schienenverkehr) und der Bundesstraße B 2 (Straßenverkehr) während der Tages- und Nachtzeit,
- Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionen an der geplanten Wohnbebauung und dem Kinderspielfeldplatz unter Berücksichtigung der bestehenden bahnseitigen Lärmschutzwände,
- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch den planinduzierten Verkehr auf der Graf-Dux-Straße,
- Ermittlung der Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen die Verkehrsrgeräusche gemäß der DIN 4109,
- Prüfung der Auswirkungen auf die Bestandswohnbebauung durch den Wegfall des nördlichen bestehenden Lärmschutzwalls.

Des Weiteren werden Hinweise auf die im Bundesverkehrswegeplan 2030 Trasse der Bundesstraße B 2 südlich von Althegegnenberg getroffen.

2.5.4. **Erschütterungen durch den Eisenbahnbetriebes**

Da der Geltungsbereich zum Teil in einem Abstand von weniger als 40 m zur Bahnstrecke München-Augsburg (bzw. Olching-Augsburg) liegt, treten durch den Betrieb von Zügen mechanische Schwingungen auf, die entweder als Körperschall über das Erdreich oder aber als Luftschall übertragen werden.

Ferner können durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen weitere Emissionen insbesondere Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc. entstehen, die zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen können.

2.5.5. **Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelastungen auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

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

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Graf-Dux-Straße im Osten und Westen,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV und für Fußgänger zusätzlich über die Fl.-Nr. 596/9 (im Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße“ als „öffentlicher Fußweg“ festgesetzt); ferner befindet sich nördlich auf der planfestgestellten Bahnfläche Fl.-Nr. 611/11 ein nicht gewidmeter Feldweg in Richtung Haspelmoor. Die Gemeinden Althegegnenberg und Haspelmoor beabsichtigen den Weg künftig zu asphaltieren um damit eine überörtliche Radwegeverbindung zu schaffen. Die Bahn hat dem Vorhaben mittlerweile zugestimmt.
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Althegegnenberg Hörbacher Straße“ in ca. 570 m bzw. „Althegegnenberg Oberdorfer Straße“ in ca. 535 m Entfernung (839 Tegernbach – Mammendorf - Fürstenfeldbruck) oder den Haltepunkt „Althegegnenberg“ in ca. 850 m Entfernung (Regionalbahn Augsburg – München).

2.7. **Energie-Atlas Bayern²⁸**

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden für den nördlichen Teil als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ und für den südlichen Teil als „nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch)“ bewertet.

Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung²⁹ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort Nord (Graf-Dux-Straße Nr. 34) bei Erdwärmekollektoren als „möglich“ und Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“ bewertet. Der Standort Süd (Graf-Dux-Straße Nr. 10) wird hinsichtlich Erdwärmekollektoren als „möglich“ und Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich“ bewertet.

²⁷ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsrgeräusche), Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023

²⁸ geoportal.bayern.de/energieatlas Datenabruf 06/2024

²⁹ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 05/2023

- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer im Jahresmittel von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
 - Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,12 m/s in 10 m Höhe ermittelt.
- Für die Gemeinde Althegegnenberg wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2021 ein Gesamtstromverbrauch von 4.050 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von 108% ermittelt und liegt damit deutlich über dem Anteil des Landkreises Fürstentum Fürstentum von 35,0% und dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayern mit 41,5%.

2.8. Wärmeplan

Da die Umsetzungspflicht zur Wärmeplanung für die Gemeinde Althegegnenberg am 30.06.2028 endet (§ 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WPG³⁰), liegt noch kein wirksamer Wärmeplan nach § 23 WPG vor. Damit kann er auch keine Rechtswirkung auf Abwägungsentscheidungen (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WPG) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes oder ein Belang des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7g BauGB) darstellen.

2.9. Demographie³¹

Am 31.12.2023³² betrug die Einwohnerzahl 2.111, die in 887 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,42 Einwohnern je Wohnung mit 48,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 125,5 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern ermitteln. Dabei wohnten 77,03% der Einwohner in Einfamilienhäusern, 16,69% in Zweifamilienhäusern und 6,28% in Mehrfamilienhäusern. In der Gemeinde Althegegnenberg existieren zum 01.03.2032 zwei Kindertageseinrichtungen mit 161 genehmigten Plätzen und 130 betreuten Kindern.

Von den 2.111 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 20,99%, der 18 bis unter 65-jährigen auf 52,34% und der über 65-jährigen auf 26,67%.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J³³) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Althegegnenberg beträgt der errechnete Wert von - 0,57 im Jahr 2023. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (- 0,68), die von Oberbayern (- 0,60) und des Landkreises Fürstentum Fürstentum (- 0,77).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2014 und 2023 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1,31% mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 26 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel geht von 2019 bis 2033 von einem jährlichen Zuwachs von 0,69% mit jährlich **ca. 15 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2023 bis zum Jahr 2042³⁴ für den gesamten Landkreis Fürstentum Fürstentum ein „zunehmendes“ (2,5% bis 7,5%) Bevölkerungswachstum mit ca. 4,11% und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,20%.

In den Jahren 2013 bis 2022 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 23 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 6 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2023 bis 2033 wird entsprechend der Flächenmanagement-Datenbank³⁵ bzw. der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise³⁶ mit 0,3% Wachstum pro Jahr³⁷ und damit **ca. 7 Einwohnern** ermittelt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung³⁸ geht, bezogen auf das Basisjahr 2017 für das Jahr 2040, für den Landkreis Fürstentum Fürstentum von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1% aus. Dies liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9% bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4%.

³⁰ WPG – Wärmeplanungsgesetz: Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, i.d.F. vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394, in Kraft seit 01.01.2024)

³¹ www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 08/2024

³² www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 06/2024

³³ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

³⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstentum Fürstentum, 02/2024

³⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Ziffer 14.2.2 Auflockerungsbedarf, 08/2021

³⁶ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

³⁷ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ₁) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ₁)

³⁸ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Durch die Teilfortschreibung betreffen drei zentrale Handlungsfelder: "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt" und "Nachhaltige Mobilität" wurde die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm³⁹ zum 01.06.2023 geändert.

Die Gemeinde Althegegnenberg liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 18,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

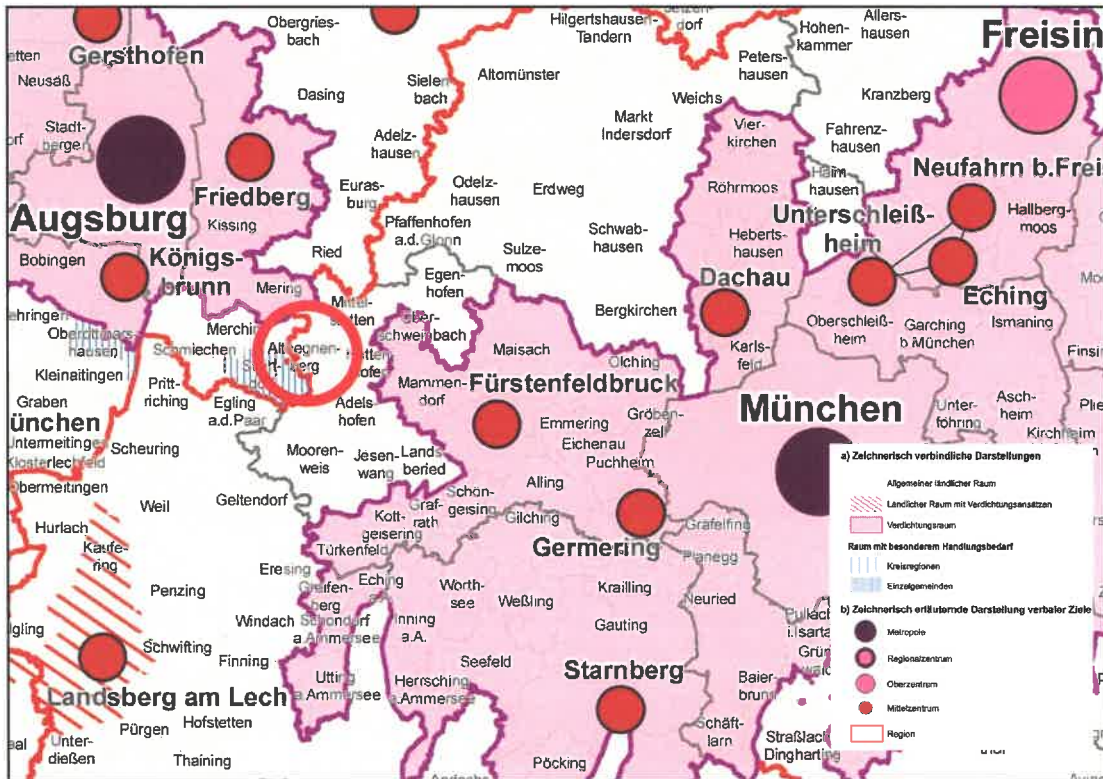


Abb. 3: LEP i.d.F. vom 01.06.2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022 Plangrundlage © Geobasisdaten: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [Z 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung, G 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen]
- 2.2 Gebietskategorien [G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Z 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen]
- 3 Siedlungsstruktur [G 3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen, Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, G/Z 3.3 Vermeidung von Zersiedlung]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [G 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen]
- 6 Energieversorgung [Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien] und
- 7 Freiraumstruktur [G 7.1.5 Erhaltung und Entwicklung bedeutsamer Naturräume, 6/Z 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt].

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) für verbindliche erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes erfolgte im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern am 08.03.2019, so dass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft getreten ist.

³⁹ Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), die zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

In der Karte 1 Raumstruktur wird der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft die Ortschaft Mammendorf in ca. 9,0 km Entfernung als „Grundzentrum“ eingestuft.

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axiale, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2 Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau, Z 4.3 Erhaltung wichtiger Freiflächen],
- B I Natürliche Lebensgrundlagen [1.2.2.04 Landschaftsraum Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittleren Ampertal und Dachauer Moos, Z 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, Z 2.2.4 Sichern von Retentionsbereiche für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, Z 2.3 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale, Z 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellten Flächen,
- B IV Wirtschaft und Dienstleistungen [G 6.1 Erhaltung von Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige land- und Forstwirtschaft, G 7.4 Gewinnung von Sonnenenergie vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen] und
- B V Kultur, Freizeit und Erholung [Erholungsraum 1 Dachauer Hügelland]]

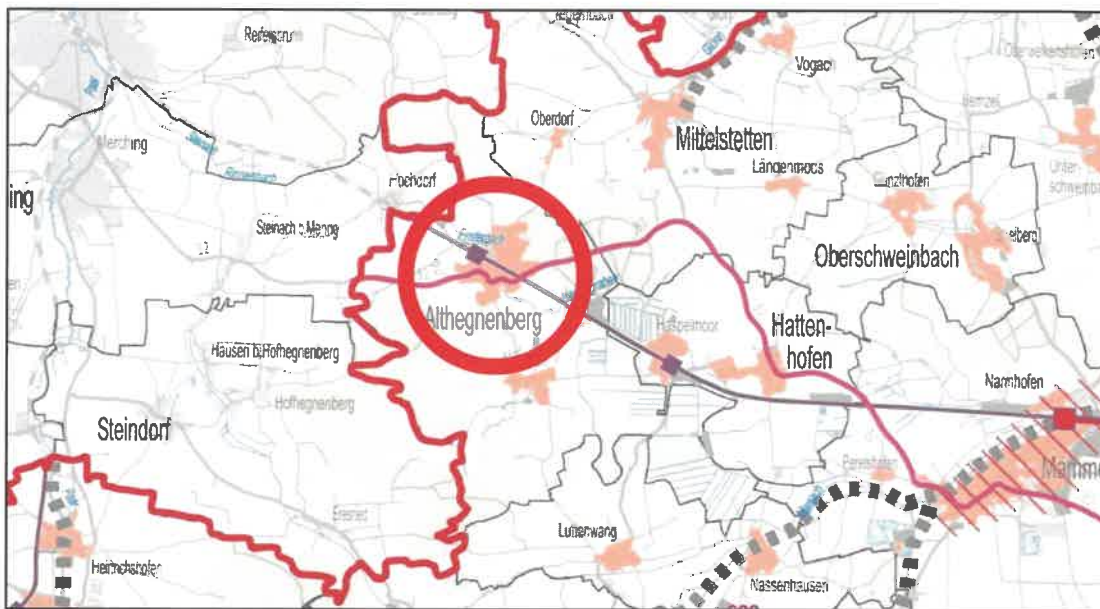


Abb. 4: Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung 25.02.2019, Kartengrundkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich schließt direkt an die Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstenfeldbruck unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Althegeenberg eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um keines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB).

So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet im Ziel Siedlung/Wohnen/Arbeit als „Potenzialfläche/Wohnen“ dar; wobei in nordwestlicher Richtung die Ortsmitte als „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ beschrieben wird. Das Ziel Mobilität wird im Gebiet mit „Radweg (neu)“ und im Bereich der Bahnlinie mit der Signatur „Verdichtung Takt Regionalzug“ überlagert. Südlich wird das Ziel Freiraum/Landschaft mit „Kulturlandschaft sichern und stärken“ angegeben.

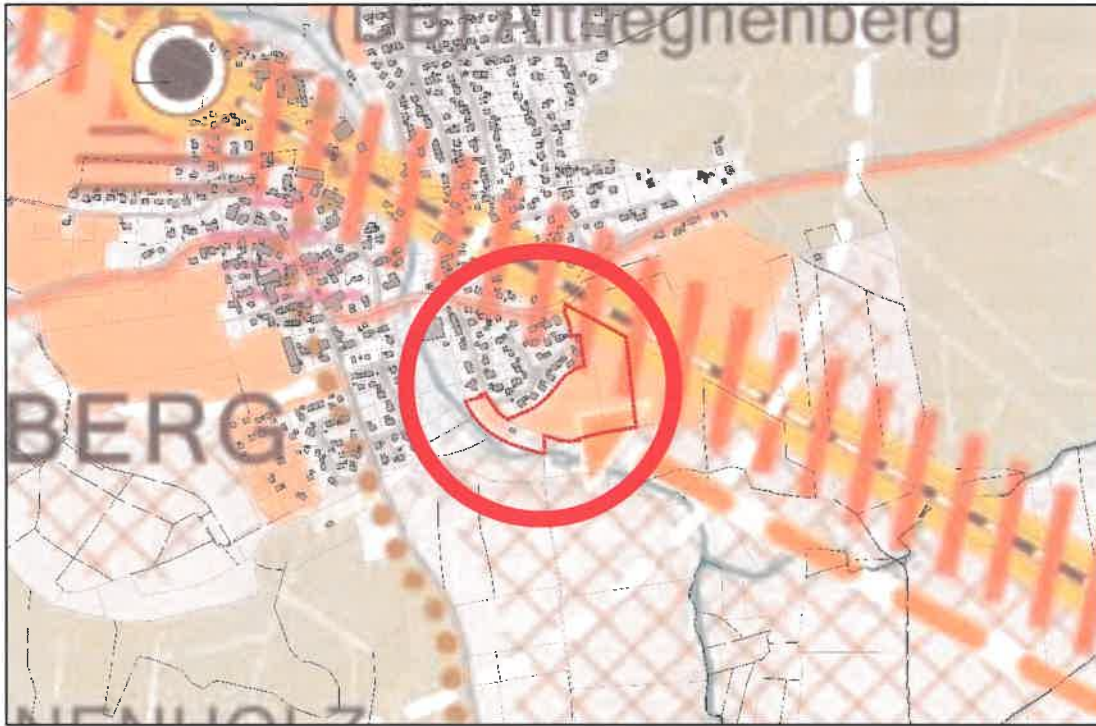


Abb. 5: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040⁴⁰ mit Umgriff (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.05.1985 wurde von der Regierung von Oberbayern⁴¹ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan elfmal⁴² geändert und einmal⁴³ berichtigt. Die 13. Änderung⁴⁴ befindet sich aktuell im Verfahren.

Der Geltungsbereich ist überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zu einem kleinen Teil als „Grünfläche“ dargestellt. Seit der 2. Änderung i.d.F. vom 15.12.1993 werden durch den Änderungsbereich 3 zwei kleine Teilflächen als „Grünfläche“ dargestellt. Überlagert wird der Geltungsbereich zum Teil mit „Schutz und Leitpflanzungen geplant“ und entlang des Finsterbaches mit „Biotop A“. Die als „Biotop A“ dargestellten Flächen im Uferbereich des Finsterbaches weisen gemäß FNP besondere ökologische Funktionen auf. Ziel ist hier die „Erhaltung bzw. Rückführung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung, Verzicht auf Bachbegradigungen und Erhaltung bzw. Schaffung von bachbegleitender Vegetation“⁴⁵.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Nordosten durch die „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“ entlang der „Fläche für Bahnanlagen“ im Westen durch „Fläche für die Landwirtschaft“, im Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ zum Teil überlagert „Biotop A“ und mit „Fläche mit Altlasten“, im Norden mit „Grünfläche“, „allgemeines Wohngebiet“ mit einer Ortsrandeingrünung als „Grünfläche“ überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“, „Kinderspielplatz“ und „Lärmschutzmaßnahmen“.

⁴⁰ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

⁴¹ Bescheid vom 06.05.1983 Nr. 420-4621.1 FFB 3-1/83

⁴² 1., 2., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11. und 12. Änderung

⁴³ im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Althegegnenberg Nord“ vom 14.04.2011

⁴⁴ 13. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bauhof-Feuerwehr“ Vorentwurf i.d.F. vom 07.12.2023

⁴⁵ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (1985)

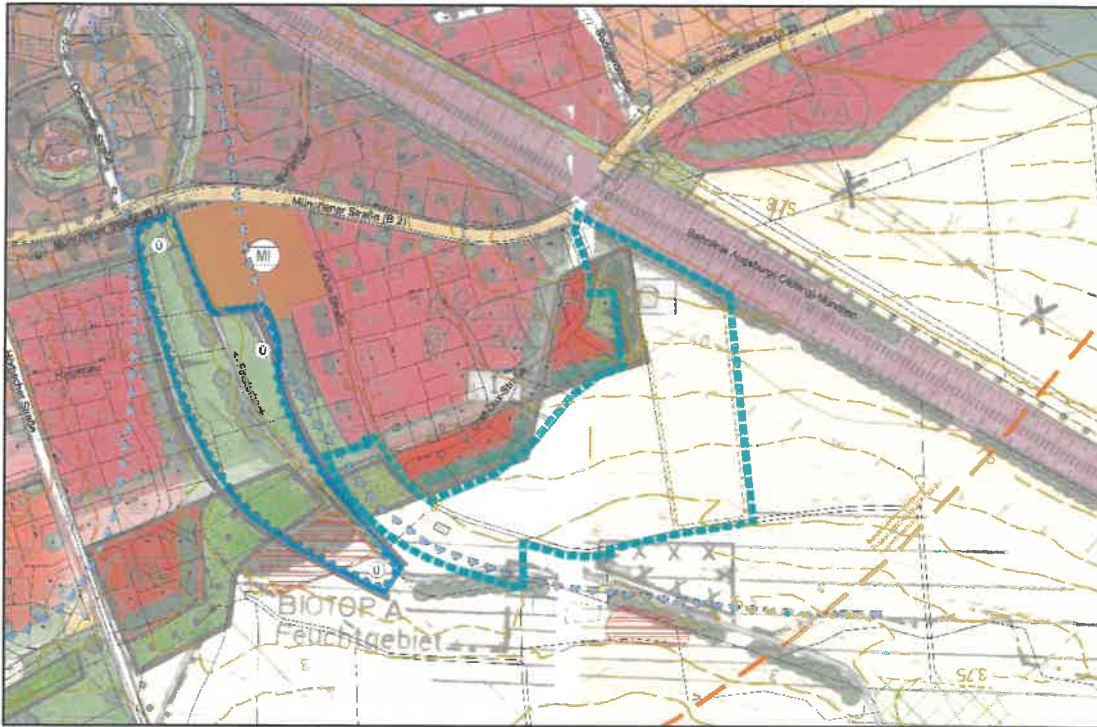


Abb. 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (cyan), mit Trassen-Neubau aus BVWP Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 2. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Althegegnenberg verfügt über keinen Landschaftsplan, sodass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet werden.

3.3.3. Verbindliche Bauleitplanung

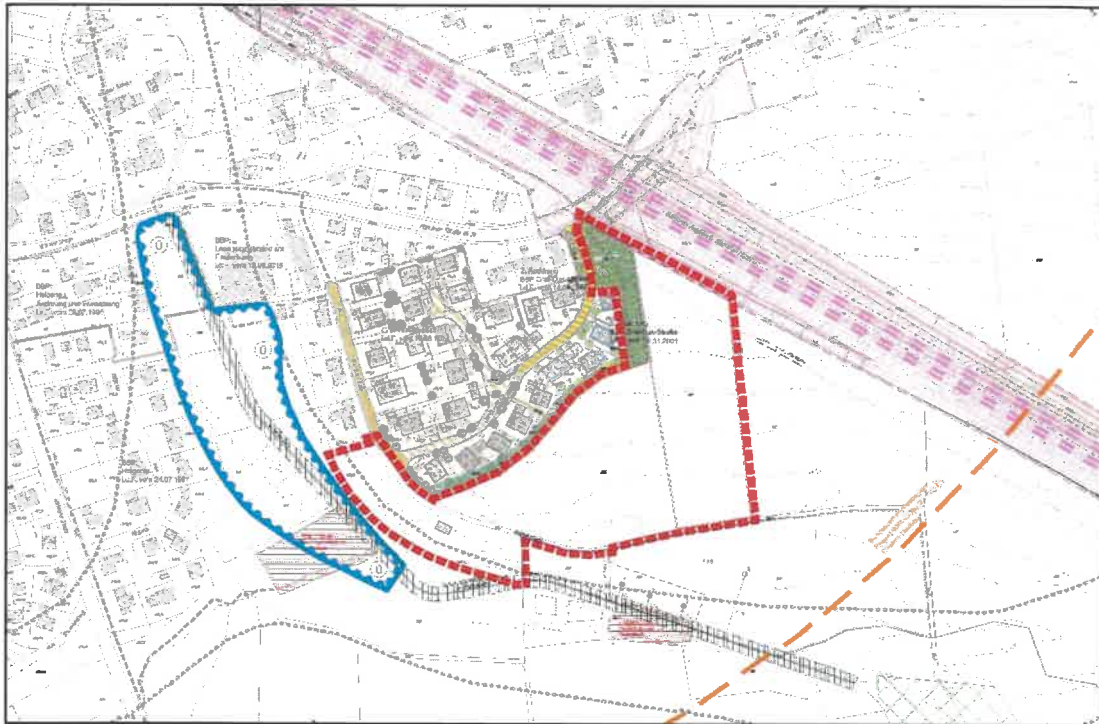


Abb. 7: Rechtsverbindliche Bebauungspläne, sowie Planfeststellung (magenta) mit Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Für die im Norden am westlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene Fl.-Nr. 595 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße“ i.d.F. vom 16.06.1994 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom

14.04.1997. Dieser setzt den überwiegenden Teil der Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der „Umgrenzung der Fläche für Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wall h = 2,50 m)“ und „Spielplatz“ fest.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließt sich der Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße“ und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 18.01.2001 an. Dieser setzt für den Bereich als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Zahl der Wohnungen (Einzelhaus 2 Wo, Doppelhaushälfte 1 Wo), als Maß der baulichen Nutzung die Grundfläche, Geschossfläche (inkl. der Regelung zu den Flächen in Nicht-Vollgeschossen), die Zahl der Vollgeschosse (II VG als E+D) und die Wandhöhe (3,8 m - 4,2 m) fest. Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 48° mit naturroten Dachplatten (Ziegel/Beton) bestimmt.

Die überbaubare Grundstückfläche wird als erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen bestimmt, wobei die offene Bauweise, in der Regel mit der Hausform des Einzelhauses, bei einzelnen Grundstücken auch als Doppelhaus festgesetzt wird.

Gestalterische Regeln werden zur Länge und Breite der Baukörper (4:3), Giebelbreiten (10,0 m), Dachneigung (38°-48°), Dachform (Satteldach), Dachgauben, Dachüberstand und Einfriedung (Art und Höhe 1,0 m) getroffen. In Bezug auf die Abstandsregelung gilt wohl der Art. 6 BayBO 1982 (Abstandsflächenrecht), wobei für die 1. Änderung Art. 7 BayBO 1994 bzw. 2. Änderung Art. 7 BayBO 1997 (Vorrang der städtebaulichen Satzung) gilt.

Für das gesamte Gemeindegebiet von Althegegnenberg gilt der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 23.01.2020. Dieser trifft Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze für Wohneinheiten (bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz von über 50 m² bis 130 m² Wohnfläche 2 Stellplätze und über 130 m² Wohnfläche 3 Stellplätze), zu Lage der Tiefgaragenzufahrten und Garagen und Carports in Abhängigkeit zu den Zu und Abfahrten (direkt bzw. indirekt) und dem Verbot von Einfriedungen vor Stellplätzen und Zu- und Abfahrten.

3.3.4. Dorferneuerungsplan

Für die Gemeinde Althegegnenberg wurde von der Direktion für ländliche Entwicklung ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet, das im Jahr 2003 abgeschlossen wurde.

3.3.5. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

- Satzung der Gemeinde Althegegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 08.03.2007.

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist, bis auf die unter „Verbindliche Bauleitplanung“ aufgeführten beplanten Bereiche (§ 30 BauGB), dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Bundesverkehrswegeplan

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP 2030) stellt als wichtigstes Instrument der Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes für die drei Verkehrsträger Schiene, Straße, Wasserstraße die verkehrspolitischen Weichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre mit dem Planungshorizont 2030.

Die aktuelle Fassung wurde am 03.08.2016 durch die Bundesregierung beschlossen und für den Verkehrsträger Straße durch die Sechste Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes⁴⁶, die gesetzliche Grundlage für den Vollzug gegeben.

Im Bundesverkehrswegeplan bzw. im Fernstraßenausbaugesetz⁴⁷ wird die Ortsumfahrung Althegegnenberg⁴⁸ unter „vordringlichen Bedarf“ eingestuft als Teil des Gesamtprojekts B 2, Fürstenfeldbruck - Mering. Ausweislich der Anmeldung besteht die zugrunde gelegte Notwendigkeit aus:

1. Schaffung einer ortsdurchfahrtenfreien Verbindung zwischen Fürstenfeldbruck und Augsburg
2. Verringerung der Reisezeit und Erhöhung der Reisezeitzuverlässigkeit
3. Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Beseitigung von Engpässen und Gefahrenstellen
4. Entlastung der Ortsdurchfahrt
5. Fernhaltung des regionalen und überregionalen Durchgangsverkehrs von Hauptsiedlungsgebieten und Siedlungsschwerpunkten.⁴⁹

Als Gesamtergebnis wird eine hohe städtebauliche Bedeutung zugemessen, da sich ein hoher Wirksamkeitsgrad von 100,0% und ein innerörtlicher Entlastungseffekt von 1.200 m ergibt.

⁴⁶ 6. FStrABÄndG i.d.F. vom 23.12.2016 BGBl. I S.3354

⁴⁷ FStrABG Anlage zu § 1 Abs. 1 und 2 lfd Nr 192 BY B 002 Teilprojekt 3

⁴⁸ Bundesverkehrswegeplan 2030: Projekt-Nr. B002-G060-BY-T01-BY, Bauziel N 2: 2-Streifiger Neubau mit einer Länge von 3,3 km und 13,3 Mio. € Gesamtprojektkosten, (Bruttokosten ohne Planungskosten. Preisstand)

⁴⁹ www.bvwp-projekte.de/strasse/B002-G060-BY-T03-BY/B002-G060-BY-T03-BY.html#h1_alternativenpruefung, Datenabruf 08/2019

Die Vorhaben des Vordringlichen Bedarfs (VB, VB-E) sollen im Geltungszeitraum des BVWP bis zum Jahr 2030 umgesetzt bzw. begonnen werden.

Der in der Bedarfsplanung vorgesehene Trassen-Neubau sieht einen Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 85 m (Teil „öffentliche Grünfläche“ südlich Parzelle Nr. 8) vor.

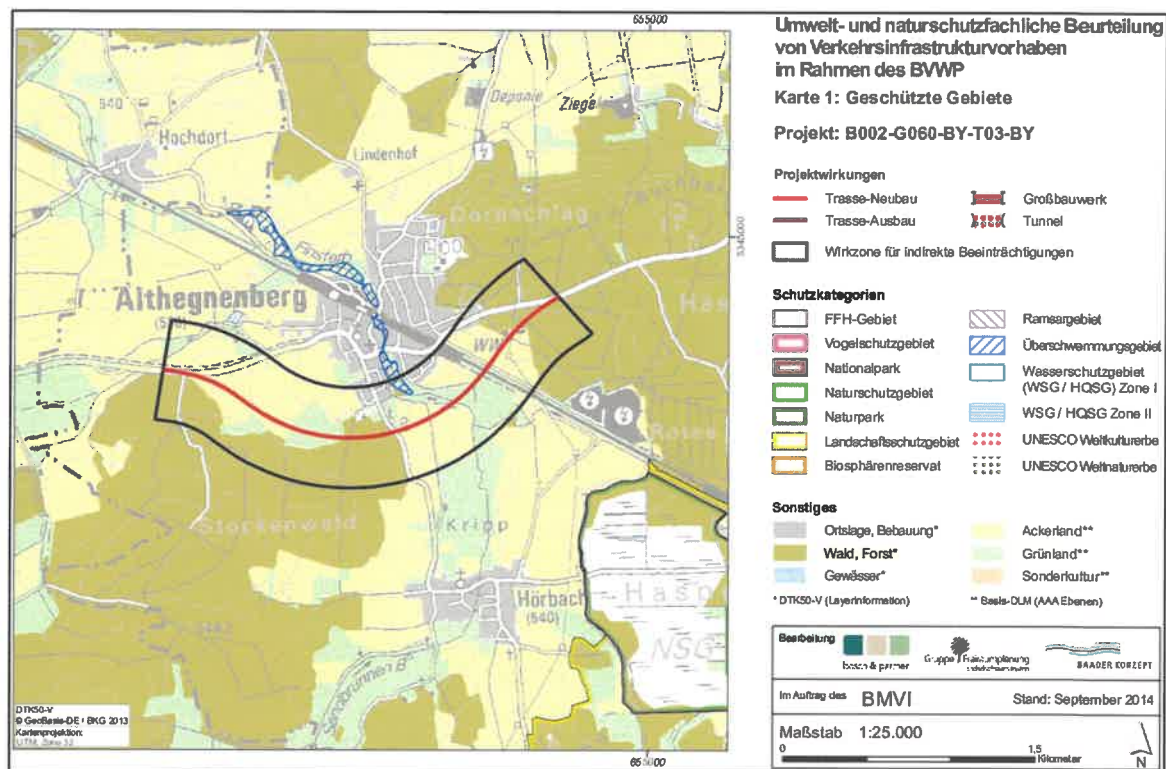


Abb. 8: Projektinformationssystem (PRINS) Geschützte Gebiet des Teilprojekt 1 - B2 OU Altheim

3.5.2. Planfeststellung

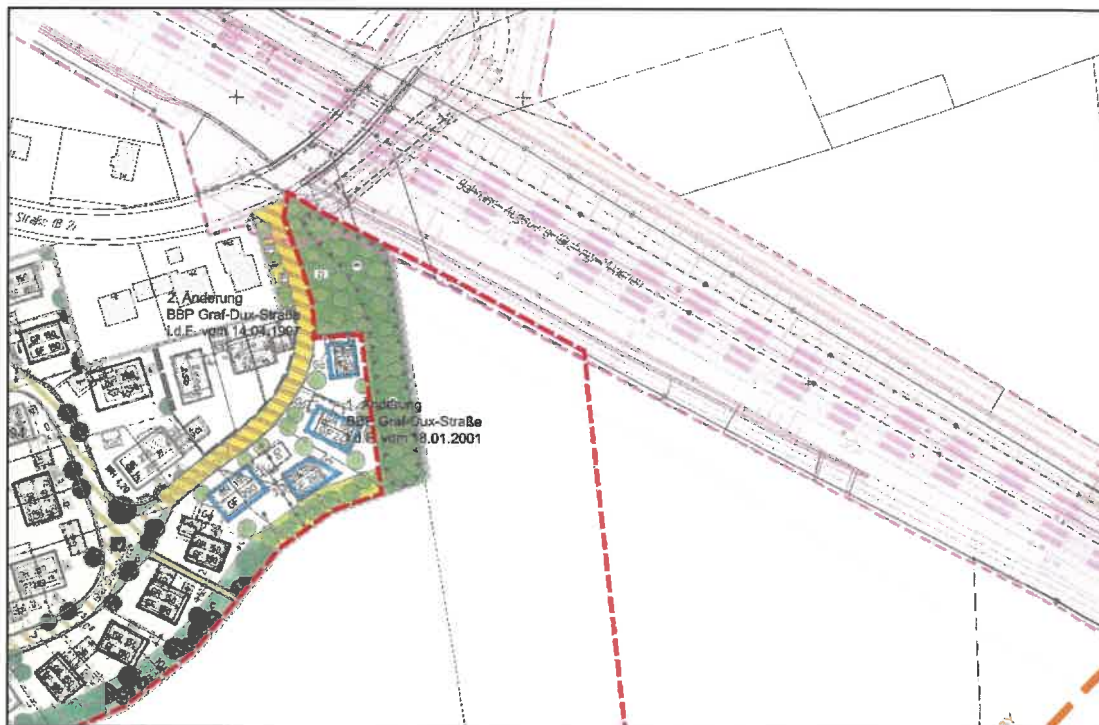


Abb. 9: Planfeststellung Bahnstrecke Nr. 5503 bzw. 5581 (rot: Änderungsbereich, lila: Planfeststellung), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich befindet sich an der 4-gleisigen Bahnstecke Nr. 5503 bzw. 5581 an Bahnkilometer 38,100 bis 40,950. Für den Ausbau des Bereiches Augsburg - Olching (-München) liegt für den Planungsbereich⁵⁰ eine Planfeststellung⁵¹ vor. Diese privilegierte Fachplanung entfaltet eine formelle und materielle Konzentrationswirkung, bestimmt die Reichweite ihres Geltungsbereichs selbst und setzt daher auch die planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen in §§ 29 bis 37 BauGB (und damit auch die eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB) ganz oder teilweise außer Kraft.

3.5.3. **Denkmalrecht**

Aufgrund Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵² und Denkmalliste vom 13.10.2023 sind im Geltungsbereich keine kartierten Denkmäler eingetragen.

Im weiteren Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-79-114-3 (nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 280 m Entfernung)
Ehem. Wallfahrtskapelle St. Maria, jetzt ev.-luth. Bergkapelle, oktogonaler Zentralbau mit Erweiterungen nach Osten und Westen sowie schlankem Nordturm auf einem künstlichen Hügel der ehem. Burg der Herren von Hegnenberg, von Jobst Moosbrugger, 1676, Erweiterungen 1762/63, Umgestaltung 1883; mit Ausstattung. Bauenhergestellt.
- L-7732-0007 (nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 245 m Entfernung)
Turmberg des hohen und späten Mittelalters ("Althegnenberg") mit zugehörigem Wirtschaftshof sowie untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Wallfahrtskapelle St. Maria. Bauenhergestellt, nachqualifiziert

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁵³ wird in Bezug auf die bau- und kunstdenkmalpflegerischen Belange folgendes gefordert:

„Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.“

Das Plangebiet überlagert Flächen (Flurnummer 595, Gemarkung: Althegnenberg) auf denen bei Begehungen im Zuge einer Baumaßnahme 1994 archäologische Funde (darunter Abschlüsse vorgeschichtlicher Zeitstellung und Keramik der Metallzeiten) geborgen werden konnten. Im Plangebiet muss daher mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung gerechnet werden. Auf den Flurnummern 595 und 597 bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art deshalb zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht ist lediglich für die Flurnummer 596, 573, 563 und 563/7 ausreichend.“

3.5.4. **Wasserrecht**

Gemäß Datenabruf⁵⁴ liegt der Geltungsbereich außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes". Im südwestlichen Bereich (auf einer Parallelen von ca. 11 m) befindet sich entlang des Finsterbaches ein "wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore)". Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete liegen nicht vor.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Finsterbaches (i.d.F. vom 06.11.2008) befindet sich westlich, außerhalb des Geltungsbereichs.

3.5.5. **Naturschutzrecht**

3.5.5.1. **Schutzgebiete**

Östlich in einer Entfernung von ca. 1.045 m am nächstgelegenen Punkt befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Haspelmoor“ (LSG-00309.01), das fast identisch ist mit dem Naturschutzgebiet „Haspelmoor“ (NSG-00250.01) und dem durch Ressortverordnung⁵⁵ geschützten FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet Haspelmoor“ (FFH 7732-301). Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs von gut einem Kilometer sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

⁵⁰ Planungsbereich 3.2 Planfeststellung Althegnenberg (km 40,890 - km 38,100)

⁵¹ EBA Außenstelle München Az: 61131 Pap (5503-PA 3.2) vom 23.05.2001

⁵² Bayernviewer Denkmal geoportal.bayern.de/bayernatlas, Datenabruf 05/2023

⁵³ Schreiben vom 15.07.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁵⁴ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema: Naturgefahren, Hochwasser: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wassersensible Bereich, Datenabruf 05/2023

⁵⁵ BayNat2000V vom 19.02.2016

3.5.5.2. Biotope

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁵⁶ befinden sich im Geltungsbereich keine kartierten Biotope. Im näheren Umfeld sind kartiert:

- 7732-0080-00 (südlich des Finsterbaches in ca. 16 m Entfernung)
„Feuchtwaldstück am Finsterbach“
- 7732-0080-002 (südwestlich am Finsterbach in ca. 7 m Entfernung)
„Feuchtwaldstück am Finsterbach“

3.5.5.3. Landschaftsbestandteil Gewässerrandstreifen

Beim Finsterbach⁵⁷ ist der natürliche bzw. naturnaher Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil geschützt. So ist es verboten diesen garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG).

3.5.6. Straßenrecht

3.5.6.1. Anbauverbot/-beschränkung

Der Geltungsbereich befindet sich im Erschließungsbereich – Ortsdurchfahrt - der Bundesstraße B 2, damit bestehen keine Beschränkungen in Bezug auf die Regelungen des § 9 Abs. 1 FStrG (Anbauverbot) bzw. § 9 Abs. 2 FStrG (Anbaubeschränkung)

3.5.6.2. Widmungen

Der südliche Breitwiesenweg (Fl.-Nr. 537) ist bis zur Südwestecke der Fl.-Nr. 597 als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2022 zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB⁵⁸, entschlossen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze und zur Änderung weiterer Vorschriften“⁵⁹ wurde der § 13b BauGB gestrichen und der § 215a BauGB neu eingeführt. Der neue § 215a Abs. 1 BauGB ermöglicht es, begonnene Planverfahren nach § 13a BauGB geordnet zu Ende zu führen. Hierzu ist es erforderlich, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an einer Vorprüfung des Einzelfalles (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) zu beteiligen.

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebietes“ mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen⁶⁰, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 5.084 m² (inkl. der Terrassenflächen 5.847 m²) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen). Als weiterer Bebauungsplan, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ mit einer Fläche des Geltungsbereichs von ca. 1,137 ha (bei einer GRZ von 0,27 ergibt sich eine GR von ca. 3.100 m²) anzuführen. In Summe ergibt sich damit eine zulässige Grundfläche von knapp 8.947 m² was unter der Grenze von GR 20.000 m² liegt.

Unabhängig der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalles kann das Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen werden und so auf die frühzeitigen Beteiligungen (nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet (§ 215a Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB) bzw. der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 215a Abs. 1 i.V. mit § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) werden.

⁵⁶ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 05/2023

⁵⁷ Karte „Arbeitsumgebung“ in: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/ifu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&statelid=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af62, Datenabruf 05/2023

⁵⁸ In der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

⁵⁹ Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394),

⁶⁰ BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

4.2. Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB in der Fassung vom 08.08.2024 kommt zu der Einschätzung, dass bei Realisierung des Vorhabens bezüglich des Schutzgutes Fläche und Boden **vorraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen** verbleiben, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auch bezüglich der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zur Folge hat, die durch die genannten Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der nachfolgenden Baugenehmigung zwar vermindert, jedoch insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Fläche und Boden nicht ausreichend vermieden werden können und daher auszugleichen wären.

Daher kann gemäß § 215a Abs. 3 der § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 aus fachlicher Sicht nicht angewendet werden. Es ist daher eine vollwertige Umweltprüfung und das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs entsprechend § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 erforderlich.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁶¹ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschuss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet⁶² (0,18% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen" = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁶³ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie⁶⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien⁶⁵) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG⁶⁶ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁶⁷) zu beachten wäre.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Althegegnenberg möchte seit 2015 im Hauptort den Wünschen nach Bauland nachkommen und Flächen für bezahlbare Wohnbebauung zur Verfügung stellen.

Dabei sollen die Belange des Immissionsschutzes und Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

⁶¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. 2017 I Nr. 151))

⁶² EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15, hier Schlussantrag der Generalanwältin Kokott vom 08.09.2016 „wenn das betroffene Gebiet einen Richtwert von 5% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen überschreitet, wird kein kleines Gebiet mehr festgelegt.“

⁶³ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁶⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

⁶⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁶⁶ 12. BImSchV: ZWÖLFTE Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

⁶⁷ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 01.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

So dient die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau (§ 1 Abs. 3 BauGB).

5.1.2. Lage des Gebietes, Naturraum und Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Ortschaft Althegegnenberg. Er liegt am östlichen Ortsrand, südlich der Bahnlinie Augsburg (- Olching) - München, nördlich des Finsterbaches und südlich der Bundesstraße B 2 (Münchener Straße). Er umfasst eine Fläche von ca. 29.040 m² mit den Flurstücken 563/6 (T), 563/7 (T), 573 (T), 595, 596 und 597 (T) und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet befindet sich im Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ mit der Untereinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“. Es ist gekennzeichnet durch ein flachwelliges Relief, das innerhalb des Geltungsbereichs von Nordwesten bei etwa 542 m ü. NHN in Richtung Süden zum Finsterbach hin bis auf etwa 532 m ü. NHN abfällt.

5.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z.B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie als übergeordnete Planung der Flächennutzungsplan der Gemeinde Althegegnenberg ausgewertet.

Baugesetzbuch

Das BauGB nennt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB folgende umweltrelevanten Ziele:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
- Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der gegenständlichen Planung durch die Festlegung umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt.

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt. Das Bayerische Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) konkretisiert diese Anforderung hinsichtlich des CO₂-Treibhausgasausstoßes je Einwohner mit dem Ziel, Bayern bis 2050 klimaneutral zu machen. Dabei „kommt der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu“.

Bayerischen Klimaschutzgesetz

Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

Entlang des Finsterbaches⁶⁸ ist der natürliche bzw. naturnaher Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil geschützt. So ist es verboten diesen garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG).

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstenfeldbruck⁶⁹ werden u.a. folgende Ziele und Maßnahmen genannt, die für die gegenständliche Planung relevant sind:

- Erhalt und Optimierung des Finsterbaches; Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete
- Förderung innerörtlicher bzw. ortsnahe extensiv genutzter Streuobstwiesen zur Ortsrandeingrünung bei Neubausiedlungen

⁶⁸ Karte „Arbeitsumgebung“ in: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&statelid=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af62, Datenabruf 05/2023

⁶⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg. 1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Fürstenfeldbruck

- Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Ausweisung, Planung und beim Bau neuer Siedlungsgebiete zu berücksichtigen
- Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und der jeweiligen naturräumlichen Situation in die Grünplanung für Siedlungsbereiche; Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen, Erhalt innerörtlicher Freiflächen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und zu einem kleinen Teil als „Grünfläche“ dargestellt. Überlagert wird der Geltungsbereich zum Teil mit „Schutz und Leitpflanzungen geplant“ und entlang des Finsterbaches mit „Biotop A“. Die als „Biotop A“ dargestellten Flächen im Uferbereich des Finsterbaches weisen gemäß FNP besondere ökologische Funktionen auf. Ziel ist hier die „Erhaltung bzw. Rückführung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung, Verzicht auf Bachbegradigungen und Erhaltung bzw. Schaffung von bachbegleitender Vegetation“⁷⁰.

Die Gemeinde Althegegnenberg verfügt über keinen Landschaftsplan, sodass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet werden.

5.2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Die Bestandskartierung zum Beginn des Bauleitplanverfahrens im Jahr 2018 wurde durch aktuelle Kartierungen im Jahr 2024 überprüft und aktualisiert; dadurch ergaben sich Veränderungen in der Flächennutzung und -bewertung gegenüber dem Vorentwurf.

5.2.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand und ist als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zur klimatischen Leitbahn des Finsterbaches südlich des Geltungsbereichs einzustufen. Für das Schutzgut weist das Gebiet daher insgesamt eine mittlere Bedeutung auf.

Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffemissionen im Umfeld der Bundesstraße B 2 nördlich des Geltungsbereichs.

Die vorhandenen Gehölzbestände dienen der Frischluftproduktion sowie der Staubfilterung mit geringer lokalklimatischer Bedeutung.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Diese sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung insgesamt als **gering** und überwiegend lokal auftretend zu beurteilen.

Anlagenbedingt kommt es durch die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen zu einer geringfügig erhöhten Wärmespeicherung und -abstrahlung. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei.

Die klimatisch bedeutsame Klimaleitbahn im Talraum des Finsterbaches wird durch die geplante Bebauung randlich geringfügig eingeschränkt, jedoch insbesondere bei Umsetzung des Gebotes der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gewässerschutzstreifen) nicht erheblich beeinträchtigt. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden daher als **gering** bewertet.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit den geplanten Wohnnutzungen von einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen sowohl im Plangebiet selbst als auch auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) auszugehen. Angesichts der Vorbelastungen im Umfeld sind die betriebsbedingten Umweltauswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** zu bewerten.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene als **gering** bewertet.

5.2.2. Schutzgut Fläche und Boden

Bestand und Bewertung

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern⁷¹ wird der Hauptteil des Geltungsbereiches mit der Legendennummer 5: „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton“ ausgewiesen.

⁷⁰ Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (1985)

⁷¹ UmweltAtlas Bayern, LFU Bayern, Boden, Datenabruf 05/2023

Gemäß Baugrundgutachten⁷² haben sich aus mit Lösslehm überdeckten Altmoränen kiesig-sandige Schluffe entwickelt, die im Bereich des Finsterbaches und seiner Aue von Auenlehm überdeckt werden (s.u.). Die Ackerfläche im nördlichen Teil des Baugebietes besitzt eine mittlere Bodengüte (Ackerzahl 53) und liegt damit knapp unter dem Landkreisdurchschnitt. Lehmböden zeichnen sich durch eine geringe Durchlässigkeit (K_f -Wert⁷³ = 10^{-5} bis 10^{-3} gemäß Umweltatlas Geologie⁷⁴) und eine hohe Speicher- und Pufferfähigkeit aus; somit ist ihr Rückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie für Schwermetalle hoch. Der natürliche Bodenaufbau ist durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich jedoch bereits beeinträchtigt. Seltene, empfindliche oder in besonderem Maße schutzwürdige Böden sind daher hier nicht vorhanden.

In der Talaue des Finsterbaches im Süden des Geltungsbereichs ist der Bodentyp 73b „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelett- führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ vorherrschend. Das Baugrundgutachten weist hier feinkornreiche teils sandige Schluffe mit geringer Wasserdurchlässigkeit, in Tiefen von ca. 4 m - 5 m unter GOK grundwasserführende tertiäre Sande aus. Der grundwasserbeeinflusste Boden mit hohem Speicher- und Puffervermögen und mittlerer Ertragsfähigkeit erfüllt darüber hinaus eine hohe Arten- und Biotopschutzfunktion (hohes Entwicklungspotenzial für seltene/besondere Lebensräume der feuchten bis nassen Standorte).

Bezüglich vorhandener bzw. nachgewiesener Bodenverunreinigungen wird auf die Ausführungen unter Punkt „Altlasten/Altlastenverdachtsfläche“ verwiesen.

Kartierte Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht bekannt, werden aber vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege auf den Fl.-Nrn. 595 und 597 vermutet und können nicht ausgeschlossen werden (vgl. Punkt „Kultur- und Sachgüter“).

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Fläche und Boden eine überwiegend mittlere, im Bereich der Talaue eine hohe Bedeutung.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es durch die geplante Bebauung des Geltungsbereichs zu einer Veränderung und baulichen Neu-Inanspruchnahme von insgesamt etwa 2,09 ha Fläche landwirtschaftlich nutzbarer Böden mittlerer Ertragsfähigkeit, die im Bereich der Talaue aufgrund der feuchten/nassen Standortverhältnisse eine hohe Bedeutung für das Schutzgut aufweisen. Durch die Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind keine zusätzlichen erheblichen baubedingten Belastungen für das Schutzgut Boden anzunehmen, sofern die genannten Hinweise zum Bodenschutz beachtet werden – dies betrifft insbesondere die Altlastenflächen im Südosten des Geltungsbereichs. Unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zur Freihaltung der gewässernahen Bereiche von Bebauung sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche als **mittel** eingestuft.

Anlagenbedingt bzw. durch die Bebauung des Plangebietes (Gebäude, Erschließungsflächen) ist angesichts des niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrades - die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,20 bis 0,25 einschließlich der Terrassenflächen maximal 0,23 bis 0,2875 – von einer Mehrversiegelung von Flächen und einem Verlust von Böden mittlerer bis hoher Bedeutung auszugehen.

Im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens gegenüber dem Bestand reduziert. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten mindern diese Auswirkungen deutlich, dennoch verbleiben mit der flächenhaften Inanspruchnahme von Boden und Fläche anlagenbedingt erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut. Zusammenfassend sind die anlagenbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche als **mittel** zu bewerten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Zu- und Abfahrten, intensive gärtnerische Nutzung auf Teilflächen, Stoffflüsse allgemein (wie z.B. Streusalzeinsatz)) ist - unter der Voraussetzung einer umweltschonenden Pflege der Grünflächen – von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut auszugehen.

Zusammenfassend ist aufgrund von Bestandssituation, Art und Umfang des Vorhabens sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden und Fläche** auszugehen.

⁷² Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Altheim, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067, Ziffer 4.2 Geologie und Hydrogeologie

⁷³ Der **K_f-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: $K_f \cdot 10^{-2}$ - $1 \cdot 10^{-4}$ m/s: stark durchlässig, $K_f \cdot 10^{-4}$ - $1 \cdot 10^{-6}$: durchlässig

⁷⁴ UmweltAtlas Bayern, LFU Bayern, Boden, Datenabruf 05/2023

5.2.3. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Unmittelbar südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Finsterbach. Der Bachlauf ist von dem Vorhaben nicht direkt betroffen, jedoch erstreckt sich seine Aue über den südlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese wird laut Bayerischem Landesamt für Umwelt⁷⁵ als wassersensibler Bereich eingestuft; das kann dazu führen, dass der Bach in diesen Bereichen über die Ufer tritt oder auch das Grundwasser zeitweise hoch ansteht. Die Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers kann in diesem Bereich im Unterschied zu den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht angegeben werden.

Grundwasser:

Aufgrund der Lage in der Talaue des Finsterbaches ist im südlichen Teil des zu bebauenden Gebietes von hoch anstehendem Grundwasser auszugehen (s.o.). Dies wird durch das Baugrundgutachten⁷⁶ bestätigt, der den Grundwasserspiegel im südlichen Teil des Baugebietes mit ca. 3 m – 4 m angibt. Im nördlichen Teil steigt dieser auf über 6 m Tiefe an. Das Grundwasser fließt in südwestlicher Richtung zum Finsterbach. Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Wild abfließendes Wasser/Starkregen:

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten ergibt sich die Erkenntnis, dass von Osten aus der landwirtschaftlichen Flur kommenden ein potentiellen Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss vorhanden ist. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 8, 9, 10, 11 und 12 im WA2.

Hierzu wurde das IB Dippold+Gerold⁷⁷ um Stellungnahme gebeten, das u.A. zu folgendem Ergebnis kommt:

„Nach Überprüfung der Abflusssituation aus Außengebieten, insbesondere aus der Flurnummer 597, kann durch die geplanten Maßnahmen zum Straßenausbau und zur Regenwasserkanalisation definitiv ausgeschlossen werden, dass Niederschlagswasser in das später vollständig erschlossene Baugebiet Graf-Dux-Straße II abfließen kann...“

Sickerfähigkeit:

Die lehmigen bis tonigen Deckschichten weisen eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf, somit ist im gesamten Gebiet eine grundsätzlich schlechte Versickerungsmöglichkeit gegeben. Darüber hinaus sind südlich des Breitwiesenwegs in der Talaue des Finsterbaches hoch anstehende Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Daher ist eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich erschwert.

In Rahmen der ergänzenden Schadstofferkundung⁷⁸ wurde bei einer Bohrung (KRB*1) ein Sickerversuch durchgeführt. *„Zur Ermittlung der Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes wurde an Bohrpunkt KRB*1 ein Sickerversuch („Inhole-PIV-Test“) ausgeführt. In den dort anstehenden Kiesen und Sanden wurde zwischen 1,7 m und 2,7 m unter GOK (oberhalb Grundwasserspiegel) ein verfiltertes Hilfsrohr DN 100 [und], darüber [ein] Vollrohr, eingestellt. Die Hilfsverrohrung wurde mit Wasser befüllt. Anschließend wurde die Absenkzeit des Wasserspiegels gemessen. Aus den Messdaten wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von rund $2 \cdot 10^{-5}$ m/s berechnet. An drei ausgewählten Proben wurden die Körnungslinien ermittelt und hieraus die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f ⁷⁹ berechnet. Diese lagen zwischen rund $1 \cdot 10^{-5}$ m/s und $3 \cdot 10^{-5}$ m/s.“*

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Wasser ist überwiegend als mittel, im Bereich der Talaue des Finsterbaches hingegen aufgrund seiner besonderen Empfindlichkeit als hoch zu bewerten.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters, insbesondere bei dem im südlichen Teil des Geltungsbereichs in geringer Tiefe anstehenden Grundwasser. Hier reichen die Häuser mit ihren Kellern voraussichtlich bis unter den Bemessungswasserstand. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist daher besonders darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet; dies betrifft insbesondere die Talaue des Finsterbaches südlich des Breitwiesenwegs. Daher wird zum Schutz des Grundwassers

⁷⁵ www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm; Datenabruf 05/2023

⁷⁶ Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Althegnenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse

⁷⁷ Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Stellungnahme bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des BG Graf-Dux-Straße II, eMail vom 12.08.2024 (11:15)

⁷⁸ Blasy+Mader GmbH: Schadstofferkundung auf dem geplanten Regenrückhaltebecken Grundstück 15 und 16 „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ vom 02.12.2019, Projekt Nr. 10063, Ziffer 8.3 Sickerversuch

⁷⁹ Der k_f -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: k_f 1×10^{-4} - 1×10^{-6} : durchlässig

und des Oberflächenwassers auf die Verwendung von ausschließlich unbelastetem Material für Auffüllungen hingewiesen. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind lediglich **geringe** baubedingte Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses im Einzugsbereich des Finsterbaches, durch Baukörper im Abflussbereich werden durch die Festsetzung von Flächen auf privaten Grundstücksflächen, die von Bebauung, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten sind und durch die Anlage von Pufferstreifen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Uferbereich vermieden bzw. minimiert.

Durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust von oberflächennahen Schichten im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Aus diesem Grund kommt der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten besondere Bedeutung zu. Da eine vollständige oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser zum Schutz des Grundwassers und des Oberflächengewässers (Hochwasserschutz) in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und vor Einleitung in den Finsterbach zurückgehalten. Hier haben die wasserstauenden Lehme gemäß Baugrundgutachten eine Mächtigkeit von ca. 2 m; darunter stehen Kies-Schluffgemische und tertiäre Sande mit guten Durchlässigkeiten an, die eine örtliche Versickerung ermöglichen. Die anlagenbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden in der Summe als **mittel** eingestuft.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen ist keine zusätzliche Belastung der Kläranlage Althegegnenbergs bzw. des Finsterbaches zu erwarten: Die Kläranlage Althegegnenbergs, die ihr gereinigtes Abwasser in den Finsterbach einleitet, ist derzeit bereits vollständig ausgelastet und es bestehen durch den aktuellen Betrieb gewässerökologische Belastungen des Finsterbaches. Da aufgrund dieser Auslastung kein Anschluss des geplanten Baugebietes an die Kläranlage möglich ist, erfolgt die Beseitigung des Schmutzwassers künftig über die kommunale Kläranlage Augsburg. Bereits am 26.07.2022 hat die Verbandsversammlung die Aufnahme der Gemeinde Althegegnenbergs in den Zweckverband Abwasserverband Wirtschaftsraum Augsburg Ost mit Stadt Augsburg und Stadt Friedberg beschlossen. Aktuell laufen die Planungen zur Schaffung des Leitungsverbundes. Die Gemeinde geht davon aus, dass bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebietes, der Anschluss über eine Druckleitung hergestellt ist. Solange dieser Anschluss nicht erfolgt, dürfen bauliche Anlagen nicht benutzt werden (Art. 78 Abs. 2 Satz 3 BayBO).

Daher ist nach Umsetzung der genannten Lösung gegenüber der Bestandssituation in der Summe eine Entlastung zu erwarten, da keine Einleitungen aus der Kläranlage in den Finsterbach mehr erfolgen werden.

Durch die Sicherstellung einer ausreichenden Entsorgung ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der öffentlichen Grünflächen vorausgesetzt, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung von **geringen** nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Zusammenfassend sind gegenüber dem Schutzgut Wasser nach Umsetzung der genannten Maßnahmen in der Summe **geringe bis mittlere Auswirkungen** zu erwarten.

5.2.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Amtlich kartierte Fundstellen bzw. -flächen bedeutsamer Pflanzen- und/oder Tierarten (Amtliche Biotopkartierung⁸⁰, ASK) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und Flächen oder Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Insgesamt lässt sich der Geltungsbereich funktional in zwei unterschiedliche Teilbereiche untergliedern, die durch einen etwa drei Meter breiten Wirtschaftsweg getrennt werden: Der nördliche Teil wird in der östlichen Hälfte intensiv ackerbaulich genutzt, die westliche Hälfte stellt sich derzeit als Ackerbrache dar (Stand 2024) und weist bis auf die Eingrünung am derzeitigen Ortsrand von Althegegnenbergs im Westen des Geltungsbereichs keine nennenswerten Strukturen oder Biotopbestände auf. Der Bereich südlich des Weges bis zum Finsterbach wird als Mähwiese mäßig extensiv genutzt, im Bereich eines ehemaligen Unterstandes für Pferde herrschen artenarme Ruderalfluren vor. Der für das Schutzgut wertvollere Bach selbst mit seinen abschnittsweise begleitenden Hochstaudenfluren und Röhrichtbeständen (geschützt nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG) verläuft südlich außerhalb des Geltungsbereichs. Auf der Südseite des Finsterbaches, südwestlich und südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich zwei amtlich kartierte Biotopteilflächen mit der Nr. 7732-080 „Feuchtwaldstücke am Finsterbach südöstlich Althegegnenbergs“. Der Uferbereich und die Aue des Finsterbaches erfüllen eine wichtige Funktion für die Biotopvernetzung. Insbesondere die unmittelbaren Uferbereiche sollten zur Erhaltung dieser Funktion von Bebauung freigehalten werden.

⁸⁰ [fisnat.bayern.de/finweb/](https://www.fisnat.bayern.de/finweb/); Datenabruf: 05/2024

Insgesamt weist der Geltungsbereich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im nördlichen Teil eine geringe, im südlichen Teil eine mittlere Bedeutung auf.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der beschriebenen Realnutzung und Vegetationsbestände (Ackerland, Ackerbrache, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, artenarme Ruderalfluren) sowie der Lage am Rand eines Siedlungsgebietes erfüllt der Geltungsbereich zumindest als Nahrungshabitat für Arten des menschlichen Siedlungsumfeldes eine Bedeutung, insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Die Artengruppe der heckenbrütenden Singvögel nutzt das Areal vermutlich randlich in Verbindung mit den westlich angrenzend umliegenden Gärten als Teilhabitat. Im Bereich des Lärmschutzwalles im Osten des bisherigen Ortsrandes wird daher zur Vermeidung von Störungen während der Vogelbrutzeit die Rodung von Gehölzen im Zuge der Bauvorbereitung auf das Winterhalbjahr beschränkt (s.u.).

Durch das Fehlen von Altgehölzen/Altbäumen mit entsprechend großem Stammdurchmesser ist ein Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Baumhöhlen-bewohnenden Fledermausarten im Gebiet auszuschließen.

Das Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich wird durch das Vorhaben beeinflusst und verkleinert; angesichts der im Umfeld (Süden und Osten) ausreichend vorhandenen Offenland- und Gehölzbiotope sind die betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht von essentieller Bedeutung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist daher nicht zu erwarten.

Als Bruthabitat für ackerbrütende Vogelarten (z.B. Feldlerche) ist der Geltungsbereich aufgrund der Siedlungsnähe und der randlichen Gehölzstrukturen überwiegend nicht geeignet; allenfalls der südöstliche ackerbaulich genutzte Randbereich mit deutlich unter 0,5 ha könnte von einzelnen Individuen genutzt werden. Da ein Nestrevier jedoch i.d.R. 0,5 – 0,8 ha umfasst, ist ein regelmäßiges Brutvorkommen in diesem Bereich äußerst unwahrscheinlich. Es ist allenfalls im „worst case“ von der Betroffenheit einzelner weniger Individuen auszugehen. Daher ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population (Betrachtungsraum: gesamtes Gemeindegebiet außerhalb der Ortslage) durch eine Verschiebung der bereits bestehenden Kulissenwirkung erheblich verschlechtert. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Somit liegt die Erfüllung des Störungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 nicht vor. Die Grünlandflächen und Ruderalfluren südlich des Feldwegs sind aufgrund ihrer mäßig extensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der dichten, hochwüchsigen Bodenbedeckung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Bodenbrüter nur bedingt geeignet. Zur Vermeidung der Tötungs- und Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist dennoch vorsorglich das Abschieben des Oberbodens im Zuge der Baufeldfreimachung zeitlich zu beschränken (s.u.).

Die Zauneidechse wurde an der Bahnlinie in ca. 400 m Entfernung kartiert. Es ist daher im Bereich der Bahnböschungen nördlich des Geltungsbereichs mit Vorkommen zu rechnen; diese werden vom Vorhaben jedoch nicht unmittelbar tangiert.

Südlich des Finsterbaches ist ein Tümpel als Amphibiengewässer in der Artenschutzkartierung Bayern verzeichnet (Nachweis von 2004). Als Landlebensräume sind die Gehölzbestände südlich des Finsterbaches bzw. westlich / östlich des Tümpels relevant. Das Planungsgebiet selbst weist weder geeignete Laich- noch Landhabitate für Amphibien auf, daher sind keine Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wird die Baufeldfreimachung mit Abschieben des Oberbodens und Gehölzrodungen zeitlich beschränkt (ausschließlich von September bis Ende Februar). Alternativ sind mögliche Brutvorkommen vor Baubeginn fachgutachterlich auszuschließen. Bei entsprechendem Nachweis sind im Anschluss die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Bauzeitenbeschränkung) in fachlicher Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu ergreifen.

Darüber hinaus werden die Bauherren bzw. die am Bau Beteiligten auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen und es werden ergänzende bauzeitliche Schutzmaßnahmen wie folgt empfohlen:

- Einweisung der ausführenden Baufirmen für die Erschließung: Ausschluss von temporären Kleingewässern (Fahrspuren, Tümpel) während der Laichzeit (April bis August) und Ausschluss der temporären Anlage von Lagerflächen, die als Reptilien-Lebensräume geeignet wären (z.B. Steinhaufen, Totholzhaufen).
- Ergänzend Aufstellen mobiler temporärer Amphibien- bzw. Reptilienschutzgitter während der Bauphase der privaten Bauvorhaben / Wohnbebauung entlang des nördlichen und südlichen Randes des Baugebietes; Abstimmung der genauen Lage und Ausdehnung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Bei Beachtung dieser ergänzenden Schutzmaßnahmen kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen für Amphibien und Reptilien während der Bauzeit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen und Ergebnis

Im überwiegenden, nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind Ackerflächen bzw. Ackerbrachen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut betroffen. Südlich des Breitwiesenwegs zum Finsterbach hin werden mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünlandflächen und artenarme Ruderalfluren in Anspruch genommen. Somit handelt es sich nicht um naturschutzfachlich besonders hochwertige Lebensräume, insbesondere da diese vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar sind. Die hochwertigeren Lebensräume im Uferbereich des Finsterbaches (Röhrichtbestände, Laubgehölzsaum) können durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten und entwickelt werden.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind z.B. durch Baulärm und Staubbildung zu erwarten; diese können zu vorübergehenden Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich befristet und führen nicht zu dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt kommt es zu einem Verlust überwiegend intensiv bis mäßig extensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen und damit zu einer Reduzierung von Offenlandlebensräumen (z.B. Nahrungshabitate für Greifvögel und andere Vogelarten sowie Fledermäuse). Durch das Vorhaben wird das Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich beeinflusst und verkleinert; angesichts der im Umfeld (Süden und Osten) ausreichend vorhandenen Offenland- und Gehölzbiotope sind die betroffenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht von essentieller Bedeutung, somit liegt kein Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind die zeitlichen Beschränkungen von Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie bauzeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung zu beachten. Darüber hinaus wird auf die artenschutzrechtlichen Belange für die Gemeinde bzw. die Bauherren im Zuge der Bauausführung hingewiesen und es werden weitergehende bauzeitliche Schutzmaßnahmen (z.B. Aufstellen von Amphibien-/Reptilienschutzzäunen am Rand des Baugebietes, Ausschluss von Kleingewässern während der Bauzeit) empfohlen.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden: Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten sowohl in den Randbereichen der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft als auch innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen. Insbesondere entlang des Finsterbaches wird die Biotopvernetzung erhalten und zusätzlich aufgewertet.

In der Summe ist anlagenbedingt von einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere insbesondere durch die Zunahme von Fahrzeugbewegungen und Fußgängern/Spaziergängern im siedlungsnahen Umfeld Störungen durch Lärm, Beleuchtung, optische Störungen etc. möglich. Angesichts der überwiegend geringen bis mittleren Bedeutung und Empfindlichkeit des Plangebietes und der bereits bestehenden Vorbelastungen sind in diesem Zusammenhang jedoch überwiegend **geringe** zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der überwiegend geringen bis mittleren Lebensraumeignung des Geltungsbereichs unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen **geringe nachteilige Auswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten.

5.2.5. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Althegegnenberg südlich der Bahnlinie.

Die bestehende Bebauung westlich des Geltungsbereichs setzt sich aus zweigeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach sowie eingeschossigen Anbauten zusammen.

Das Gebiet zeichnet sich im Norden durch eine intensive Ackernutzung bzw. Ackerbrache ohne landschaftsprägende Strukturen aus. Dieser Teil ist von der Bahnlinie sowie der Bundesstraße schlecht einsehbar, da das Gebiet durch den Gehölzbestand sowie den Lärmschutzwall von Nordosten und Nordwesten her abgeschirmt ist. Der südliche Teil, welcher wie oben beschrieben als Grünland genutzt wird, ist von Südosten bzw. Osten gut einsehbar.

Daher kommt der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung nach Osten und Süden im Übergang zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung zu.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es temporär zu einer Störung des Landschaftsbildes durch die Bautätigkeit. Diese sind aufgrund ihrer zeitweiligen Wirkung nicht als erheblich einzustufen.

Anlagenbedingt ist durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs mit einer Veränderung des Landschaftsbildes im räumlichen Zusammenhang mit einem bestehenden Siedlungsgebiet zu rechnen. Zur Minimierung der Auswirkungen werden Festsetzungen zur Gebäude- und Dachgestaltung getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt; diese sind insbesondere entlang der Ostgrenze des Gebietes relevant, wo das geplante Neubaugebiet vom Radweg aus Richtung Haspelmoor her kommend einsehbar ist. Dieser erhöhten Empfindlichkeit wird durch die Festsetzung einer mehrreihigen, baumbestandenen Hecke aus Laubgehölzen Rechnung getragen. Der Talraum des Finsterbaches ist aufgrund seiner Topographie und Naturnähe von erhöhter landschaftlicher Bedeutung. Diese wird durch die Einschränkung baulicher Anlagen auf Privatgrund im ufernahen Bereich berücksichtigt (s.u.). Darüber hinaus schirmt der vorhandene Gehölzbestand das Neubaugebiet nach Süden und Südwesten hin ab.

Betriebsbedingt ist durch die Nutzung des Gebietes durch vermehrten Pkw-Verkehr sowie Geh- und Radfahrer nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Insgesamt sind zwar Veränderungen der Landschaft durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten. Diese können jedoch durch umfangreiche Maßnahmen (s.o.) deutlich verringert werden: Durch umfangreiche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zu Pflanzmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der geplanten Bebauung wird erreicht, dass sich die Neubebauung möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt. Zur Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und Durchgrünung sind zahlreiche Laubbäume auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen geplant und rechtsverbindlich festgesetzt, ebenso wird eine ausreichende Durchgrünung und Eingrünung durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes unterstützt. Darüber hinaus wurde nach Einwänden der unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren zusätzlich die Planung im sensiblen Talraum des Finsterbaches abgeändert bzw. zurückgenommen. Darüber hinaus wurde für diesen Bereich eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Regenrückhaltebeckens nach Osten festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als **gering** erheblich bewertet.

5.2.6. **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Bestand und Bewertung

Vorbelastungen, wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen, bestehen zum einen durch die Bundesstraße B 2 nördlich und die Bahnlinie Augsburg (- Olching) - München nordwestlich des Geltungsbereichs. Die Geräuschimmissionen der Bahnlinie werden zum Teil durch eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie abgeschirmt. Dieses ist jedoch lediglich 2,5 m bis 3,0 m hoch und bei der Überfahrt der Bundesstraße B 2 unterbrochen, so dass Geräuschimmissionen insbesondere in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs hineinwirken. Darüber hinaus können Geruchsemissionen von den landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben in der Umgebung ausgehen.

Der Geltungsbereich weist für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen), insbesondere unter Berücksichtigung seiner Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen sowohl hinsichtlich der geplanten Nutzungen als auch des angrenzenden Siedlungsbestandes eine hohe Bedeutung auf.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (Baumaterial, Baumaschinen, etc.) zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung des siedlungsnahen Umfeldes. Diese ist jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mit einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung) zu bewerten.

Anlagenbedingt können durch das Vorhaben aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz Wohnen) zumindest für Teile des geplanten Baugebietes nicht ausgeschlossen werden. Deshalb werden Festsetzungen und Bestimmungen zum passiven Schallschutz getroffen. Zur weiteren Minimierung der Lärmimmissionen wird darüber hinaus auf die Empfehlungen des Schallgutachtens zum passiven Schallschutz im Zuge der Bauausführung verwiesen. So können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut zumindest für weite Teile des Baugebietes vermieden bzw. vermindert werden. Das Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁸¹ kommt demnach zu folgendem Fazit: „Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ für ein WA-Gebiet, sofern die Ausführungen zum Schallschutz unter den Punkten 6 und 7 [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung] entsprechend beachtet werden.“

Betriebsbedingt kommt es durch die Nutzung des Wohngebiets verbunden mit zunehmendem Verkehrsaufkommen zu einer nur gering ansteigenden Lärmbelastung; es tritt keine weitere relevante Erhöhung der bestehenden Lärmpegel auf. Die schalltechnische Situation in Bezug auf den planinduzierten Verkehr ist gemäß dem o.g. Schallgutachten als unkritisch einzustufen.

⁸¹ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgläusche), Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023

Insgesamt ist mit dem geplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen von Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) auszugehen.

5.2.7. *Schutzgut Mensch (Erholung)*

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich selbst hat eine mittlere Bedeutung bzw. Funktion als siedlungsnaher Freifläche für die passive Erholung. Bedeutsam sind insbesondere die nördlich und südlich verlaufenden Flurwege, die durch den Rad- und Fußverkehr im siedlungsnahen Wohnumfeld von Althegegnenberg häufig genutzt werden. Der nördliche Weg entlang der Bahnlinie stellt zudem eine wichtige Fuß-/Radwegeverbindung Richtung Haspelmoor dar. Die Erhaltung dieser Wegeverbindungen ist als essentiell anzusehen.

Für die Erholungsfunktion wirken von Bahn und Bundesstraße ausgehende Geräuschemissionen, insbesondere im Norden des Geltungsbereichs als Vorbelastung (vgl. Punkt „Verkehrsgläusche“).

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (Baumaterial, Baumaschinen, etc.) zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung des siedlungsnahen Umfeldes. Diese ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Bedeutung und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mit einer geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung) zu bewerten.

Anlagenbedingt sind für das nähere Umfeld des Planungsgebietes bezüglich der Naherholung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die bestehenden Wegeverbindungen im Zuge des geplanten Baugebietes erhalten werden können. Maßnahmen zur Begrünung der Erschließungsflächen tragen ebenso wie die geplanten öffentlichen Grünflächen zur Aufwertung dieser Erholungsfunktionen bei. Darüber hinaus wird die fußläufige Durchgängigkeit des geplanten Baugebietes bis zur Graf-Dux-Straße (bestehendes Baugebiet) durch einen Fußweg sichergestellt.

Betriebsbedingt ist durch eine vermehrte Nutzung des Rad-/Fußweges keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung für den Menschen bezüglich der Erholung zu erwarten, vielmehr sind durch die Schaffung ergänzender Fußwegeverbindungen Verbesserungen für die siedlungsnaher Erholung zu erwarten.

Insgesamt sind bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen lediglich baubedingt **geringe** nachteilige, in der Summe jedoch überwiegend positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da die vorhandenen Geh- und Radwege uneingeschränkt bestehen bleiben bzw. zusätzlich ergänzt werden.

Insgesamt sind bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen lediglich **geringe** nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die vorhandenen Geh- und Radwege bleiben uneingeschränkt bestehen bzw. werden zusätzlich ergänzt, vielmehr sind durch die Schaffung ergänzender Fußwegeverbindungen Verbesserungen für die siedlungsnaher Erholung zu erwarten.

Insgesamt sind bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen lediglich baubedingt **geringe** nachteilige, in der Summe jedoch überwiegend positive Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da die vorhandenen Geh- und Radwege uneingeschränkt bestehen bleiben bzw. zusätzlich ergänzt werden.

5.2.8. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Bestand und Bewertung

Es befinden sich keine kartierten Boden- bzw. Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, jedoch werden im östlichen Teil des Baugebietes im Bereich der Fl.-Nr. 595 und 597 Bodendenkmäler vermutet, da bereits bei der Verwirklichung des bestehenden Baugebietes an der Graf-Dux-Straße vor- und frühgeschichtliche Funde aufgetreten sind.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind durch Bodenveränderungen/Bodenaushub und Bodenverdichtung im Zuge der Baumaßnahmen zunächst Beeinträchtigungen der vermuteten Bodendenkmäler nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Erschließung und Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen. Im Rahmen der Erlaubniserteilung wird seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags durchgeführt. Im Falle der Feststellung von Bodendenkmälern werden im Zuge der Bauausführung weitergehende Untersuchungen (ggf. Ausgrabungen) veranlasst. Durch die festgesetzte maximale Abgrabungstiefe innerhalb der Teilgebiete WA2, WA3 und WA4 auf 0,5 m können darüber hinaus Bodeneingriffe vermieden bzw. deutlich vermindert werden. Die Auswirkungen werden zusammenfassend als **mittel** bewertet.

Anlagenbedingt sind bei Beachtung der denkmalrechtlichen Vorschriften im Zuge der Baumaßnahme darüber hinaus gehende erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Es ist durch die Nutzung als Wohngebiet nicht von erheblichen nachteiligen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Insgesamt können bei Beachtung der genannten Hinweise und Umsetzung im Zuge der Bauausführung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut weitgehend vermieden werden, die Umweltauswirkungen werden als **gering-mittel** bewertet.

5.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag kann sich grundsätzlich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen ergeben, daher wird auf entsprechende Schutzvorschriften hingewiesen.

Durch die geplante Bebauung und damit verbundene technische Überprägung sind darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Immissionsschutz) sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordneten Vermeidungsmaßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes bewirken die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluftproduktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokal-klima/Luft-hygiene und insbesondere aufgrund ihrer Eingrünungsfunktion auch deutlich mindernd auf Belastungen des Orts- und Landschaftsbildes auswirken.

Durch das geplante Vorhaben entstehen in der Summe jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

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

Der östliche Teil des Plangebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich im Nordosten weiterhin intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet, für die Ackerbrache ist ggf. eine Wiederaufnahme der ackerbaulichen Nutzung oder eine Nutzung als Dauergrünland anzunehmen; im südlichen Teil ist eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung (Wiese) zu erwarten.

Die in den Ziffern 5.2.1 bis 5.2.9 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

5.2.11. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass üblicher Hausmüll durch die künftige Wohnnutzungen erzeugt wird. Gewerbliche oder industrielle Produktionsabfälle sind nicht zu erwarten.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsbetrieb, Kommune, Verband) zu überlassen.

Für die Siedlungsabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

5.2.12. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Althegegnenberg angrenzend an bestehende Wohnnutzungen. Aufgrund der Art der geplanten Nutzungen (Allgemeine Wohnnutzungen) bestehen keine Gefährdung und/oder ein erhöhtes bzw. besonderes Risiko für die menschliche Gesundheit.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Ziffern 5.2.1 bis 5.2.9 beschrieben. Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden auftreten; hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen, die jedoch nicht über das bestehende Gefährdungsrisiko hinaus gehen.

5.2.13. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In der Bedarfsplanung des Bundesverkehrswegeplans 2030 ist eine mögliche neue Trasse der Bundesstraße B 2 südlich von Althegegnenberg vorgesehen. Bei Realisierung ist in den östlichen und südlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes von höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz auszugehen; eine genaue Ermittlung der Anforderungen kann jedoch erst bei Vorliegen der konkreten Planung der Trasse B 2 neu (Planfeststellungsverfahren) erfolgen.

Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt.

5.2.14. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand eines hochwassergefährdeten Gebietes kann daher auch eine erhöhte Gefährdung der geplanten Bebauung im südlichen Geltungsbereich durch den Klimawandel nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Den Vorgaben des bayerischen Klimaschutzgesetzes zur Senkung der CO₂-Emissionen und zur Nutzung erneuerbarer Energien wird durch Empfehlungen in den Textlichen Hinweisen entsprochen.

5.2.15. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

5.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

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

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

5.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen getroffen. Standortgerechte Pflanzungen sowie öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zudem dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

Schutzgut Fläche und Boden

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge minimiert werden. Darüber hinaus wird auf die fachgerechte Entsorgung ggf. auftretender Bodenverunreinigungen im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung zum Schutz von Boden und Grundwasser hingewiesen.

Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf ein Mindestmaß beschränkt. Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers können durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens minimiert werden. Zusätzlich tragen flächige Pflanzgebote auf Privatgrund sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Talau des Finsterbaches zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen vor. Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, zur Pflanzqualität sowie Hinweise zur Artenwahl unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung.

Von besonderer Bedeutung für die Erhaltung der Biotopvernetzung entlang des Finsterbaches ist die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Gewässerrandstreifens.

Darüber hinaus wird der engere Talraum im Bereich der privaten Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten. Einfriedungen durch Sockelmauern im Süden des Geltungsbereichs sind nicht zulässig, da der Talraum des Finsterbaches für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll. Dieses Ziel wird durch Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen und zur Ausführung mit bodennahem Freiraum unterstützt. Zusätzlich wird auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Baumaßnahme hingewiesen.

Schutzgut Landschaft

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen im Norden, Osten und Süden soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild am Ortsrand von Altheggenberg gewährleistet werden. Dies wird zusätzlich durch die Regelungen zur Durchgrünung mit Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen unterstützt.

Grünordnerische Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sowie Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen darüber hinaus für eine Durchgrünung und Einbindung.

Mit gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Dachneigung etc.) orientieren sich die geplanten Gebäude an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe (Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der traufseitigen Außenwandhöhe und Firsthöhe) und zu Einfriedungen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) durch Lärm und Erschütterungen von der Bahnstrecke sowie der Bundesstraße B 2 nördlich des Geltungsbereichs können durch Empfehlungen zum passiven Schallschutz im Zuge der Bauausführung deutlich vermindert, jedoch nicht vollständig vermieden werden.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Mögliche Einschränkungen der Erholungsfunktion des Geltungsbereichs bzw. seiner Umgebung durch die geplante Bebauung werden durch die Erhaltung und Ergänzung öffentlicher Geh- und Radwege und die damit verbundene Gewährleistung der Durchgängigkeit des Gebietes vermieden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen zu einer Aufwertung der Aufenthalts- und Erholungsqualität im Gebiet bei.

5.3.2. Ausgleich/Kompensation

Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁸², herangezogen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in der nachfolgenden Tabelle „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ dargestellt.



Abb. 10: Eingriffsbilanzierung, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab: 1/1.000

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Allgemeine Wohngebiet mit 0,20 (WA1) bzw. 0,25 (WA2, WA3 und WA4) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu 50% überschritten werden.

Flächen-Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Festsetzung Bebauungsplan	GRZ / Eingriffs-schwere	Ausgleichs-bedarf (WP)
1	Acker BNT A11	12.390 m ²	2 WP	Allgemeines Wohngebiet Verkehrsfläche	0,25	6.195 WP
2	Acker BNT A11	1.130 m ²	2 WP	Grünfläche, Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser	0	0 WP
3	Ackerbrache BNT A2	8.080 m ²	5 WP	Allgemeines Wohngebiet Verkehrsfläche	0,25	10.100 WP
4	Ackerbrache BNT A2	90 m ²	5 WP	Grünfläche	0	0 WP
5	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte BNT B116	80 m ²	7 WP	Allgemeines Wohngebiet	0,25	140 WP
6	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland BNT G211	3.620 m ²	6 WP	Allgemeines Wohngebiet, Versorgung, Verkehrsfläche	0,2	4.344 WP
7	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland BNT G211	80 m ²	6 WP	Grünfläche, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung...	0	0 WP
8	Artenarme Säume und Staudenfluren BNT K11	55 m ²	6 WP	Allgemeines Wohngebiet Verkehrsfläche	0,25	83 WP
9	Privatgarten BNT P21	60 m ²	7 WP	Allgemeines Wohngebiet Verkehrsfläche	0,25	105 WP
10	Ruderalflächen im Siedlungs-bereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren BNT P432	740 m ²	7 WP	Allgemeines Wohngebiet, Versorgung, Verkehrsfläche	0,2	1.036 WP
11	Schilf- Landröhricht BNT R111	20 m ²	10 WP	Versorgung, Verkehrsfläche	0,2	40 WP
12	Schilf- Landröhricht BNT R111	30 m ²	10 WP	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (Erhaltung)	0	0 WP
13	Verkehrsfläche BNT V11, V31	215 m ²	0 WP	Grünfläche	0	0 WP
14	Verkehrsfläche BNT V11, V31	50 m ²	0 WP	Verkehrsfläche	0,25	0 WP

15	Verkehrsfläche BNT V11, V31	100 m²	0 WP	Verkehrsfläche	0,2	0 WP
16	Verkehrsfläche, bef. BNT V32	60 m²	1 WP	Grünfläche	0	0 WP
17	Verkehrsfläche, bef. BNT V32	470 m²	1 WP	Allgemeines Wohngebiet Verkehrsfläche	0,25	118 WP
18	Verkehrsbegleit- grün BNT V51	1.490 m²	3 WP	Allgemeines Wohngebiet Verkehrsfläche	0,25	1.118 WP
19	Verkehrsbegleit- grün BNT V51	280 m²	3 WP	Grünfläche	0	0 WP
Summe		29.040 m²				23.278 WP

Tab. 1: Zuweisung der Wertpunkte

Flächen-nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	Aufwertung	Festsetzung Bebauungsplan	Entsieg- lungsfaktor	Ausgleichs- umfang (WP)
13	Verkehrsfläche BNT V11	215 m²	3 WP	Grünfläche BNT V51	1,5	968 WP
16	Verkehrsfläche BNT V32	60 m²	2 WP	Grünfläche BNT V51	1,5	180 WP
Summe		275 m²				1.148 WP

Tab. 2: Zuweisung der Wertpunkte der Entsiegelung

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung im Bplan durch Text Ziffer 11.8
Eingrünung des öffentlichen Straßenraums	Durchgrünung des Straßenraumes, Verringerung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima (Schatten, Filter- und Frischluftfunktion), Schaffung von (Ersatz-) Lebensräumen, Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes	Festsetzung im Bplan durch Planzeichnung und Text Ziffer 11.2
Ortsrandeingrünung durch Pflanzgebot auf Privatgrund, Festsetzung einer flächenbezogenen Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke	Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft, Schaffung von (Ersatz-) Lebensräumen, Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes	Festsetzung im BPlan durch Planzeichnung und Text Ziffern 11.2 und 11.3 sowie 11.6 und 11.7
Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes durch öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten	Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft, Schaffung von (Ersatz-) Lebensräumen, Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes und Erholungsräumen	Festsetzung im BPlan durch Planzeichnung und Text Ziffern 11.1 und 11.5
Anlage einer Niederschlagswasserrückhaltung; Freihaltung des Gewässerrandstreifens am Finsterbach (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft); Freihaltung des wassersensiblen Bereichs von baulichen Anlagen	Erhaltung des Biotopverbundes und der Rückhaltefunktion der Talaue, Rückhaltung und Vorreinigung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den Vorfluter	Festsetzung im BPlan durch Planzeichnung und Text Ziffern 9.1, 11.4 sowie 13.4
Summe maximal 20 %		hier: abzüglich 20,00% 4.656 WP

Tab. 3: Ermittlung des Planungsfaktors

Zwischensumme Ausgleichsbedarf (WP)	18.622 WP
Entseigelungsfaktor	1.148 WP
Summe Ausgleichsbedarf (abzüglich Entseigelung) (WP)	17.474 WP

Tab. 4: Summe des Ausgleichsbedarfs

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Flächen zur Entseigelung mindernd berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Planungsfaktor, d.h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, aufgrund der Vielzahl der Maßnahmen mit 20% festgelegt. Somit ergibt sich in der Summe ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **17.474 Wertpunkten**.

5.3.3. Externe „Ökokontofläche“ Fl.-Nr. 497T

Diese externe „Ökokontofläche“ befindet sich etwa 650 m südwestlich des Geltungsbereichs. Von der Fl.-Nr. 497 mit einer Flächengröße von 15.467 m² wurden östlich bereits zwei Flächen⁸³ (zwei durch § 9 BauGB räumlichen getrennten Geltungsbereich) bereitgestellt, sodass für die im Jahr 2015 angelegte „Ökokonto“ eine Fläche ca. 7.502 m² verblieb. Diese „Ökokontofläche“ setzt sich aus dem südlichen Teil, (ein durch § 9 BauGB räumlichen getrennten Geltungsbereich⁸⁴ mit einer Größe von ca. 5.050 m²) und einem nördlichen Teil (ein von der Gemeinde bereitgestelltem Grundstück mit ca. 2.452 m²) zusammen.

Die Fläche wurde ursprünglich als intensives Grünland (Biotop- und Nutzungstyp G11) genutzt. Im Jahr 2015 wurde die Wiese jedoch durch die Gemeinde Althegegnenberg als Ausgleichs-/Ökokontofläche erworben und seither extensiv bewirtschaftet (Verzicht auf Düngung, einschürige Mahd mit Mähgutabfuhr). Zusätzlich wurden Feuchtbiotop in Form von Wiesenmulden angelegt, weiter östlich grenzt ein Schwarzerlenwald an. Auf der bisherigen intensiven Wiese soll durch Nutzungsextensivierung mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) sowie im Bereich der Mulden mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (BNT G221) entstehen. Damit kann eine Aufwertung um 5 bzw. 6 Wertpunkte gemäß BayKompV erreicht werden.



Abb. 11: Bestand Ökokontofläche Fl.-Nr. 497T, G211: mählig artenreiche, seggen-/binsenreiche Feuchtwiese, G221: mählig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, arten Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab: 1/1.000

⁸³ Ausgleichs- und Ersatzfläche, ÖKF-Lfd-Nr. 76651, 0,5805 ha, Bereich 3 des BBP „Dornet“ i.d.F. vom 15.02.2006 und Ausgleichs- und Ersatzfläche, ÖKF-Lfd-Nr. 88720, 0,2160 ha, Bereich 2 des BBP „Dornet-Erweiterung“ i.d.F. vom 19.04.2007

⁸⁴ Ausgleichs- und Ersatzfläche, ÖKF-Lfd-Nr. 177898, Bereich 2 des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt am Finsterbach“ i.d.F. vom 12.02.2015

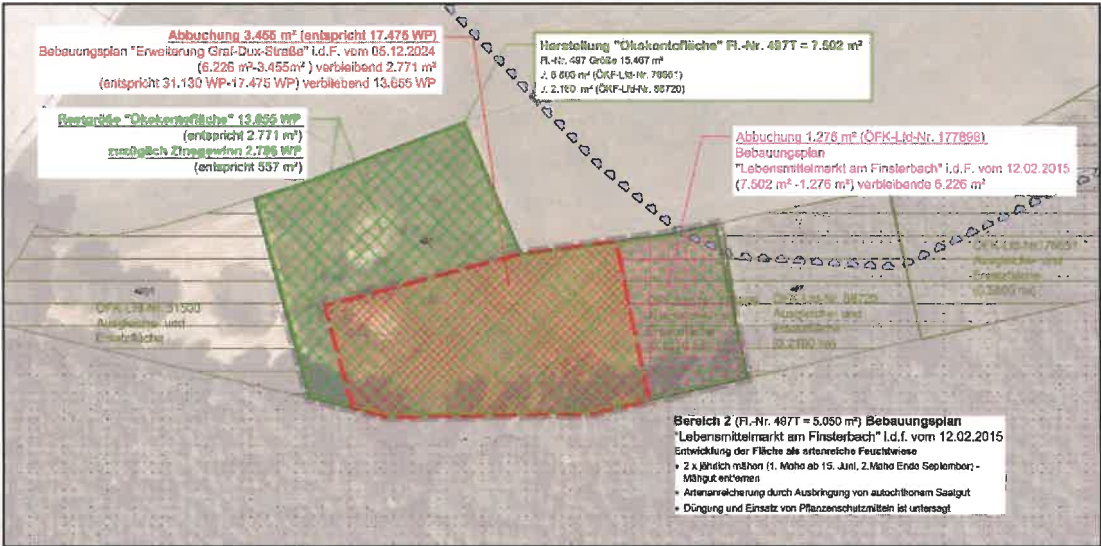


Abb. 12: Ausgleichs-Ökokontofläche Fl.-Nr. 497T nach § 9 BauGB bzw. auf Grundstück der Gemeinde Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab: 1/1.000

Bislang wurde einmal für den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt am Finsterbach“ von der „Ökokontofläche“ abgebucht, sodass ein Restguthaben von 6.226 m² (entspricht 31.130 WP) verbleibt.

Jahr	Bezeichnung	abgebuchte Fläche	verbleibende Fläche bzw. BWP	Verzinsung
				1,0% WP
2015	Anlage 2015 Einzahlung in Fläche Fl.-Nr. 497T		7.502 m²	
	BBP "Lebensmittelmarkt am Finsterbach" 12.02.2015 ÖFK-Lfd--Nr. 177898	-1.276 m²	6.226 m²	
Dez 16	Flächengröße Jan. 2016		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2016			62 m²
Dez 17	Flächengröße Jan. 2017		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2017			62 m²
Dez 18	Flächengröße Jan. 2018		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2018			62 m²
Dez 19	Flächengröße Jan. 2019		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2019			62 m²
Dez 20	Flächengröße Jan.2020		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2020			62 m²
Dez 21	Flächengröße Jan.2021		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2021			62 m²
Dez 22	Flächengröße Jan.2022		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2022			62 m²
Dez 23	Flächengröße Jan.2023		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2023			62 m²
Dez 24	Flächengröße Jan.2024		6.226 m²	
	Zinsgewinn 2024 (11/12 Monaten)			57 m²
Kontostand Dez. 2024			6.226 m²	
			31.130 WP	
		zuzüglich Zinsgewinn		555 m² 2.776 WP
Dez 24	Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ i.d.F. vom 05.12.2024	-17.475 WP	13.655 WP	
		-3.455 m²	2.771 m²	
	Zinsgewinn 2024 (1/12 Monaten)			10 WP 2 m²
Kontostand 31.12.2024			13.655 WP	
			2.771 m²	
		zuzüglich Zinsgewinn		2.786 WP 557 m²

Tab. 5: Abbuchungen und Verzinsung der Ausgleichsfläche nach § 9 BauGB bzw. auf Grundstück der Gemeinde mit Verzinsung von jährlich 1%

5.3.4. Maßnahmen zum Ausgleich

Fl.-Nr.	Ausgangszustand	Fläche (m ²)	Aufwertung in WP	Prognosezustand	Time-Lag	Ausgleichsumfang (WP)
497T	Intensivgrünland BNT 11, 3 WP	3.255 m ²	5 WP	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland BNT G212, 8 WP	0	16.275 WP
497T	Intensivgrünland BNT 11, 3 WP	200 m ²	6 WP	Mäßig artenreiche, seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen BNT G221, 9 WP	0	1.200 WP
Summe		3.455 m²				17.475 WP

Tab. 6: Zuweisung der Wertpunkte der externen Ökokontofläche Ermittlung des Ausgleichsumfang

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 3.455 m² entsprechen insgesamt 17.475 Wertpunkten wird gebiets-extern auf einer Teilfläche der gemeindlichen Ökokontofläche Flur-Nr. 497T erbracht.

Somit wird für das Vorhaben eine Fläche von insgesamt 3.455 m² mit einem anrechenbaren Kompensationsumfang von insgesamt 17.475 WP abgebucht.

Die rechtliche Sicherung der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

5.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich:

Im Gemeindegebiet vorhandene unbebaute Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft stehen die Flächen dem Markt grundsätzlich nicht zur Verfügung. In der gesamten Region besteht hingegen dringender Wohnraumbedarf. Zudem liegt Althegegnenberg an der Hauptentwicklungsachse München - Augsburg mit einem Haltestellenpunkt der Bahn. Um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, konnte die Gemeinde Althegegnenberg in diesem Bereich Grundstücksflächen erwerben und möchte diese nun als Baugrund für bezahlbaren Wohnungsraum, auch für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stellen. Der fast schon sprunghafte Anstieg der Baulandpreise in den letzten Jahren zeigt, dass offensichtlich das Angebot an Bauland deutlich niedriger ist als die Nachfrage. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Flächenbedarf der Gemeinde an zusätzlichem Bauland unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ermittelt. Das gegenständliche Baugebiet deckt diesen Bedarf zu etwa 84% ab. Anderweitige Bauflächen in vergleichbarem Umfang stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Neuauflistung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Größe der Grundstücke), bzw. besonderer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Bauherrngemeinschaftsmodell) und der Gebäudehöhe (E+1+D) geprüft.

Aufgrund der Nachfragesituation, der Verortung von Mehrfamilienhäusern in der zentraler Ortsmitte, der Emissionen der Bahn und dem damit verbundenen Schallschutz und der Ortsrandlage wurde die vorhandene Variante von der Gemeinde gewählt und dafür entschieden.

5.5. Zusätzliche Angaben**5.5.1. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2023 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", München 2021 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Althegegnenberg dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z.B. Umweltatlas Bayern oder

FISNatur, und des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, Bayern Atlas plus, verwendet. Darüber hinaus wurden auch bereit gestellte Informationen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen früherer Entwürfe⁸⁵ sowie des Beteiligungsverfahrens zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG verwendet.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der Ziffer 1.17 - Referenzliste der Quellen verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

5.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Altheimberg zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Im Rahmen der Antragstellung auf denkmalrechtliche Erlaubnis überprüft das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung. Ggf. werden bei auftretenden Funden ergänzende Schutzmaßnahmen gemäß Denkmalrecht bzw. Vorgaben für die privaten Vorhabensträger erforderlich.
- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden – insbesondere zur Eingrünung des Baugebietes nach Osten (flächiges Pflanzgebot). Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

5.5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Lokalklima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit bzw. Verbesserung	gering-mittel
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel

Tab. 7: Beurteilung der Umweltauswirkungen

⁸⁵ Zum Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2017 und Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf i.d.F. vom 11.04.2019 in der Zeit vom 13.06.2019 bis 15.07.2019 bzw. zum geänderten Entwurf i.d.F. vom 11.02.2021 in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021

5.5.4. Referenzliste der Quellen

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2024): FIS-Natur Online, im Internet unter: [//fisnat.bayern.de/finweb/](https://fisnat.bayern.de/finweb/); Datenabruf: 05-2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2024): Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete, im Internet unter: www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm; Datenabruf 05-2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2024): UmweltAtlas Bayern, im Internet unter: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de, Datenabruf 05-2023
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg. 1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Fürstentumbruck
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg., 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München.
- Blasy+Mader GmbH (2019): Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Altheggenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067
- Blasy+Mader GmbH (2019): Schadstofferkundung auf dem geplanten Regenrückhaltebecken Grundstück 15 und 16 „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ vom 02.12.2019, Projekt Nr. 10063
- Ingenieurbüro Greiner (2023): Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche), Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (1985): Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Gemeinde Altheggenberg. München.

6. PLANERISCHE KONZEPTION

6.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept



Abb. 13 Städtebauliches Konzept 13.12.2018 mit Überarbeitung vom Juli 2024, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das **städttebauliche Konzept** sieht im Westen die Ergänzung der einseitigen straßenseitigen Bebauung der Graf-Dux-Straße zum Hangbereich des Finsterbaches vor. Danach erfolgt im Anschluss an die bestehende Bebauung die beidseitige Bebauung der neuen Wohnstraße.

Im Hangbereich (westlich bzw. südwestlich der Graf-Dux-Straße und des Breitenwiesenweges) wird, eine eingeschossige Bebauung und zum Hangbereich eine eineinhalb- bis zweigeschossige Bebauung mit Untergeschoss, Erdgeschoss und steilem Dach (Gebäudetyp H mit U+E+D) vorgesehen, die eine lockere „Körnung“ (Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit) zum Finsterbach aufweist.

Durch die Bebauung des Ortsrandes (nördlich des Breitenwiesenweges) wird die eingeschossige Bebauung des bestehenden Baugebietes mit Erdgeschoss und steilem Dach (Gebäudetyp S mit E+D) aufgegriffen und in südlicher Richtung (Hörbach) einen zum Ortsrand abgestufte Bebauung zu schaffen.

Die Bebauung des verbleibenden zentrale Quartiers (im östlichen Anschluss das Baugebiet Graf-Dux-Straße, bzw. nördlich des Hangbereiches) und des östlichen Ortsrandes erfolgt in Fortsetzung der eingeschossigen Bebauung des bestehende Baugebietes mit Erdgeschoss und steilem Dach (Gebäudetyp S mit E+D) und - auf Wunsch des Gemeinderates bzw. um den Gestaltungsspielraum für die Bauwerber zu erhöhen - mit Erd- und Obergeschoss mit flachgeneigtem Dach (Gebäudetyp F mit E+1), auch hier wird an der „Körnung“ festgehalten.

Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst optimale Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) durch Ausrichtung nach Süden, Südwesten bzw. Westen zu schaffen.

Die **verkehrliche Erschließung** für den motorisierten Verkehr erfolgt im Norden und Westen durch den Anschluss an die Graf-Dux-Straße. Die interne (neue) Erschließung greift das bisherig Erschließungskonzept auf und erweitert dieses mit einem zwei weiteren „Jahresring“ als Wohnstraße.

Die Unterbindung des ruhenden Verkehrs erfolgt überwiegend auf den Baugrundstücken. Für den Wegfall der fünf Senkrechtparker an der östlichen Graf-Dux-Straße werden im Einfahrtsbereich zum neuen Baugebiet ca. 15 neue Parkmöglichkeiten geschaffen.

Eine **fußläufige Anbindung** zum Baugebiet „Graf-Dux-Straße“ erfolgt mittig über den im Bebauungsplan vorgesehenen Fußweg. Im Süden soll mittelfristig eine weitere Anbindung an den Feld- und Waldweg in Richtung Hörbach, bzw. an das Fußwegenetz des Bebauungsplanes „Helgenau“ erfolgen. Um einen Rundweg vom nördlichen Geh- und Radweg nach Haspelmoor zum südlichen Feldweg in Verlängerung des Breitenwiesenweges zu ermöglichen wird im Osten ein Fußweg vorgesehen. Für die Radfahrer erfolgt die Erschließung über die Mischnutzung mit den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr und dem der Fußgänger. Die überörtliche Anbindung in Richtung Haspelmoor erfolgt über den vorhandenen Rad- und Fußweg entlang der Bahnlinie.

Die Verlängerung der westliche Graf-Dux-Straße dient sowohl dem landwirtschaftlichen Verkehr und der Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen, dieser wird außerhalb des Geltungsbereiches als Feld- und Waldweg beibehalten.

6.2. Grünordnerisches Konzept

Wesentliche Aspekte des grünordnerischen Konzeptes sind die Einbindung des neuen südöstlichen Ortsrandes in die Landschaft, die Durchgrünung des geplanten Baugebietes sowie die Berücksichtigung und der Schutz des Finsterbaches mit seiner Talaue.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden sowie Pflanzgebote auf Privatgrund im Osten sorgen zusammen mit einem Pflanzschlüssel zur Pflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Freiflächen für eine Einbindung der Baukörper im Übergang zur freien Landschaft und für die innere Durchgrünung des Baugebietes. Darüber hinaus wird im Nordosten des Geltungsbereiches ein Kinderspielplatz mit Baumpflanzungen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser übernimmt eine wichtige Funktion für die Durchgrünung und Eingrünung im Randbereich des Baugebietes.

Der Gewässerrandstreifen im Talraum des Finsterbaches südlich des Breitwiesenwegs wird im Bereich privater Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten und im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft naturnah gestaltet

6.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-On Bayern AG. Zur Versorgung ist die Errichtung mindestens einer Trafostation vorgesehen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Althegnenberg, die ihr Trinkwasser vom Wasserverband Adelburggruppe als Gastmitglied bezieht.
- Der Grundschatz mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}^{86}$.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist im nördlich anschließenden Wohngebiet zurzeit mit einer Bandbreite von bis zu 1.000 Mbit/s zur über 95 % gegeben⁸⁷, durch LTE (4G)⁸⁸ gesichert.

⁸⁶ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02-2008

⁸⁷ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf 05/2023

⁸⁸ LTE „Long Term Evolution“ ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

6.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
 - Da die Kläranlage Althegnenberg (Baujahr 1985, Größenklasse 2 mit belüfteter Abwasserteichanlage für 2.500 Einwohnergleichwerte⁸⁹) aufgrund des zu schwachen Vorfluters Finsterbach und deshalb nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes der Anschluss zusätzlicher Haushalte nicht mehr möglich sei. Erfolgt die Beseitigung des Schmutzwassers zukünftig über die kommunale Kläranlage Augsburg (Baujahr 1996, Größenklasse 5 mit einer Belebungsanlage für 600.000 Einwohnergleichwerte). Bereits am 26.07.2022 hat Verbandsversammlung die Aufnahme der Gemeinde Althegnenberg in den Zweckverband Abwasserverband Wirtschaftsraum Augsburg Ost mit Stadt Augsburg und Stadt Friedberg und dem Zweckverband Obere Paar beschlossen. In der Gemeinderatsitzung am 24.10.2024 wurde der Planung (Trassenführung der Druckleitung) und dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Obere Paar zugestimmt. So dass nach erfolgter Ausschreibung mit einer Fertigstellung bis Mitte 2026 gerechnet werden kann. Die Gemeinde geht davon aus, dass bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen des Baugebietes, der Anschluss über eine Druckleitung hergestellt ist. Solange dieser Anschluss nicht erfolgt, dürfen bauliche Anlage nicht benutzt werden (Art. 78 Abs. 2 Satz 3 BayBO). Damit liegt der Planung eine Konzeption zugrunde, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser so beseitigt werden kann, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
 - Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt durch die Gemeinde Althegnenberg. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH⁹⁰ wurde im Zuge des Baugrundgutachten festgestellt, dass eine Versickerung von Dach- bzw. Oberflächenwasser über Rigolen oder Schächte in den Auen-, Löß- bzw. Moränenlehmen, die fast auf dem gesamten Gebiet bis mindestens 5 m unter GOK anstehen, nicht möglich ist. Unter den Lehmen folgen Sande, die wassergesättigt sind. Damit wird erfolgt die Niederschlagswassersbeseitigung:
 - für das **WA1** dezentral in den Finsterbach entsprechend der TRENOG⁹¹ wobei der Gemeinde bereits Zusagen der Eigentümer der außerhalb des Geltungsbereichs verbleibenden Restteilflächen der Fl.-Nr. 563/6 und 563/7 über die Bestellung eines Leitungsrechtes und
 - für das **WA2, WA3, WA4** und die **öffentliche Verkehrsfläche** zentral über einen neuen Regenwasserkanal, der im Bereich der Teilfläche der Fl.-Nr. 563/7 in ein Regenrückhaltebecken bzw. -sickerbecken (mit einem Rückhaltevolumen von 360 m³ mündet. Von dort aus ist eine gedrosselte Abgabe in den Finsterbach vorgesehen. Hierzu wird ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren angestrebt. Durch das Büro Dippold+Gerold GmbH wurde das Volumen aufgrund der zu prognostizierenden Regenereignisse bereits berechnet. Hierzu erfolgt ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren.
- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Bruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. An der westlichen Einmündung der Graf-Dux-Straße in die Münchener Straße (Bundesstraße B 2) in ca. 170 m bis ca. 350 m Entfernung ist ein kleiner Wertstoffhof vorhanden.

6.5. Vorbeugender Brandschutz

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Althegnenberg (Oberdorfer Straße Nr. 8) befindet sich nördlich in ca. 650 m Entfernung und verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

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

⁸⁹ Der **Einwohnergleichwert (EGW)** dient als Referenzwert der Schmutzfracht in der Wasserwirtschaft.

⁹⁰ Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Althegnenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067, Ziffer 5.6 Versickerung

⁹¹ TRENOG: Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, AII-MBI. 2009 S. 7

7. PLANINHALT

7.1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen Struktur von Althegeenberg.

7.1.1. Ausgeschlossene ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet der dringend benötigte Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird und so die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei Althegeenberg nicht um einen Fremdenverkehrsort handelt und mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würde,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstelle mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und sie sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet.

7.1.2. Ausgeschlossene Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und der Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes⁹².

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete nördlich an der „Münchner Straße“), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich.

Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit eingehalten und entspricht dem LEP 2023 (Grundsatz 1.4.2 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits bestehenden Anlagen (nordöstlich, in ca. 735 m entfernten Mobilfunkmast⁹³) ermöglicht.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlose Zugangspunkte mit geringer Reichweite“⁹⁴ sogenannte „small cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter⁹⁵ nicht übersteigt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe bezogen auf den Gebäudetyp bzw. Garagen- und Nebengebäuden).

⁹² So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁹³ Fl.-Nr. 1140 - Standortbescheinigung Nr. 540908 vom 08.09.2015 mit 24 Sendeantennen

⁹⁴ Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

⁹⁵ Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

7.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept und dient in erster Linie dazu, eine übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden.

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes) festgesetzt und für den Hangbereich des Finsterbaches (**WA1**) mit einer GRZ von 0,20 und übrigen Bereich (**WA2/WA3/WA4**) mit einer GRZ von 0,25 bestimmt.

Um die Anrechnung von Grundflächen der Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 15 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird die Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,20 bzw. 0,25 (mit den Flächen von Terrassen von 0,23 bzw. 0,2875) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage für angemessen.

7.2.2. Versiegelte Fläche/Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximal Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,50 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

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

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

7.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt, dies ist erforderlich, da öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 7 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

7.2.4. Gebäudehöhe - Gebäudetypen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die drei Gebäudetypen mit den zugehörigen traufseitige Außenwandhöhe und der Firsthöhe dient dem Orts- und Landschaftsbild und bestimmt im Zusammenwirken mit der Hauptdachform bzw. Hauptdachneigung die Höhenentwicklung der Gebäudetypen. So wird im **WA2**, **WA3** und **WA4** die Firsthöhe einheitliche mit 9,0 m bestimmt und dieses Maß im **WA1** um einen Meter unterschritten.

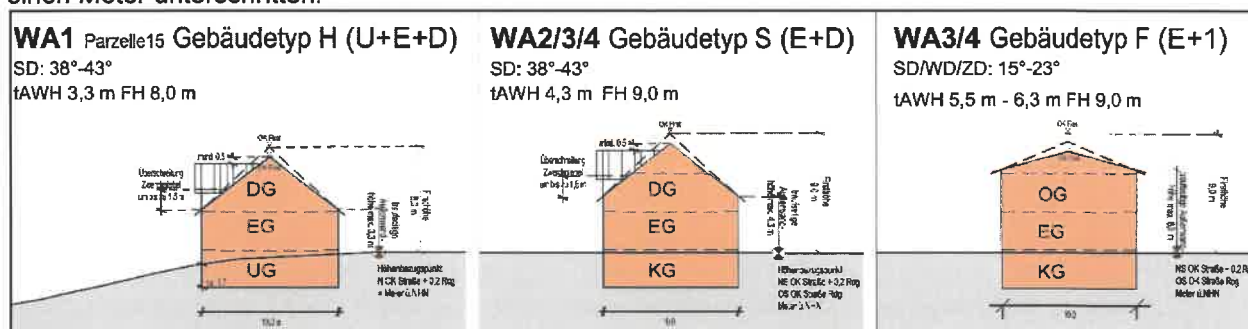


Abb. 14: Gebäudetypen

In Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe werden die Charakteristika der einzelnen Gebäudetypen festgelegt. So weist der Gebäudetyp S ein steiles Dach – „E+D“: mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von 4,3 m und eine Firsthöhe von 9,0 m und der Gebäudetyp F ein flach geneigtes Dach – E+1: mit einer

traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m bis 6,3 m und eine Firsthöhe von 9,0 m auf. Wegen der Hangsituation wird der Gebäudetyp H ein steiles Dach – „U+E+D“ in der Höhe um einen Meter reduziert, sodass bezogen auf die Erschließungsstraße eine traufseitige Außenwandhöhe von 3,3 m und eine Firsthöhe von 8,0 m ermöglicht wird. Um für den E+D- bzw. U+E+D Gebäudetyp das typische Zwerchhaus⁹⁶ (Zwerchgiebel) zur ermöglichen wird eine entsprechende Überschreitung um 1,5 m zugelassen.

Für den Gebäudetyp F wird es für notwendig erachtet, neben dem Höchstmaß auch ein zwingendes Mindestmaß für die traufseitige Außenwandhöhe festzusetzen. Dies ist erforderlich, um das Unterschreiten der Obergrenze durch die Errichtung eingeschossiger Gebäude zu verhindern und so das Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (verdichtete Bebauung) zu verwirklichen. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m eine einheitliche und eindeutig zweigeschossige Außenwand vorgegeben.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird die vorhandene Oberkante der Erschließungsstraße und für den neuen Straßenraum die geplante Oberkante der Erschließungsstraße in der Regel am höchsten geplanten Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze bestimmt. Hierbei wird in zwei Fälle unterschieden:

- Grundstücke die von Osten oder Westen erschlossen werden (Parzellen Nrn. 1 bis 7, 33 bis 35, 27 bis 31 und 39 und 40) hier wird der nördlichste Straßenhöhe gewählt und
- Grundstücke die von Norden oder Süden erschlossen werden (Parzellen Nrn. 8 bis 14, 15 bis 18, 19 bis 26, 36 bis 38, 41 bis 42 hier wird die höchste Straßenhöhe gewählt und mit einem Sicherheitszuschlag von 0,2 m versehen.

Die Werte werden rechnerisch auf eine Dezimalstelle gerundet und als Werte über NHN festgesetzt. Diese Werte bestimmen nicht der Höhe der Erdgeschossfußbodens, dieser ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn bzw. dessen Entwurfsverfasser zu bestimmen.

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Um eine bauliche Unterordnung von, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäuden zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO und bei Nebengebäuden zusätzlich die Firsthöhe begrenzt.

7.3. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich um eine kleinteilige Parzellierung bei Einzel- und Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken. Dabei wird bei den Einzelhäusern bezogen auf die städtebauliche Lage eine Mindestgrundstücksgröße im Hangbereich bzw. wassersensiblen Bereich (**WA1**) von 525 m², im übrigen Bereich (**WA2/WA3/WA4**) von 400 m² und bei den Doppelhäusern (**WA3**) von 300 m² festgelegt.

7.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf, einer lockeren Bebauung am Finsterbach (**WA1**) und einer dichteren Bebauung im übrigen Gebiet (**WA2/WA3/WA4**) umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht im **WA1** einer erweiterten Baukörperfestsetzung (um die Durchlässigkeit zum Finsterbach zu unterstreichen) und im **WA2/WA3/WA4** dem eines Bebauungsbandes.

Dadurch wird der räumlich beschränkte Teilbereich des Grundstücks, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen definiert. Um abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen zu ermöglichen und das städtebauliche Konzept der Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit zum Finsterbach umzusetzen, werden nur im **WA1** (Finsterbach) entsprechende Flächen für Garagen bestimmt. Im **WA2** (innerer Bereich) und **WA3/WA4** (Ortsrand) werden die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 23.01.2020 übernommen, sodass Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, und Carports (überdachte Stellplätze) auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wobei ebenso festgestellt wird, dass die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger

⁹⁶ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

Bepflanzung" und die „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind" hiervon ausgenommen sind. Ergänzt werden die in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO abstandsflächenprivilegierte Aufzüge zu Tiefgaragen, zu denen auch Versenkgaragen⁹⁷ gehören.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei am Finsterbach (**WA1**) als zulässige Hausform das Einzelhaus und im Ortsrandbereich (**WA2/WA4**) als zulässige Hausform das Einzelhaus bestimmt wird. Im Übrigen inneren Bereich (**WA3**) wird neben dem Einzelhaus auch die Hausform des Doppelhauses zugelassen. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen.

7.5. Garagen, Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Im Gegensatz zu den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports" i.d.F. vom 23.01.2020 werden im **WA1** (Finsterbach) die Regelungen zu der Lage der Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Carports (überdachte Stellplätze) modifiziert, sodass Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) nur innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen zulässig sind. Für das **WA2** (innerer Bereich) und **WA3/WA4** (Ortrand) wird an der Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes festgehalten und sprachlich angepasst.

Aufgrund der unterirdischen Wirkung von Baugrenzen und der Versiegelungszahl ist die Errichtung von Tiefgaragen stark eingeschränkt aber nicht ausgeschlossen. So dass dennoch Regelungen zu den überdachten Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen aufgenommen wurden.

Diese Regelungen dienen dem Interesse der Allgemeinheit, indem sie verhindern sollen, dass der öffentliche Verkehrsraum über den Gemeingebrauch hinaus durch das Abstellen von Fahrzeugen belastet und dadurch die öffentliche Sicherheit gefährdet wird.

7.5.1. Zu- und Abfahrten im WA1

Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen (überwiegend mit 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) und Umgrenzung von Flächen für Garagen (mit 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) ergibt sich aus Sondersituation (der Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit) im WA1 (Finsterbach) eine vom einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports" abweichende Festsetzung.

Darüber hinaus sollen gestalterisch anspruchslose Gebäude im Vorgartenbereich besser integriert und gleichzeitig einer Verengung des Straßenbildes entgegengewirkt werden.

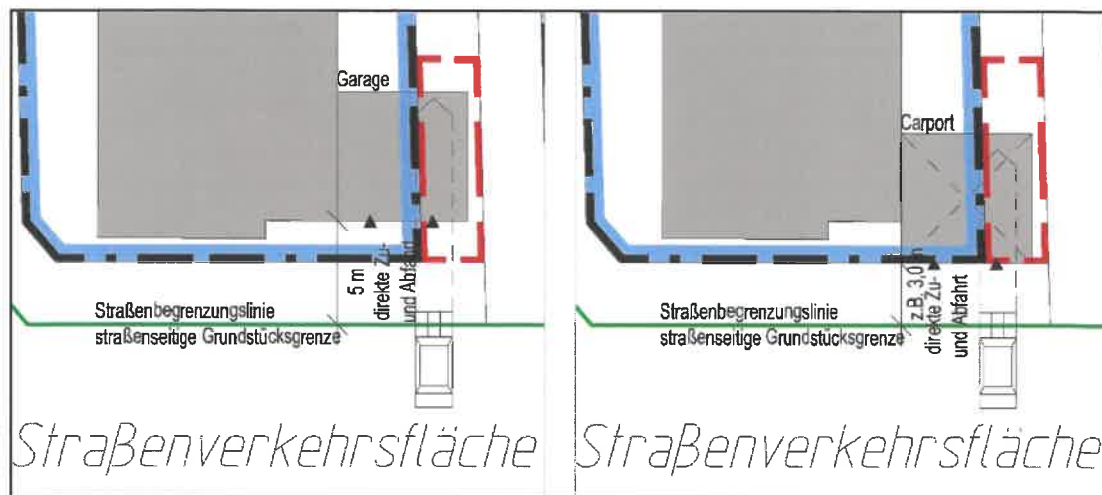


Abb. 15: Direkte Zu- und Abfahrt im WA1

⁹⁷

Versenkgaragen dienen zum unterirdischen Abstellen von PKW. Dazu wird zunächst mittels einer hydraulischen Vorrichtung die sich im Ruhezustand unterhalb des Geländeneiveaus in einer Grube befindliche Stellfläche für das Fahrzeug auf Straßenniveau angehoben (vergleichbar einer Art Hebebühne)

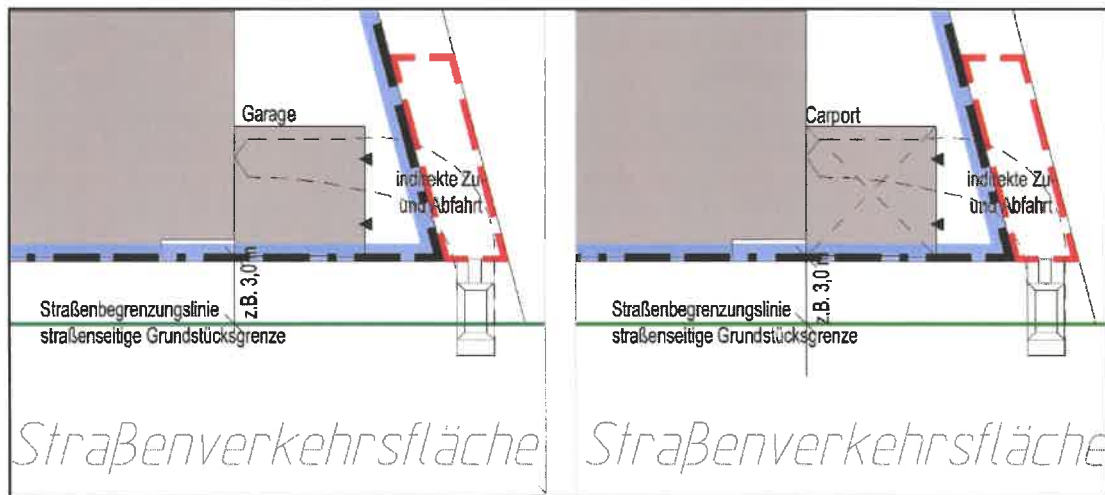


Abb. 16: Indirekte Zu- und Abfahrt im WA1

7.5.2. Zu- und Abfahrten im WA2, WA3 und WA4

Für Garagen und Tiefgaragenzufahrten wird entsprechend den Festsetzungen Ziffer 3.1 des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports“ zur Lage bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m und für Carports (Stellplätze mit Schutzdach) von mindestens 0,5 m eingehalten werden muss.

Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten und gleichzeitig Parkangebote z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW zu schaffen und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

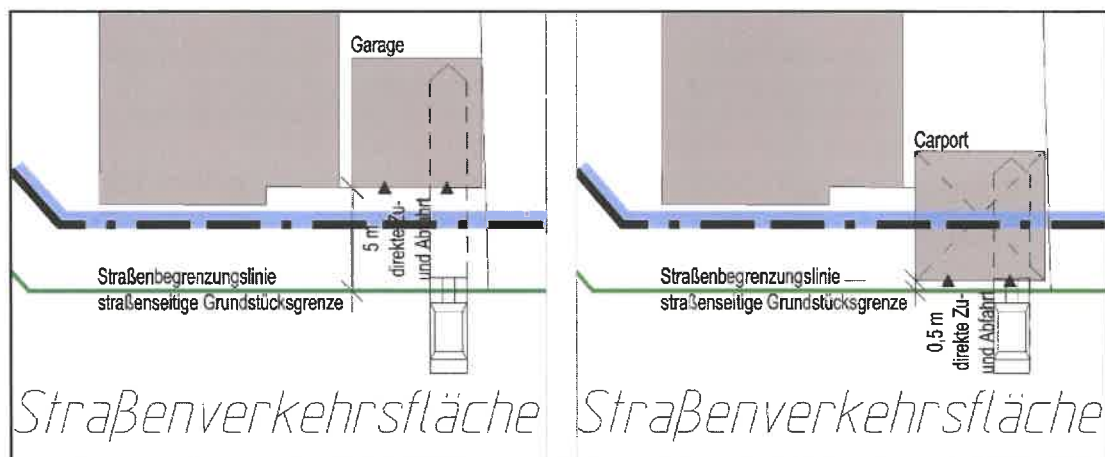


Abb. 17: Direkte Zu- und Abfahrt im WA2, WA3 und WA4

Für Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird entsprechend den Festsetzungen Ziffer 3.2 des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports“ zur Lage bestimmt, dass ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden muss.

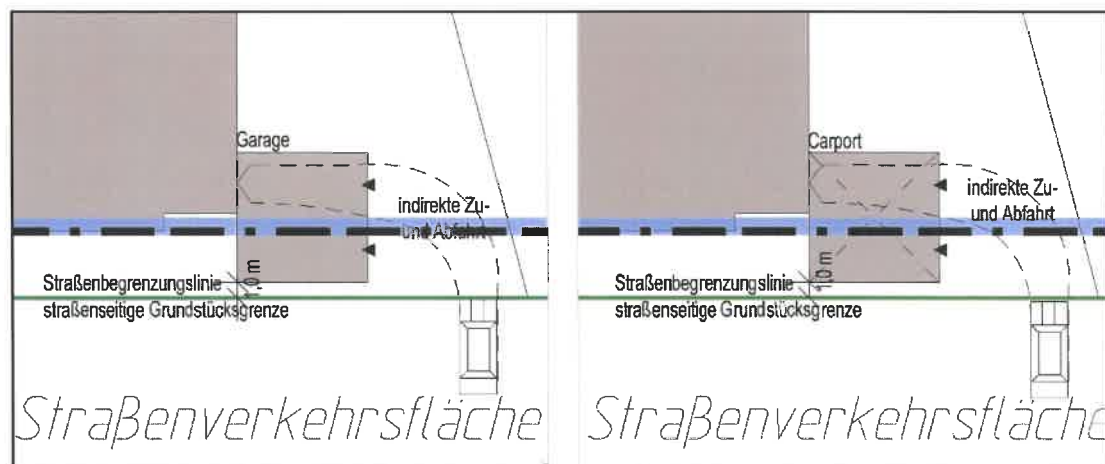


Abb. 18: Indirekte Zu- und Abfahrt im WA2, WA3 und WA4

7.5.3. Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig, da diese keinen städtebaulichen Regelungsbedarf aufweisen, wobei hier flankierend durch die Regelung zu den versiegelten Flächen erreicht wird, dass diese straßennah untergebracht werden. Wobei festgestellt wird, dass die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ und die „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ hiervon ausgenommen sind.

7.5.4. Nebengebäude

Nebengebäude (Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO bzw. als bauliche Anlage i.S. von Art. 6 Abs. 7 BayBO) können bis 12 m² Brutto-Grundfläche und bis 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen. Es wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen. Ebenso wird klar gestellt, dass die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ und die „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind“ hiervon ausgenommen sind.

Wegen der notwendigen Erreichbarkeit der Garagen einschließlich der Nebenräume und Carports (Garagen mit Schutzdach) von der Erschließungsstraße aus, wird der straßennahe Bereich/Vorgarten bereits baulich belastet. Um eine weitere Belastung zu minimieren und auf Grund der Tatsache, dass die Nebengebäude überwiegend der (Haus-) bzw. Gartenpflege dienen, ist kein direkter Zugang von der Straße erforderlich. So können diese weiter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt werden, wobei der gewählte Abstand für eine Begrünung bzw. gärtnerische Gestaltung ausreichend ist.

7.5.5. Verbot von Einfriedungen

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragenzufahrten, Carports und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Abfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

7.5.6. Verhältnis zum einfachen Bebauungsplan Stellplätze, Garagen/Carports

„Lex posterior derogat legi priori“⁹⁸ ist in der Rechtswissenschaft ein allgemeiner Grundsatz, der besagt, dass ein späteres Gesetz einem früheren Gesetz derselben Rangordnung vorgeht. So trifft der einfache Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze (Ziffer B 2 des einfachen Bebauungsplanes) keine abweichende Regelung, sondern hält an der Festsetzung fest. Für die Lage der Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Carports (Ziffer B 3.1 und B 3.2 des einfachen Bebauungsplanes) ergeben sich für das WA1 Einschränkungen durch die festgesetzten Baugrenzen und die Umgrenzung von Flächen für Garagen in Bezug auf den Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. So ist hier der **"Sieb- oder Filtercharakter"** jeder Festlegung anzuwenden, wobei die engste Durchlässigkeit das zulässige Maß der Festsetzung bestimmt.

Die Regelung zum Verbot von Einfriedungen (Ziffer B 3.3 des einfachen Bebauungsplanes) wird beibehalten. Zur Klarstellung wird aufgeführt, dass der Bebauungsplan den einfachen Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ bis auf die Ziffer B 2 Anzahl der Stellplätze ersetzt und darauf hingewiesen

7.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die Wohnstraßen hauptsächlich der Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 m bis 5,55 m RAST 06⁹⁹ und entsprechenden Schutzstreifen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Um die Verbindung zur Graf-Dux-Straße im Norden zu ermöglichen wird der Fußweg in gleicher Breite (wie die Fl.-Nr. 596/9 mit 2,0 m) fortgeführt, für die Verbindungen/Abkürzungen nach Süden bzw. nach Osten des Geltungsbereichs werden Breiten von 3,5 m vorgesehen.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten. Lediglich im nördlichen Einfahrtsbereich wird für die Parkplätze eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkanlage – festgesetzt.

⁹⁸ lateinisch: „Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf

⁹⁹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

7.7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

7.7.1. Versorgungsanlagen

Die Bayernwerke Netz GmbH hält es für erforderlich eine Transformatorenstation mit einem Flächenbedarf von ca. 20 m² zu berücksichtigen. Hierbei wurde ein Standort im Norden im Bereich der öffentlichen Grünfläche und alternativ ein Standort im Süden im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgeschlagen.

Ausnahmsweise kann die Errichtung einer Trafostation als Anlagen der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität innerhalb eines Baugebietes nach § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Da die Lage der Trafostation jedoch noch nicht feststeht ist es nicht zielführend im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche festzusetzen. Da die angedachten Standorte auf der zukünftigen im Eigentum der Gemeinde stehenden Fläche zu liegen bleibt es nach wie vor dem Plangeber vorbehalten die genaue Lage und Größe zu bestimmen. So wird es für städtebaulich ausreichend gesehen für die „öffentlichen Grünflächen“ und „Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung“ eine allgemeine Zulässigkeit zu bestimmen.

7.7.2. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Becken dient der Sammlung, Rückhaltung bzw. Versickerung der anfallenden gesammelten Niederschlagswasser der Teilgebiete **WA2**, **WA3**, **WA4** und der Erschließungsstraße. Es dient dem Schutz des Grundwassers und dem Hochwasserschutz. Hierbei wird die topographisch günstig gelegene Teilfläche der Fl.-Nr. 563/7 herangezogen, sodass das gesammelte Niederschlagswasser über einen Kanal in das neue Rückhaltebecken und dann gedrosselt in den Finsterbach abgeleitet wird.

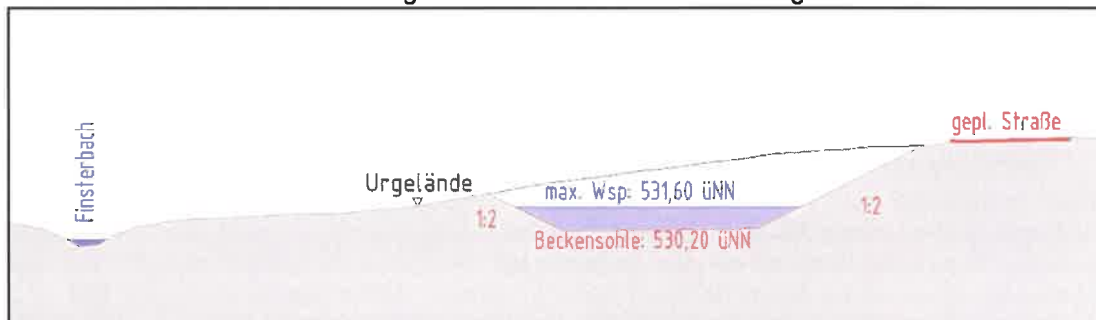


Abb. 19: Systemquerschnitt Rückhaltebecken Süd-Nord, Dippold+Gerold Vorplanung 25.03.2020

Ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren wird gesondert beantragt.

7.8. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16b BauGB ermöglicht die Festsetzung von Regelungen zum Wasserabfluss. Dies ist wie hier eine von Nord nach Süd verlaufende Mulde bzw. Graben, der als Notwasserweg festgelegt. Denn bei außerordentlichen Starkregen kann das gesammelte Niederschlagswasser am Tiefpunkt der Regenwasserkanalisation aus den Sinkkästen austretenden und so auf öffentlichem Grund schadlos für die Wohnbebauung nach Süden in den Finsterbach abgeleitet werden.

7.9. Grünflächen

7.9.1. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein ca. 965 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der den Kindern im Schulalter (Altersgruppe von 6-12 Jahren) des Baugebietes dient. Mit dem üblichen Einzugsradius von 350 m kann auch das Bauquartier nördlich des Finsterbaches und südlich der Bahnlinie mit abgedeckt werden. Von diesem können beim Kinderspiel Geräusche ausgehen.

Gemäß § 22 Abs. 1a des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

Der Kinderspielplatz wird durch standortgerechte Laubbaumpflanzungen begrünt; diese dienen der Beschattung und Aufwertung des Spielplatzes und im Zusammenhang mit den Eingrünungen auch der landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.

7.9.2. Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün

Am nördlichen Fuß- und Radweg nach Haspelmoor, an der internen Wegegabelung und am Fußweg nach Hörbach werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ festgesetzt. Diese dienen

dazu, die Verkehrsräume aufzuweiten, zu beschatten, landschaftlich zu gestalten und sowohl im Randbereich als auch innerhalb des Baugebietes zur Durchgrünung des Baugebietes beizutragen.

7.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern.

7.10.1. Bäume zum Anpflanzen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen am nördlichen Rand des Baugebietes werden Laubbaumpflanzungen zur Aufwertung, Beschattung und Durchgrünung des Baugebietes mit Standortbindung festgesetzt (vgl. Öffentliche Grünflächen). Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zu Mindestpflanzqualitäten sichern eine hochwertige und standortgerechte Begrünung.

7.10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Neben den öffentlichen Grünflächen erfolgt im Süden des Geltungsbereichs die Festsetzung eines flächigen Pflanzgebotes auf privaten Grundstücksflächen im Übergang vom Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft. -

Für die durchgehende Begrünung innerhalb des Baugebietes wird je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung, alternativ ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm, festgesetzt. Dadurch werden über die randlichen Eingrünungen hinaus klein- bis mittelkronige Bäume locker verteilt auf den privaten Grundstücken für Grünstrukturen sorgen.

Durch den geplanten Fußweg entlang der Ostgrenze des Baugebietes mit einer Breite von 3,0 m wird ein ausreichender Abstand zwischen den Pflanzflächen im Bereich der privaten Gärten und den östlich des Wegs angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt.

Zeitliche Vorgaben für die Pflanzmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Pflege und zum Erhalt der Bepflanzungen sichern eine zügige Be- und Eingrünung der geplanten Bauflächen und tragen so zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

7.10.3. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gewässerrandstreifen Finsterbach)

In einem 10 m breiten Streifen, gemessen von der Grundstücksgrenze des Finsterbaches, wird ein Gewässerrandstreifen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser dient der dauerhaften Freihaltung des Uferbereichs von Bebauung, der Erhaltung und Entwicklung naturnaher, standortgerechter Gewässerbegleitvegetation und der Verbesserung der Biotopvernetzung entlang des Baches. Der vorhandene Gehölzbestand wird dabei erhalten und entwickelt. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild bereichert und ein Beitrag zum Schutz des Fließgewässers vor Stoffeinträgen durch die Anlage eines breiten Pufferstreifens geleistet. Dabei geht die Gemeinde über den im Außenbereich nach § 38 Abs. 3 WHG gesetzlich vorgeschriebenen 5 m Schutzstreifen deutlich hinaus.

7.10.4. Nicht überbaute Flächen

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke eine gute Durchgrünung zu sichern und so einen ländlichen Charakter zu gestalten, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Kiesgärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (z.B. japanische Ziergärten) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert werden.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen.

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

7.10.5. Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplatzflächen und Stauräume vor den Garagen samt Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

Diese Festlegung schafft 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 weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

7.11. Zuordnung der Flächen zum Ausgleich

Der Ausgleich für den Eingriff wird auf einer von der Gemeinde bereitgestellten externen Sammel-Ausgleichsfläche (Ökokontofläche, Fl.-Nr. 497T) erbracht.

Die Zuordnung erfolgt gemäß nachstehender Tabelle:

Art	Fläche	Verteilung
Eingriff durch das Allgemeine Wohngebiet	ca. 20.880 m ²	82,33%
Verkehrsfläche (5.100 m ² /. 620 m ² verbleibender Bestand)	ca. 4.480 m ²	17,67%
Summe	ca. 25.360 m²	100,00%

Tab. 8: Zuordnung der Ausgleichsflächen

7.12. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

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

7.12.1. Doppelhäuser

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen, dass die beiden bzw. mehrere Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, trifft der Bebauungsplan erhöhte Anforderungen. So werden entsprechende Regelungen zur Höhe (tWA, FH) zur Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial, sowie zur bündigen Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhengsprüngen (First und Traufe) festgelegt.

7.12.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt. Zusätzlich kommen die im 21. Jahrhundert gewünschten flachgeneigten Satteldächer für den Gebäudetyp F (E+1) und auf Wunsch des Gemeinderates auch Walm- und Zeltdächer im **WA3** und **WA4** hinzu.

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

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen, um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zugrunde gelegt bzw. angepasst.

7.12.3. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird den festgelegten Hauptdachneigungen entsprechend das Deckungsmaterial bestimmt.

Durch die Festsetzung der Dacheindeckung wird die geneigte Dachfläche kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen.

In Bezug auf die Dachfarbe wird die vorhandene Bandbreite der roten, rotbraunen und braunen Dachsteine um die modische graue Dachfarben ergänzt.

7.12.4. Zwerchgiebel

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen, wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus.

Um eine Unterordnung von Zwerchgiebel¹⁰⁰ bzw. Zwerchhäusern zu erreichen, werden diese in ihrer Breite prozentual zur Firstlänge festgelegt und ein Unterschreiten des Nebenfirstes bestimmt. Bei den Dachgauben¹⁰¹ wird an den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift (Satzung der Gemeinde Altheimberg über

¹⁰⁰ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

¹⁰¹ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten) festgehalten.

7.12.5. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist.

Vorgaben zur Verwendung sockelloser Einfriedungen in Richtung Finsterbach tragen zur Unterstützung ökologischer Verbindungsfunktionen im Bereich der Talauflage bei.

Ausgenommen hiervon ist die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden; dies schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Doppelhausgrundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Ebenso werden, aufgrund des vorhandenen Geländes, Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten zugelassen.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. Dabei ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen ist.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

7.12.6. Geländeänderungen

Um die Topographie an Gebäude und Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden. Mit der Begrifflichkeit „flach“ ist die Schaffung einer in sich stabilen und stand-sicheren Ausführung der begrünten Böschung, z.B. mit nichtbindigem oder weichem Boden, gemeint ist. Dadurch werden „steile“ Böschungen, ab einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 (Höhe zu Strecke), z.B. mit notwendigen Verbaumethoden, ausgeschlossen.

Ferner werden auch Abgrabungen in geringem Maß zugelassen, wobei für den Hangbereich zum Finsterbach (WA1) Abgrabungen von bis zu 1,5 m zulässig sind um im Untergeschoss einen ausreichenden Freiraum zu ermöglichen.

7.13. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Altheimberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 08.03.2007. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). Der Bebauungsplan trifft keine abweichenden Regelungen zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 3 der Satzung). Da der Bebauungsplan eigene Regelungen für Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude und Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Hauptdachform und Hauptdachneigung trifft, werden die Regelungen zu den Zu- und Abfahrten (§ 2 Nr. 1 der Satzung), der Lage (§ 2 Nr. 2 und 3 der Satzung) und Hauptdachform und Hauptdachneigung (§ 2 Nr. 4 der Satzung) inhaltsgleich in den Bebauungsplan übernommen.

7.14. Sonstige Festsetzungen

7.14.1. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grenzen der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

7.14.2. Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Der wassersensible Bereich des Finsterbaches ist von Bebauung (mit Ausnahme von Einfriedungen), Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Dies dient dazu eine Behinderung des Wasserabflusses im Hochwasserfall auszuschließen und einen unverbauten Übergang zum Talraum des Finsterbaches zu gewährleisten.

7.15. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden der bestehende Gehölzbestand, die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1¹⁰²) von 2018 mit den geplanten Höhen nach Entfall des Walles, die Bahnlinie mit Lärmschutzwall aus der Planfeststellung bzw. digitalen Orthophoto (DOP20) dargestellt.

Nachrichtlich übernommen werden aus Gründen der Eigenvorsorge der wassersensible Bereich, sowie außerhalb des Geltungsbereichs das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, die kartierten Biotope, der Gewässerrandstreifen als Landschaftsbestandteil und die Führung der Umgehungsstraße der B 2 aus dem Bundesverkehrswegeplan 2030.

Ebenfalls aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG. Gekennzeichnet wird die kartierte Altlast auf Fl.-Nr. 563.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Ackerland mit Ackerbrache	ca. 21.690 m ²	74,7%
Grünland	ca. 3.700 m ²	12,7%
Gartenfläche	ca. 60 m ²	0,2%
Schilf-/Landröhricht	ca. 50 m ²	0,2%
Gebüsche/Hecken/Stauden	ca. 875 m ²	3,0%
Lärmschutzwall	ca. 1.140 m ²	3,9%
Verkehrsfläche (ca. 620 m ² verbleibender Bestand) mit Begleitgrün	ca. 1.525 m ²	5,3%
Summe	ca. 29.040 m²	100,0%

Tab. 9: Flächenverteilung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 29.040 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 20.880 m ²	71,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 5.084 m ²	GRZ = 0,24
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 763 m ²	15,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 10.440 m ²	105 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 10.440 m²	GRZ = 0,50
Straßenverkehrsfläche (davon 620 m ² verbleibender	ca. 5.100 m ²	17,6%
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	ca. 70 m ²	0,2%
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	ca. 940 m ²	3,2%
Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün	ca. 770 m ²	2,7%
Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung	ca. 1.170 m ²	4,0%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,	ca. 110 m ²	0,4%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 15.540 m²	53,5%

Tab. 10: Flächenverteilung und bauliche Nutzung - Neu

8.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Es soll ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

8.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Zahl der Wohnungen beträgt bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern mindestens 44 Wohnungen und bis ca. 86 Wohnungen (inkl. 42 Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern). Bei statistisch 2,42 Bewohner/Wohnung¹⁰³ und ein Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich eine Anzahl von 106 Einwohnern bis 148 Einwohnern.

¹⁰² Laserscan-Befliegung – DGM1 Schondorf 2018_01 – erfolgte in der Zeit vom 20.11.2018-20.03.2019 im DHHN2016-Höhenbezugssystem. Die Höhengenaugkeit ist im DGM1 besser $\pm 0,2$ m

¹⁰³ Datengrundlage für die Gemeinde Althegegnenberg, www.statistik.bayern.de

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindertagesstätten-Betreuungsplätzen,
- bis zu 6 Kindergartenplätzen,
- bis zu 7 Grundschulplätzen,
- bis zu 8 Schulplätzen (weiterführende Schulen)
- bis zu 1 Pflegeplatz und
- 5 Urnenplätzen bzw. 8 Erdgräbern mit bis zu 40 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 25 Jahren bzw. 15 Jahre Liegezeit im Erd- bzw. Urnengrab).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Verwaltungsgemeinschaft liegenden Einrichtungen abgedeckt werden.

8.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau¹⁰⁴ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen¹⁰⁵ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 92 bis ca. 323 Fahrten/24h davon ca. 11 bis 14 Schwerverkehrsfahrten (LKW > 3,5 t).

Daraus lässt sich eine richtungsbezogene morgendliche Spitze (6:00-7:00 Uhr) von ca. 15 Kfz/h und eine abendliche Spitze (16:00 - 18:00 Uhr) von ca. 14 Kfz/h ermitteln. Diese zusätzliche Verkehrsmenge lässt sich zu je 50 % auf die beiden Knoten („Münchner Straße“) aufteilen, sodass eine Verkehrsmehrung von ca. 7 bis ca. 8 Kfz/h vorliegt.

Für den im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet an der Graf-Dux-Straße vorhandene Verkehr wird auf die vorhandene Einwohnerzahl [bzw. die zulässige Einwohnerzahl] abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 58 bis ca. 222 Fahrten/24h mit ca. 6 bis 10 Schwerverkehrsfahrten (LKW > 3,5 t).

8.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

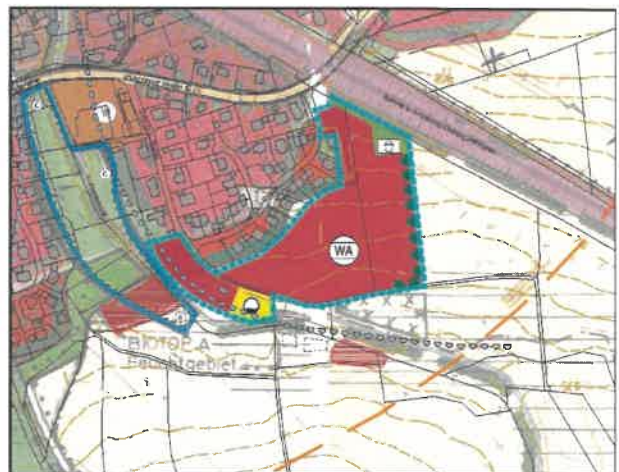
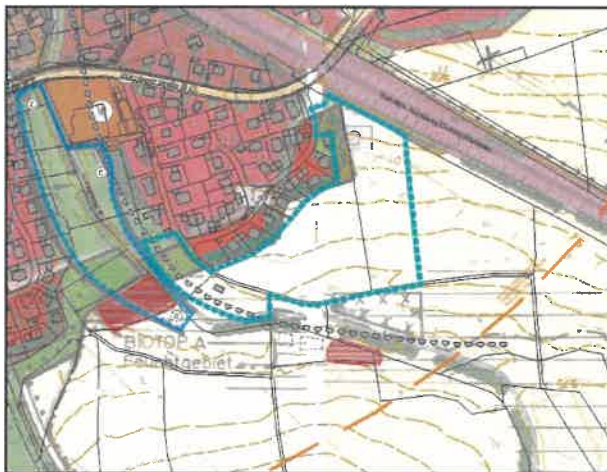
Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs.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

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden (da keine vollständige Kartierung, sondern lediglich eine Übersichtsbegehung im Herbst erfolgte), wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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

8.6. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche) abgewichen.



¹⁰⁴ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 05/2023

¹⁰⁵ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Tab. 11: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1:5.000

Tab. 12: Berichtigter Flächennutzungsplan, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1:5.000

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünfläche“ zum Teil mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, „Fläche für Versorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken“ und „Bäume geplant“ dargestellt.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte und der wassersensible Bereich dargestellt.

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

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Grünfläche	ca. 0,32 ha	11,5%	ca. 0,13 ha	4,5%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 2,54 ha	91,3%
Fläche für Landwirtschaft	ca. 2,46 ha	88,5%	ca. 0,00 ha	0,0%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,12 ha	4,2%
Änderungsbereich Summe	ca. 2,78 ha	100,0%	ca. 2,78 ha	100,0%

Tab. 13: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Reines Wohngebiet	ca. 4,929 ha	8,8%	ca. 4,929 ha	8,4%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 30,378 ha	54,3%	ca. 32,918 ha	56,3%
Mischgebiet	ca. 8,515 ha	15,2%	ca. 8,515 ha	14,6%
Dorfgebiet	ca. 8,765 ha	15,7%	ca. 8,765 ha	15,0%
Gewerbegebiet	ca. 0,319 ha	0,6%	ca. 0,319 ha	0,5%
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3,026 ha	5,4%	ca. 3,026 ha	5,2%
Gesamt Althegnenberg	ca. 55,931 ha	100,0%	ca. 58,471 ha	100,0%
Veränderung			ca. 2,540 ha	4,5%

Tab. 14: Flächenänderung FNP durch II. Berichtigung

8.7. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau			700.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Straße mit Begleitgrün			700.000,00 €
Regenwasserkanal *)			371.500,00 €
Regenrückhaltebecken *)			116.000,00 €
Schmutzwasserkanal *)			416.000,00 €
Wasserleitung*)			242.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Ver-/Entsorgung			242.000,00 €
Fräsen/ Eggen/Rasenansaat, extensiv	ca. 845 m²	1,20 €	1.014,00 €
Bäume als H, 3xv, StU 18-20cm	ca. 4 Stück	650,00 €	2.600,00 €
Voraussichtliche Kosten Kinderspielplatz ohne Geräte			3.614,00 €

Tab. 15: Voraussichtliche überschlägige Kosten ohne Grunderwerb

*) Kostenschätzung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, 22.01.2020

8.8. Pflege der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Um die dauerhafte Nutzbarkeit der Mulde bzw. des Grabens zu gewährleisten wird von Seiten der Gemeinde der Bauhof für die Pflege und Unterhaltung bestimmt.

Hierzu muss die Mulde bzw. Graben einmal jährlich durch Begehung und einfache Sichtprüfung auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden. Sie sind bei Bedarf von Sand, Schlamm und Laub zu reinigen.

9. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**9.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen****9.1.1. Strukturdaten****Einwohnerzahl der Gemeinde:**

2.111 Einwohner am 31.12.2023

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

1.908 Einwohner am 31.12.2014, damit + 203 Einwohner

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

2.270 Einwohner im Jahr 2033

Bevölkerungsprognose des Landkreises

4,11 % „zunehmend“ für das Jahr 2042

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,42 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine „allgemeiner ländlicher Raum“

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Bundesstraße B 2, Haltepunkt Althegenberg an der Bahnstrecke „Augsburg-(Olching)-München“, Buslinien 839 (Tegernbach – Mammendorf - Fürstenfeldbruck)

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

9.1.2. Bestehende Flächenpotential in der Gemeinde**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Althegenberg Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnten. Als „Reine Wohngebiete“ und „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer Größe von insgesamt ca. 3,01 ha sind dargestellt:

- WR 1.19 mit ca. 0,28 ha nördlich der Bundesstraße B 2 am östlichen Ortsrand
- WA 1.10 mit ca. 0,47 ha, westlich der Lindenstraße am Ortsrand,
- WA 1.14 mit ca. 1,07 ha, nördlich der Bahnlinie und südlich der Bundesstraße B 2 am östlichen Ortsrand und
- WA 1.17 mit ca. 1,19 ha, südlich der Bundesstraße B 2 am westlichen Ortsrand.

Als „Mischgebiet“ ist 0,28 ha dargestellt:

- MI 2. Änderung ca. 0,28 ha, südlich der Bundesstraße B 2 am westlichen Ortsrand

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Im Ortsbereich von Althegenberg sind 49 Baulücken in Wohngebieten und 11 Baulücken in gemischtgenutzten Gebieten vorhanden, die in einem festgesetzten „Reinen/Allgemeinen Wohngebiet“ befinden. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 27 Baulücken BBP „Althegenberg Nord“ i.d.F. vom 29.03.1968 (mit 1.-10. Änderung),
- 3 Baulücken BBP „Helgenau“ i.d.F. vom 24.07.1991 (mit 1.-4. Änderung), zusätzlich
- 1 Baulücke BBP „Am Waldfeld“ i.d.F. vom 12.12.1995 (mit 1.-2. Änderung),
- 4 Baulücken BBP „Graf-Dux-Straße“ i.d.F. vom 16.06.1994 (mit 1. und 2. Änderung),
- 1 Baulücke BBP „Helgenau Erweiterung“ i.d.F. vom 25.11.1998 (mit 1.-2. Änderung),
- 3 Baulücken BBP „Dornet“ i.d.F. vom 15.02.2006 (mit 1. Änderung),
- 4 Baulücken BBP „Dornet Erweiterung“ i.d.F. vom 19.04.2007 (mit 1. Änderung),
- 6 Baulücken BBP „Erweiterung Am Waldfeld“ i.d.F. vom 17.10.2013,

Nachdem auch in einem festgesetzten „Dorfgebiet/Mischgebiet“ eine Wohnnutzung zulässig ist, werden diese auch als Flächenressource aufgeführt. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 4 Baulücken BBP „Althegenberg Nord“ i.d.F. vom 29.03.1968 (mit 1.-10. Änderung),
- 1 Baulücke BBP „Helgenau Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 25.11.1998 (mit 1. Änderung),
- 6 Baulücken BBP „Ortsmitte“ i.d.F. vom 05.10.2006.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Es sind 9 Baulücken, die im Flächennutzungsplan in dargestellten „Allgemeinen Wohngebieten“ liegen vorhanden:

- 1 Baulücke WA 1.15,
- 5 Baulücken WA 1.18,
- 1 Baulücke Ortsabrundungssatzung westlicher Ortsrand WA 1.18 und
- 2 Baulücken WA 2.Ä FNP

Es sind 3 Baulücken, die in im Flächennutzungsplan dargestellten „Dorfgebiet“ liegen vorhanden:

- 1 Baulücke MD 1.1,
- 1 Baulücken MD 1.24 und
- 1 Baulücke MI 1.4.

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

9.1.3. Aktivierungspotential

Zusammen mit der Verwaltung, konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- Kürzlich verkaufte Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabeplanung erstellt hat bzw. das Genehmigungsverfahren läuft.
- sog. „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung)
Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen (bzw. in gerader Linie verwandte Personen) vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel)
Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für die Investoren sinnvoll diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Dies deckt sich in etwa mit der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹⁰⁶, dass von den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (Brachen und Baulücken) nur ca. 20 % kurzfristig, ca. 50 % langfristig und ca. 30 % nicht aktivierbar sind. Folglich wären nur 11 Baulücken in Wohnbauflächen und nur 3 Baulücken in gemischten Bauflächen kurzfristig aktivierbar.

Ferner treffen, auch für die Gemeinde Althegnenberg, die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“¹⁰⁷ in das BauGB ermittelten Parameter zu:

- fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung des Grundstücks,
- fehlende Akzeptanz der Grundstücksnachbarn und Anwohner im Umfeld, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten, und
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

Durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen kann ebenfalls ein Bedarf von Wohnraum gedeckt werden. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke im Privateigentum und können von der Gemeinde Althegnenberg kurzfristig nicht aktiviert werden.

Dies zeigt sich deutlich bei der von der Gemeinde seit 2004 vorgesehenen Bebauung der zentralen Ortsmitte. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsmitte“ i.d.F. vom 05.10.2006, sollte mit Beschluss vom 18.09.2014 zunächst aufgehoben und nun mit Beschluss vom 08.02.2018 geändert werden. Aktuell liegt hierfür der Entwurf für ein Bebauungsplan i.d.F. vom 23.07.2020 vor.

9.1.4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel

Legt man die für die Gemeinde Althegnenberg im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,69% als unteren Wert zugrunde sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das mittlere zensusbereinigte Bevölkerungswachstum von bis zu 1,31% als Entwicklungsziel (Entwicklung von 2013-2022) als vertretbar an.

Für die Gemeinde Althegnenberg bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 15 – 30 Einwohnern** und damit für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von ca. 2.270 bis 2.405 Einwohnern, was einem Wachstum von ca. 167 bis ca. 326 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2023 (mit 2.111 Einwohnern) entspricht.

¹⁰⁶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Studie „Flächenverbrauch, Flächenpotential und Trends 2030“ Bonn 08-2014

¹⁰⁷ Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengbiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2033 für ca. 83 bis ca. 163 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen; und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.

So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 15 bis 30 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf für zusätzlich ca. 106 bis ca. 148 Einwohner der Gemeinde für 3 Jahre 2 Monate bis zu 9 Jahre 10 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (R 14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2014-2023) von **ca. 23 Einwohnern**, einer Fortschreibung der natürlichen jährliche Bevölkerungsentwicklung (2014-2023) von **ca. 6 Einwohnern** und dem Bedarf an Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2023-2033) von **ca. 7 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 36 Einwohnern pro Jahr**. Diesen gesamten Bedarf der Gemeinde deckt die neue Baufläche für in 2 Jahren 6 Monaten bis 4 Jahren 1 Monate deckt.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Flächenmanagement-Datenbank¹⁰⁸ bzw. der Bauflächenbedarfsnachweise¹⁰⁹ ergibt sich von 2023 bis 2033 ein Bauflächenbedarf von ca. **4,54 ha**. Abzüglich der vorhandenen Darstellung des Flächennutzungsplanes von ca. 2,71 ha verbleibt einen Bedarf von ca. 1,83 ha. Die Neuausweisung mit ca. 2,095 ha deckt 114% des Bedarfes.

Auf Grundlage der obigen Ausführungen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 18.06.2020 u.A. Folgendes beschlossen:

„Wie bereits in der Begründung ausgeführt, befinden sich die im Gemeindegebiet vorhandenen unbebauten Grundstücke in privatem Eigentum. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft stehen die Flächen dem Markt grundsätzlich nicht zur Verfügung. In der gesamten Region besteht hingegen dringender Wohnraumbedarf. Zudem liegt Althegegnen an der Hauptentwicklungssachse München - Augsburg mit einem Haltestellenpunkt der Bahn. Um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, konnte die Gemeinde Althegegnen in diesem Bereich Grundstücksflächen erwerben und möchte diese nun als Baugrund für bezahlbaren Wohnungsraum, auch für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stellen. Der fast schon sprunghafte Anstieg der Baulandpreise in den letzten Jahren zeigt, dass offensichtlich das Angebot an Bauland deutlich niedriger ist als die Nachfrage.

In den „Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilität und Bodenpolitik“ (Baulandkommission)“ vom 02.07.2019 wurde u.a. folgendes festgehalten:

„Die Baulandkommission empfiehlt Bund, Ländern und Kommunen, eigene Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnungsbau bereitzustellen.“

Wie bereits erwähnt, stehen der Gemeinde im Innenbereich jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass nur eine Entwicklung nach Außen möglich ist.

Zur Angemessenheit der geplanten Größe des Baugebiets wird anhand von Datengrundlagen des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung folgendes festgestellt. ...

... Die Gemeinde ist folglich überzeugt, dass die Neuausweisung von Bauland in dieser Größe mit einer nachhaltigen und organischen Siedlungsentwicklung jedenfalls vereinbar ist.

An der Planung wird deshalb festgehalten.“

9.1.5. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs, aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugs-
wagen¹¹⁰,

¹⁰⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hilfe und Anwendungshinweise zur Flächenmanagement-Datenbank 4.2, Ziffer 14.2.2 Auflockerungsbedarf, 08/2021

¹⁰⁹ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

¹¹⁰ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze

- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Althegegnenberg übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zu Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

9.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 21.690 m² Ackerfläche und ca. 3.700 m² Grünland durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsfläche“, „Fläche für Versorgungsanlagen“ und „öffentliche Grünfläche“, nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ oder „Versiegelungsverbot“¹¹¹. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal deren Aktivierung (vgl. Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹¹²) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung bzw. gemischter Bebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „L4D 58/53, L5D 55/51“¹¹³ im Bereich des Ackerlandes bzw. „LIIb2 52/49, LIIIb3 36/35“¹¹⁴ im Bereich des Grünlandes südlich des Breitwiesenwegs) vertretbar.

Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung.

9.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des südlichen Teils des Geltungsbereichs in der Talaue des Finsterbaches und damit im „wassersensiblen Bereich“ sind Hochwasserereignisse zumindest in diesem Bereich nicht auszuschließen. Diese betreffen jedoch ausschließlich Garten- bzw. Grünflächen; die Bebauung wird auf Bereiche nördlich außerhalb des „wassersensiblen Bereichs“ beschränkt. Aufgrund der tieferen Lage des Finsterbaches und der geplanten Lage der Bebauung sind Gefahren durch Hochwasser für die Baukörper als gering einzustufen.

und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

¹¹¹ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹¹² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Studie „Flächenverbrauch, Flächenpotential und Trends 2030“ Bonn 08-2014

¹¹³ L - Bodenart (Lehm) | 4 bzw. 5 - Zustandsstufe des Bodens (mittler bzw. geringer Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 58/53 bzw. 55/51: Bodengrundzahl/Ackerzahl

¹¹⁴ L - Bodenart (Lehm) | II bzw. III - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringe bzw. geringer bis geringster Ertragsfähigkeit) | b - Klima (entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° C, also dem größten Teil Bayerns), 2 bzw. 3 - Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung bzw. normale mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzabstand, der in einem mäßigen Umfang nasse-Anzeiger aufweisen kann) | 52/49 bzw. 36/35: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

fen. Hingegen können zeitweise Überschwemmungen für die Gartenflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ aufgrund der Nähe zum Ufer des Finsterbaches nicht ausgeschlossen werden. Um den Wasserabfluss im Hochwasserfall nicht zu behindern, wurden Beschränkungen für Bepflanzungen oder bauliche Anlagen im wassersensiblen Bereich getroffen.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserentstehungsgebieten vor. Erkenntnisse ergeben sich aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten, die im **WA2** für die Parzellen Nrn. 8, 9, 10, 11 und 12 von Osten aus der landwirtschaftlichen Flur kommenden potentiellen Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss darstellt.

Der kartierte wassersensible Bereich im Geltungsbereich sowie der entlang des Finsterbaches verlaufende potentiellen Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss bzw. die Geländesenken und Aufstaubereich wird von einer Bebauung freigehalten. Aufgrund des vom Siedlungsbereich aus betrachtet fallende Gelände ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet, hier Fl.-Nr.597T) auf die Parzelle Nr. 8 denkbar.

Das IB Dippold+Gerold¹¹⁵ kommt in seiner Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

„Nach Überprüfung der Abflusssituation aus Außengebieten, insbesondere aus der Flurnummer 597, kann durch die geplanten Maßnahmen zum Straßenausbau und zur Regenwasserkanalisation definitiv ausgeschlossen werden, dass Niederschlagswasser in das später vollständig erschlossene Baugebiet Graf-Dux-Straße II abfließen kann. Dies wird dadurch bestärkt, dass der östlich des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußweg eine Wirkung analog zu einem Damm erhält und somit einen Oberflächenabfluss in die Süd-Ost-Ecke (Parzelle 8) des Baugebietes, wie in den „Gelbmarkierungen“ [potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss] der möglichen Überflutungen dargestellt, verhindert. Der Fußweg bildet eine Grenze innerhalb des Geltungsbereiches zur Flurnummer 597.

Mit einem Deckenbuch für den Bau des Fußweges kann in einem späteren Zeitraum der Planungen (Ausführungsplan) expliziert dargestellt werden, dass ein Eindringen von Niederschlagswasser aus der Flurnummer 597 ausgeschlossen werden kann. Das auf der Flurnummer 957 anfallende Oberflächenwasser wird somit außerhalb des Geltungsbereichs über die Flurnummern 598/1 und 598 in Richtung Finsterbach (=Vorfluter) abgeleitet.“



Abb. 20: Städtebaulicher Entwurf überlagert mit Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten (LfU 02-2024), gelb: potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss, rot: potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss (Verlauf des Finsterbaches), magenta: Geländesenke und Aufstaubereich, hellbraun: wassersensibler Bereich, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1:5.000

„Niederschlagswasser, welches innerhalb des Baugebietes in Nord-Süd-Richtung, entlang den Parzellen 1-8 und 27-35 verlaufend, anfällt, wird bei einer Überlastung des Regenwasserkanals zunächst aus den tiefst gelegenen Schächten und Straßeneinläufen austreten und anschließend über die Straßenflächen in Richtung der geplanten Tiefpunkte ablaufen. Für den Oberflächenabfluss kann zwischen den Parzellen 8 und 9 der geplante Fußweg, ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufend, genutzt werden. Über diesen Weg wird der Abfluss dann anschließend über die Flurnummern 598/1 und 598 bis hin zum Finsterbach abgeleitet.

¹¹⁵ Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Stellungnahme bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des BG Graf-Dux-Straße II, eMail vom 12.08.2024 (11:15)

Analog zu o.a. Ausführung fällt auch im West-Ost-Verlauf der Achse B zwischen den Parzellen 35-39 und 9-14 bei extremen Regenereignissen oberflächlich ablaufendes Wasser an. Zum Schutz der südlich der Achse B gelegenen Parzellen 9-14 wird in Achse B der Tiefpunkt der Straße auf der Südseite lokal so gewählt, dass dort das aus den Straßeneinläufen austretende Wasser direkt in die geplante Flutmulde, angeordnet in Nord-Süd-Richtung zwischen den Parzellen 9 und 10, ablaufen kann.

Eine Überflutung der südlich der Achse B angeordneten und am meisten durch Niederschlagswasser gefährdeten Grundstücke sollte durch die geplanten Maßnahmen somit größtenteils verhindert werden.

Die RW-Kanäle sind in ihren zugrunde gelegten Dimensionen mit einem 3-jährigen Regenereignis bemessen worden. D.h. dass Regenwasser bis zu einem 3-jährigen Regenereignis noch schadlos in den Kanälen abgeleitet werden kann. Sollte es aber bei Extremregenereignissen zu einem Überstau der Kanäle kommen, kann das gesammelte Regenwasser aus dem tiefst gelegenen Kontrollschacht bzw. den Straßeneinläufen am Tiefpunkt austreten und über die zwischen den Parzellen 9 und 10 angeordnete Flutmulde aus dem Baugebiet abgeleitet werden."

Vor dem Hintergrund der Starkniederschläge in den letzten Jahren wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München¹¹⁶ auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht.

In Bezug auf die Starkregenereignisse kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm bzw. 25 cm über GOK bei starker Hang-/Muldenlänge; Öffnungen am Gebäude, wie Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc. gegen eindringendes Wasser, etc.), reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im Bodengutachten des Büros Blasy+Mader GmbH¹¹⁷ wurde, beruhend auf Erfahrungswerte, Anhaltsgroßen für den Mittleren Wasserstand (MW), Mittlerer Höchstwasserstand (MHW) und Bemessungsstand des Grundwassers ermittelt, wobei deutliche Abweichungen nicht ausgeschlossen werden können.

Damit ist insgesamt von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss; eine wasserdichte und auftriebssichere Bauausführung) reagiert werden.

Gemäß DIN 18533¹¹⁸ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

9.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“¹¹⁹ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Althegnenberg im Jahr 2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Althegnenberg ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie z.B. Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Althegnenberg,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr und
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

¹¹⁶ Schreiben vom 01.07.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

¹¹⁷ Blasy+Mader GmbH: Baugebiet "Erweiterung Graf-Dux-Straße" Gemeinde 82278 Althegnenberg, Baugrundgutachten vom 16.04.2019, Projekt Nr. 10067, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse

¹¹⁸ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

¹¹⁹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

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

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen, Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- die Nutzung erneuerbarer Energien (Vorgehensweisen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG¹²⁰) bzw. des Art. 44a BayBO bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

9.5. Abschnittsweise Bebauung

Von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde mit Schreiben vom 31.07.2019 eine abschnittsweise Bebauung angeregt. Der Gemeinderat in der Sitzung am 18.06.2020 hierzu u.A. Folgendes beschlossen:

„Gegen die empfohlene abschnittsweise Bebauung spricht, dass die Bildung von Abschnitten wegen des Fehlens einleuchtender Gliederungsgesichtspunkte willkürlich erscheint und dass bei derartigen Zwischenlösungen die Erschließungsmaßnahmen wesentlich aufwändiger und ungünstiger sind als bei einer einheitlichen Überplanung des gesamten Bereichs. Im Übrigen kann die Gemeinde mit einer gezielten Vergabe der Baugrundstücke eine organische Entwicklung selbst steuern. Änderungen sind daher nicht veranlasst.“

9.6. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt¹²¹ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH¹²² stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL¹²³ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9¹²⁴ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft¹²⁵ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

¹²⁰ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des G. v. 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

¹²¹ Richtlinie **2006/123/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

¹²² EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

¹²³ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung“ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

¹²⁴ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bau-normen ..."

¹²⁵ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007
„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügig-

Die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffer 6.1) gerechtfertigt (erforderlich) und
- sind zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

9.7. Immissionsschutz

Bei der Neuausweisung handelt es sich um die typische Fallkonstellation des Heranrückens einer schutzbedürftigen Allgemeine Wohngebietes an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße bzw. vorhandenen Schienenweg. Zur Beurteilung der Schallschutzelange in der städtebaulichen Bebauungsplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005-1¹²⁶. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes so werden im Beiblatt¹²⁷ als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung für Verkehrslärm schalltechnische Orientierungswerte angeführt.

9.7.1. Überschreitung der Orientierungswerte

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹²⁸ erstellt. Dabei wurde auf das Beiblatt zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe: 1987-05 zurückgegriffen. Mittlerweile wurde dieses Beiblatt zurückgezogen und durch die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe: 2023-07 ersetzt, die keine Änderung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet (WA) vorsieht.

Dies kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ergeben sich innerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit folgende Schallimmissionen.

- *Im nördlichen Randbereich des Plangebietes (insbes. Parzellen 1, 30, 31 und 32) treten an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf.*
- *Im östlichen Randbereich des Plangebietes (insbes. Parzellen 2 bis 8) treten an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts auf.*
- *Im Großteil des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel an den schallzugewandten Fassaden im Wesentlichen bei etwa 45 bis 50 dB(A) tags und nachts.*
- *Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes treten Beurteilungspegel zwischen 59 dB(A) am nördlichen Rand und 54 dB(A) am südlichen Rand auf.*

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags nur im nördlichen Bereich an wenigen Fassaden [hier Parzellen Nr. 1, 31, 32] überschritten. Im Großteil des Plangebietes wird der Orientierungswert tags deutlich unterschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes [Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 28, 29, 30, 31, 32] zum Teil deutlich um bis zu 12 dB(A) [insbesondere Parzellen Nr. 31, 32] überschritten. Im Wesentlichen wird der Orientierungswert nachts jedoch eingehalten bzw. maximal um bis zu ca. 5 dB(A) [Parzellen Nr. 7, 8, 9, 24, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 42] überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete ((59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden nur nachts an den schallzugewandten Fassaden im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Im Bereich des Kinderspielplatzes wird tags der o.g. Orientierungswert (55 dB(A) tags) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der o.g. Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59 dB(A) tags) wird eingehalten bzw. unterschritten. Es liegt somit keine schädliche Umwelteinwirkung vor.“

keit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

¹²⁶ DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe 2023-07, DIN Media GmbH

¹²⁷ Beiblatt 1 zur DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe 2023-07, DIN Media GmbH

¹²⁸ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023

Die Gemeinde ist sich der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) bewusst.

Ingenieurbüro Greiner

Anhang A zu Bericht Nr. 217118 / 5 vom 22.05.2023

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 im Erdgeschoss (Pegel in dB(A))



Maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 im Obergeschoss (Pegel in dB(A))

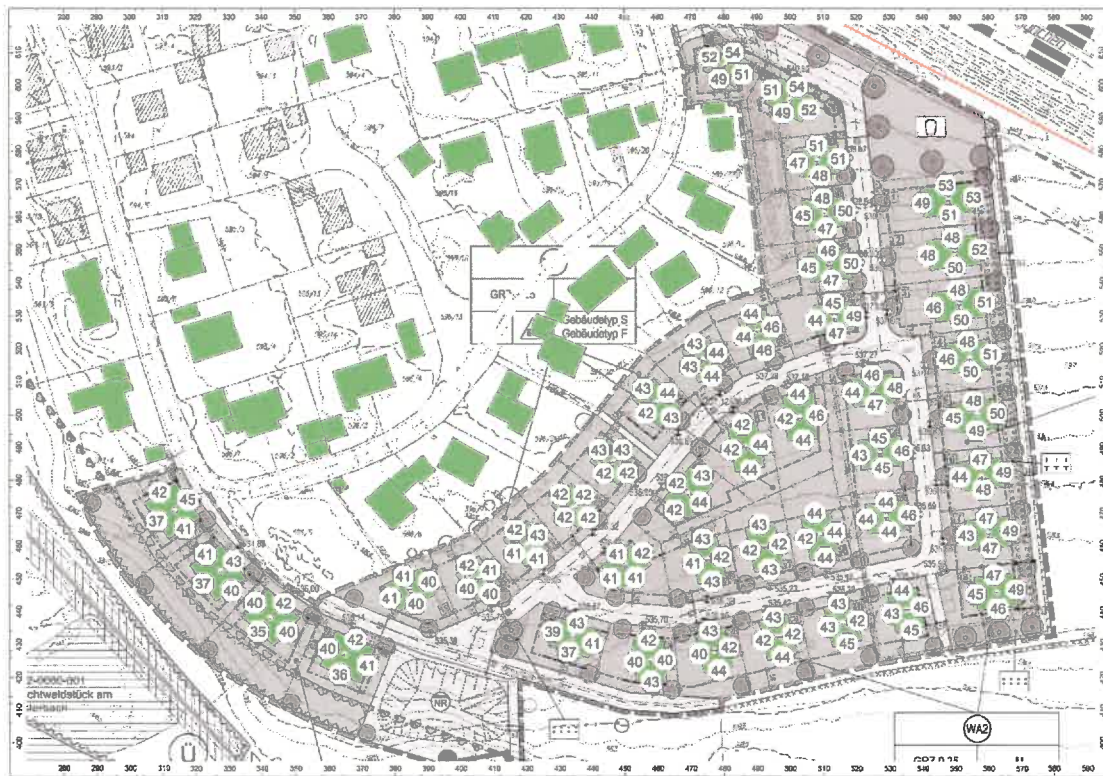


Tab. 16: IB Greiner Anhang A Seite 5 Maßgeblicher Außenlärmpegel EG/OG

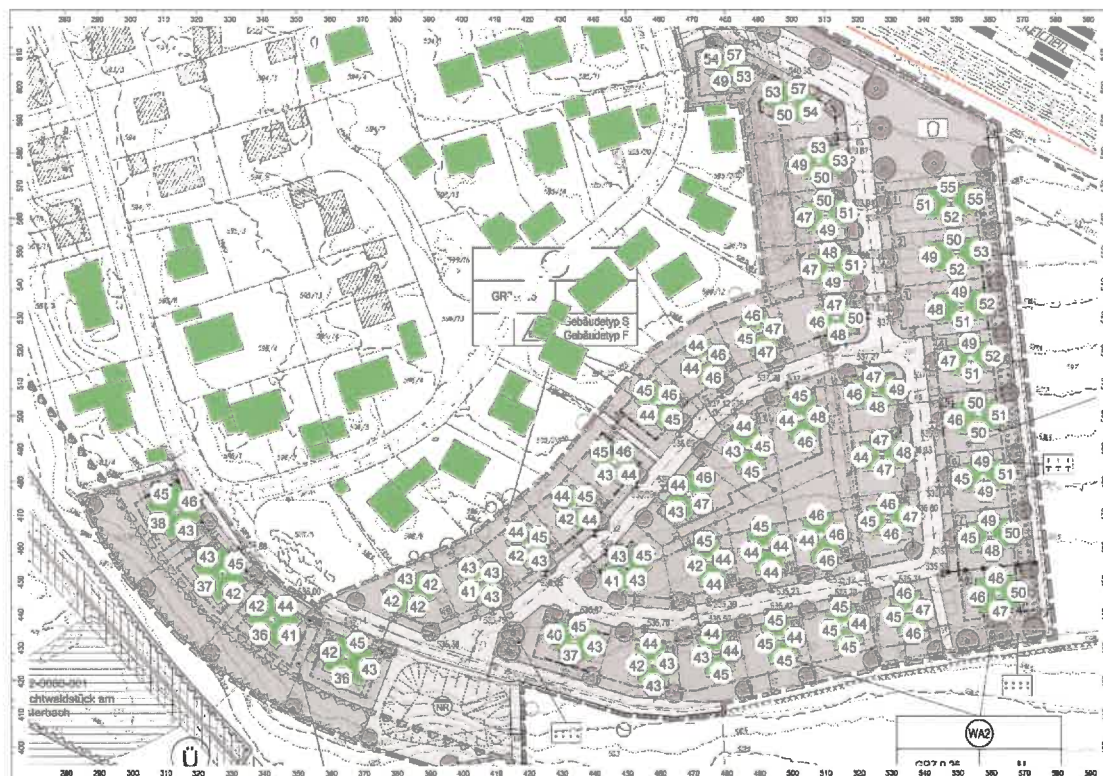
Ingenieurbüro Greiner

Anhang A zu Bericht Nr. 217118 / 5 vom 22.05.2023

Gebäudelärmkarte Nachtzeit, Erdgeschoss, Pegel in dB(A)



Gebäudelärmkarte Nachtzeit, Obergeschoss, Pegel in dB(A)



Tab. 17: IB Greiner Anhang A Seite 3 Gebäudelärmkarte Nachtzeit EG/OG

Das IB Greiner kommt zu folgendem Fazit:

„Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ für ein WA-Gebiet, sofern die Ausführungen zum Schallschutz unter den Punkten 6 und 7 [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung] entsprechend beachtet werden.“

Dieser Argumentation schließt sich die Gemeinde an und macht sie sich zu Eigen. Die DIN 4109-1 legt Mindestanforderungen an die schalldämmenden Bauteile von Gebäuden als Stand der Technik (aktuell 2018-01) dynamisch fest, mit der Einführung durch die Bayerischen Technischen Baubestimmung (BayTB aktuell 11-2023) ist diese aus öffentlich-rechtlicher Sicht bindend. Als Folge dessen wird im Bebauungsplan auf eine textliche Festsetzung verzichtet und informatorisch auf die baurechtlich eingeführte DIN-Vorschrift verwiesen. Damit wird die Lösung von Problemen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln des Bauordnungsrecht verlagert. Dieser Konflikttransfer ist zulässig, da die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.

9.7.2. Widersprechende Sachverständigengutachten

Im Rahmen eines vorhergehenden Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf i.d.F. vom 11.04.2019) wurde durch die Ing.-GmbH C. Hentschel Consult eine „Schalltechnische Untersuchung“¹²⁹ erstellt. Im weiteren Verfahren wurde das Ingenieurbüro Greiner mit der Überarbeitung bzw. Neuerstellung einer Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹³⁰ beauftragt.

Da sich die Gutachten stellenweise widersprechen (insbesondere die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand bei der Untersuchung durch das Ingenieurbüro Hentschel), hat sich die Gemeinde dazu entschlossen die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner für die weitere Überplanung zu verwenden. Dies begründet sich aus der Verwendung aktuellerer Daten der Bahn AG (Prognose 2030 anstelle bisher Prognose 2025, Zusammenstellung der Züge, Umrüstung der Güterzugbremsen).

9.7.3. Entfall des bestehenden Lärmschutzwalls

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Graf-Dux-Straße“ i.d.F. vom 14.04.1997 wurde ein ca. 2,5 m hoher Schallschutzwand errichtet um die Gebäude Graf-Dux-Straße Nr. 34 (Fl.-Nr. 595/22) und Nr. 32 (Fl.-Nr. 596/15) vor dem Verkehrslärm der Bahnlinie zu schützen. Das Baugebiet und damit der Lärmschutzwand wurde noch vor dem 4-gleisigen-Ausbau der Bahnstrecke Augsburg-(Olching-München) und des damit verbundenen bahnseitigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen errichtet. Dieser Lärmschutzwand muss im Zuge der Realisierung der Erweiterung des Bebauungsplanes rückgebaut werden.

Durch das IB Greiner wurden die sich dadurch ergebenden Auswirkungen auf die schalltechnische Situation an der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung ermittelt¹³¹ und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Graf-Dux-Straße im Jahr 1997 wurde zum Schutz der geplanten Wohngebäude ein Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe festgesetzt. Der Wall wurde noch vor Ausbau der Bahnstrecke und der damit verbundenen bahnseitigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen errichtet. Dieser Wall muss im Zuge der Realisierung des Erweiterungsgebietes rückgebaut werden. Aus schalltechnischer Sicht ist der Wegfall des bestehenden Lärmschutzwalls unter Berücksichtigung des guten bahnseitigen Schallschutzes unkritisch zu sehen (vgl. Ausführungen unter Punkt 6.3 [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung]). An den beiden maßgeblich betroffenen Bestandswohngebäuden liegt die zukünftige Geräuschbelastung unterhalb der schädlichen Umwelteinwirkung. Es ergeben sich auch keine höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz.“

9.7.4. Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen eines früheren Entwurfes des Bebauungsplanes (i.d.F. vom 11.04.2019) wurde parallel zu der bestehenden bahnseitigen Lärmschutzwand eine weitere Lärmschutzwand (Länge ca. 242 m, und einer Höhe von 3,0 m bis zu 5,0 m) vorgesehen.

So führt die aktuelle Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹³² zu den Schallschutzmaßnahmen folgendes aus: *„Im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke München-Augsburg wurden im Bereich Altheim umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die Strecke verläuft zudem bis zu ca. 6 m tief im Einschnitt und verfügt auf allen Gleisen über das bÜG (besonders überwachte Gleis mit niedrigeren Emissionen). Der vorliegende Planentwurf sieht nunmehr keine zusätzliche Lärmschutzwand gegen die Schienenverkehrsgeräusche vor. Bereits in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 217118/3 vom 29.07.2019 wurde festgestellt, dass die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand unter Berücksichtigung des bereits bestehenden guten bahnseitigen Schallschutzes zu keiner relevanten Verbesserung der schalltechnischen Situation im geplanten Wohngebiet führen würde. Im Bereich des geplanten Kinderspielfeldes liegt keine schädliche Umwelteinwirkung vor. Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen für*

¹²⁹ C.Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Bebauungsplan Erweiterung „Graf-Dux-Straße“, Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Altheim vom 26.03.2019, Projekt-Nr. 1636-2017/V03b

¹³⁰ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 217118/5 vom 22.05.2023

¹³¹ ebenda

¹³² ebenda, Ziffer 8

den Spielplatz sind daher nicht notwendig. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die unter Punkt 6.2 bzw. Punkt 7 [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung] genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten."

Aus schalltechnischer Sicht hält die Gemeinde folglich die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand unter Berücksichtigung des bereits bestehenden guten bahnseitigen Schallschutzes nicht sinnvoll. Sowohl aus städtebaulichen als auch kostentechnischen Gründen ist die Maßnahme der Lärmschutzwand unverhältnismäßig zum erreichbaren Schutz der geplanten Wohnbebauung.

9.7.5. Bundesverkehrswegeplan

Der in der Bedarfsplanung vorgesehene Trassen-Neubau sieht einen Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 85 m (Teil „öffentliche Grünfläche“ südlich Parzelle Nr. 8) vor. Hierzu wird in der Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹³³ folgendes ausgeführt:

„Der Bundesverkehrswegeplan 2030 sieht eine mögliche neue Trasse der Bundesstraße B 2 südlich von Althegegnenberg vor (B 2, Fürstenfeldbruck - Mering, OU Althegegnenberg, Projekt Nr. B002-G060-BY-T03-BY). Bei Realisierung der neuen Trasse ist in den östlichen und südlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes von höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz auszugehen. Auch sind in diesem Fall deutlich größere Bereiche mit Beurteilungspegeln über 49 dB(A) nachts zu erwarten (Erfordernis von Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer). Eine genaue Ermittlung der Anforderungen kann jedoch erst bei Vorliegen der konkreten Planung der Trasse B 2 neu (Planfeststellungsverfahren) erfolgen.“

9.7.6. Mehrverkehr

In der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung¹³⁴ wurde der auf das bestehende Quartier Graf-Dux-Straße (südlich der Münchner Straße – B 2) induzierte Mehrverkehr untersucht. Hierbei kommt das IB Greiner zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„Zur Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen des durch das Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehrs (sog. planinduzierter Verkehr) werden an der bestehenden Wohnbebauung am westlichen und östlichen Ast der Graf-Dux-Straße die maßgeblichen Immissionsorte I0 1 [Ostfassade der Graf-Dux-Straße 10, Fl.-Nr. 563/4] und I0 2 [Ostfassade der Münchner Straße 26a, Fl.-Nr. 595/11] gewählt.

Die Berechnung der Verkehrsgeräuschbelastung an diesen Immissionsorten für den Bestand (Nullfall) sowie unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erweiterungsgebietes (Planfall) zeigt folgende Ergebnisse:

- *Am Immissionsort I0 1 im Westen ergeben sich im Nullfall Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts. Im Planfall erhöhen sich die Beurteilungspegel um ca. 2 dB(A) auf Werte von 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden demnach auch im Planfall weiterhin unterschritten.*
- *Am Immissionsort I0 2 im Osten ergeben sich im Nullfall Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Im Planfall tritt keine weitere relevante Erhöhung der Pegel auf (Erhöhung 0,5 dB(A)). Dies liegt darin begründet, dass die in diesem Bereich bereits bestehende hohe Geräuschbelastung aufgrund der Bundesstraße und der Bahnstrecke durch die vergleichsweise geringfügige Verkehrszunahme auf der Graf-Dux-Straße kaum beeinflusst wird.*

Die schalltechnische Situation in Bezug auf den planinduzierten Verkehr ist somit als unkritisch einzustufen.“ Dieser Argumentation schließt sich die Gemeinde an und macht sie sich zu Eigen.

9.8. Orts- und Landschaftsbild

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck¹³⁵ befürchtet, dass aufgrund des ansteigenden Geländes die Baukörper am Ortsrand nach Nordwesten weithin sichtbar sind. In Bezug auf die Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild hat der Gemeinderat in der Sitzung am 18.06.2020 u.A. Folgendes beschlossen:

„Der Gemeinde ist bewusst, dass ein Neubaugebiet am Ortsrand bei bewegtem Gelände grundsätzlich sichtbar sein wird und Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringt. Um die Auswirkungen in vertretbarem Maße zu halten, wird unmittelbar am Ortsrand nur der Haustyp E+D zugelassen, bei dem der Dachanteil größer als der Fassadenanteil ist. Zudem erfolgt eine Ortsrandeingrünung mit zweireihiger Heckenpflanzung. Eine zwingende Festsetzung traufständiger Baukörper am Ortsrand kann städtebaulich nicht hergeleitet werden, nachdem bei geneigtem Gelände die Baukörper in der Regel parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet werden. Das geplante Neubaugebiet ist nur vom Radweg aus Haspelmoor kommend sowie über die Ortsverbindungsstraße von Hörbach her einsehbar. Von Hörbach kommend stellt das Biotop am Finsterbach bereits eine natürliche Eingrünung dar. Eine negative Fernwirkung ist folglich nicht gegeben. Aus den genannten Gründen ist die Gemeinde der Überzeugung, dass sich die negativen Auswirkungen des geplanten Baugebiet[es] auf das Orts- und Landschaftsbild in vertretbaren Grenzen halten. An der Planung wird daher festgehalten.“

¹³³ ebenda

¹³⁴ ebenda

¹³⁵ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 31.07.2019 zum Entwurf vom 11.04.2019 im damaligen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

9.9. Sonstige Auswirkungen

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

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

Althegnenberg, 22. Juni 2026


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister

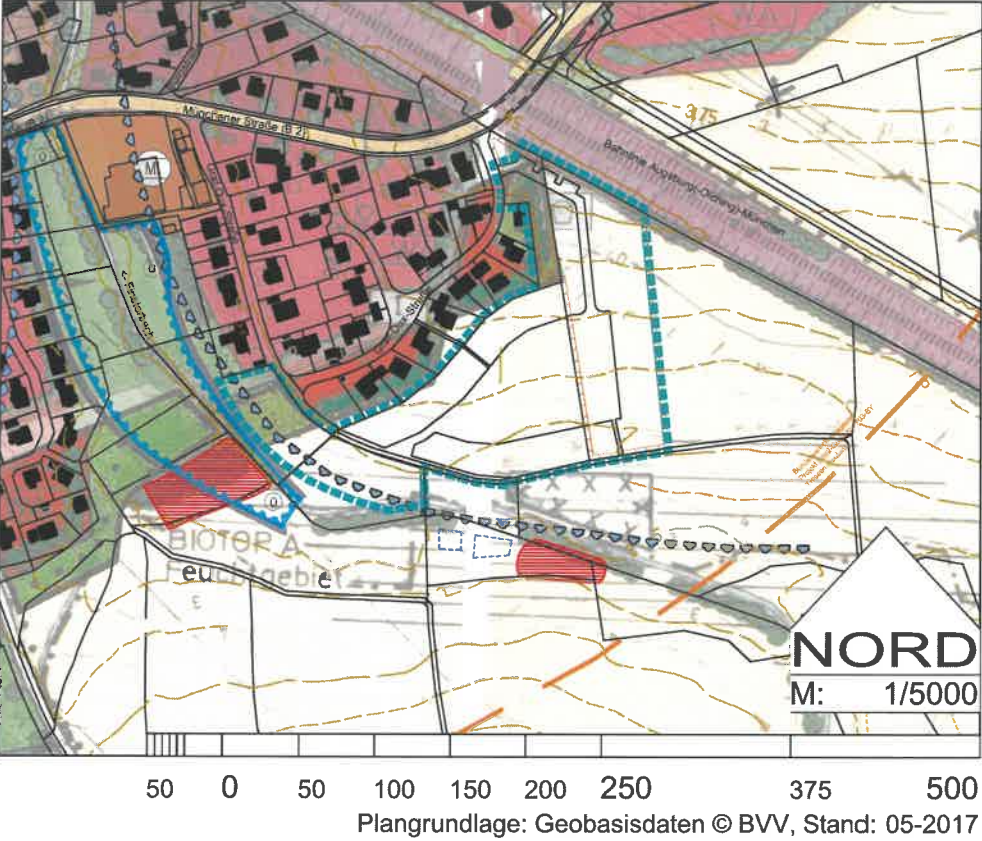


Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



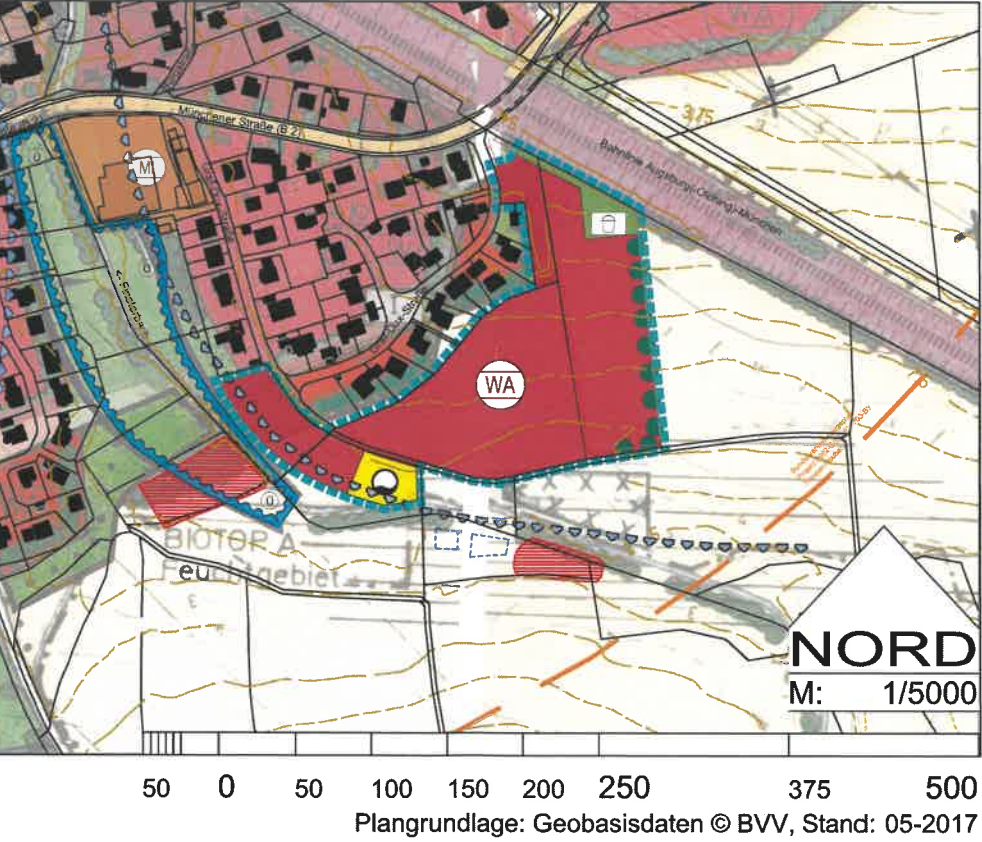
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Darstellungen**
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Grünfläche
-  Kinderspielplatz
-  Bäume geplant
-  Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 05.12.2024



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Münchener Straße)
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NHN (z.B. 540 m ü.NHN)
-  Überschwemmungsgrenze ("Finsterbach"), außerhalb des Berichtigungsbereiches
-  Grenze des wassersensiblen Bereichs
-  Kartierte Biotop, außerhalb des Berichtigungsbereichs
-  Trassen-Neubau der OU Althegnenberg aus dem Bedarfsplan BVWP
-  vom Landesamt für Denkmalpflege vermutete Bodendenkmäler

Althegnenberg, 22. Juni 2026


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister



Legende

Bestand: Biotop- und Nutzungstypen (BNT)

- Ackerfläche (A11)
- Ackerbrache (A2)
- Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211)
- Privatgarten (P21)
- Gebüsch (B116)
- Hochstaudensaum, artenarm (K11)
- Schilfröhricht (R111)
- Ruderalflur artenarm (P432)
- Verkehrsbegleitgrün (V51)
- Verkehrsfläche versiegelt (V11, V31)
- Verkehrsfläche befestigt (V12, V32)

Planung (Beeinträchtigung)

- Geltungsbereich
- Eingriffsbereich (Baugebiet, Erschließung)
- Pflanzgebot auf Privatgrund
- Notwasserweg (kein Eingriff)
- Grünfläche (kein Eingriff)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege... (kein Eingriff)
- 1** Zuordnung Flächennummer vgl. Bilanzierungstabelle in der Begründung

Minderung

- Entsiegelung

0 10 20 40 60 80 Meter

PROJEKTNR.: 23-030

PROJEKT

Bebauungsplan
"Erweiterung
Graf-Dux-Straße"
Althegnenberg

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Althegnenberg
VG Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

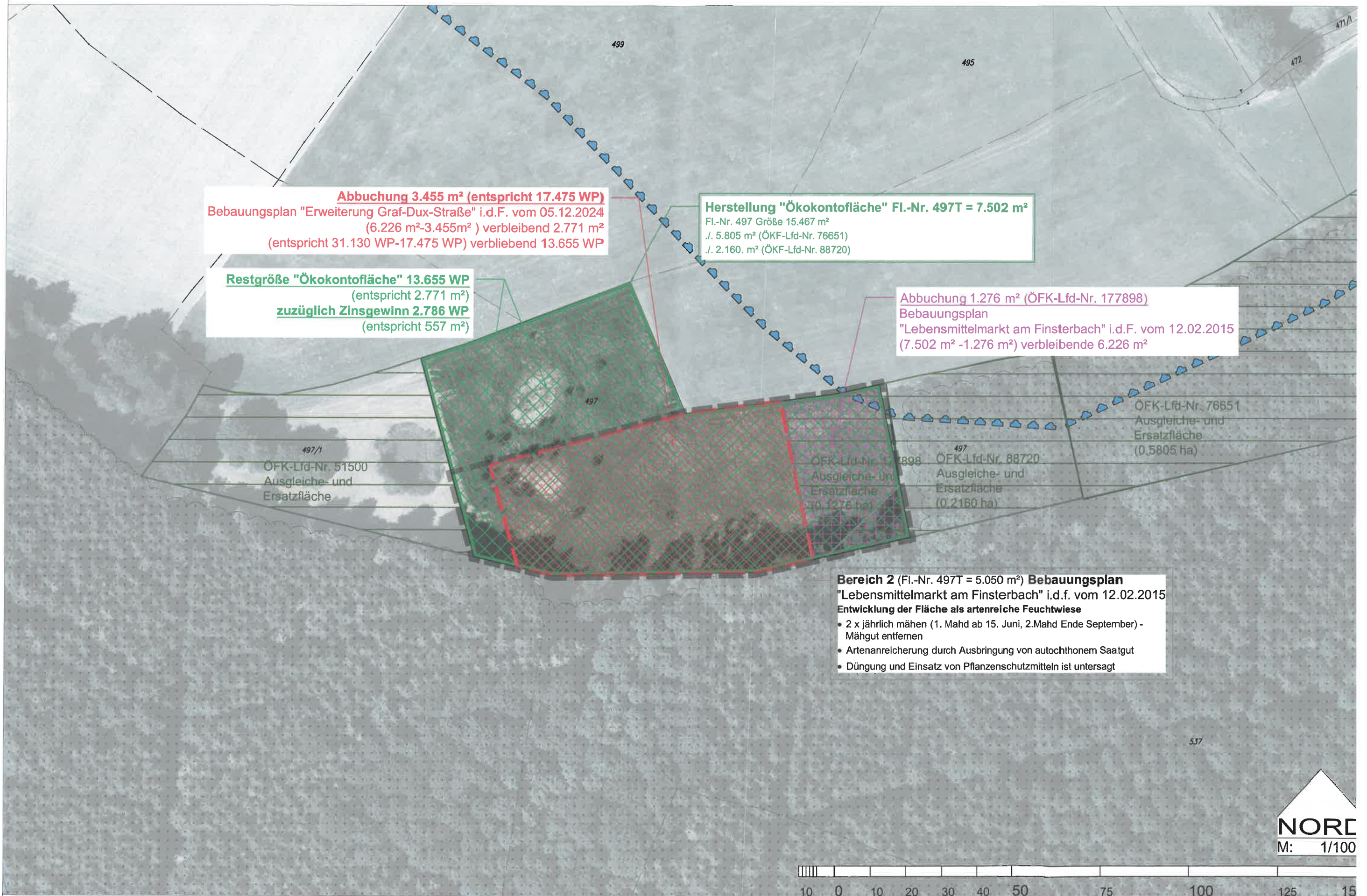
www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Eingriffsbilanzierung
Anlage zur Begründung

MAßSTAB
1:1.000

Datum: 05.12.2024
Bearbeiter: sf



Gemeinde Altheim
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck



**Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan
„Erweiterung Graf-Dux-Straße“**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 05.12.2024

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

**Grünordnung/
Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Verfahren	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	2
4.	Erklärung	3

Einführung

Die Gemeinde Althegegnenberg möchte seit 2015 im Hauptort den Wünschen nach Bauland nachkommen und Flächen für bezahlbare Wohnbebauung zur Verfügung stellen.

Dabei sollen die Belange des Immissionsschutzes und Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es insbesondere Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es ist Zweck des Bebauungsplanes die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Ferner soll durch die beschleunigte Baurechtsausweisung ein kommunal geförderter Wohnungsbau in Form eines Einheimischenmodells vorgesehen werden. Dabei sollen die im Eigentum der Gemeinde stehenden Baugrundstücke dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 20.950 m²), „Verkehrsflächen“ (ca. 5.100 m²), „Öffentliche Grünflächen“ (ca. 1.710 m²), „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 1.170 m²), „Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ (ca. 110 m²) und „Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ (ca. 70 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche) abgewichen.

1. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	08. Dezember 2022
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11. September 2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Hierauf wurde verzichtet, da die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits mehrfach beteiligt wurden: - Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.04.2019 hat in der Zeit vom 13. Juni 2019 bis 15. Juli 2019 und - geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.02.2021 hat in der Zeit vom 06. April 2021 bis 07. Mai 2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Vorprüfung des Einzelfalls (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB)	eMail vom 29. Februar 2024 mit Frist bis 19. März 2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13. September 2024 - 18. Oktober 2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	eMail vom 11. September 2024 mit Frist bis 18. Oktober 2024
Satzungsbeschluss	05. Dezember 2024
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Tab. 1: Verfahrensschritte

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Unter anderem wurde hierfür eine auf einen Bodengutachten und eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräusche zurückgegriffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Lokalklima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit bzw. Verbesserung	gering-mittel
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering-mittel

Tab. 1: Beurteilung der Umweltauswirkungen

3. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10a 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 Behörden- und 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 Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- 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.

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Ortsplanung/Landschaftsbild LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Abwägung 05.12.2024	Keine Festsetzung der Firstrichtung Beibehaltung des Gebäudetyps F mit seiner Zweigeschossigkeit und Zelt Dach Keine Umsetzung einer abschnittswisen Bebauung, da keine einleuchtenden Gliederungsgesichtspunkte erkennbar. Beibehaltung der zulässigen Gebäudetypen und Eingrünung.
Erschließung LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung des Erschließungskonzeptes samt Breite, da für die Begegnung von PKW/PKW und PKW/LKW erforderlich.
Maß der baulichen Dichte Überbaubaren Grundstücksflächen LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der Festsetzungen zur GRZ, traufseitige Außenwand- und Firsthöhe und überwiegend bandartigen Baugrenzen.
Abfallrecht LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Berücksichtigung 05.12.2024	Redaktionelle Ergänzung des Hinweises C 3.11
Immissionsschutz LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der Hinweise C 2.11 und C 2.12 unter Berücksichtigung der eingeführten BayTB

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Ausgestaltung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der Planung; Beachtung im Zuge der Bauausführung (sofern technisch möglich)
Ausgleich/Kompensation LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Berücksichtigung 05.12.2024	Reduzierung des Verzinsungsfaktor des Ökokontos Umstellung von Flächengröße auf Wertpunktesystem der Ökokontofläche
Pflegezustand der Ökokontofläche LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Berücksichtigung 05.12.2024	Überprüfung und Optimierung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen des Ökokontos im Vollzug
Schmutzwasserbeseitigung LRA FFB, Schreiben 18.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der Planung Fortführung der Planung zur Trassenführung der Druckleitung und Anschluss an den Abwasserzweckverband Obere Paar
Niederschlagswasserbeseitigung LRA FFB, Schreiben 18.10.2024 WWA München, Formblatt 30.09.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung des Beseitigungskonzeptes für das gesammelte Niederschlagswassers
Starkregenereignisse WWA München, Formblatt 30.09.2024	Berücksichtigung 05.12.2024	Ergänzung des Hinweises C 3.14 um den Vorschlag zur Errichtung von Schwellen an Tiefgaragenrampen
Glockengeläut Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben 17.09.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Aufgrund der Entfernung und des Privilegs des liturgischen Glockengeläutes ist ein Hinweis entbehrlich.
Löschwasserversorgung LRA FFB, Brandschutzdienststelle Schreiben 10.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der Planung Abschichtung auf Ebene der Erschließungsplanung
Steigender Bedarf an kleinen Wohnungen Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 01.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der Planung, Möglichkeit von kleinen Mehrfamilienhäusern bzw. Einliegerwohnungen, Verortung von Mehrfamilienhäusern in der Ortsmitte (1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“, Möglichkeit von Mehrgenerationenwohnen im WA3 bei Vorliegen eines Akteurs
Landwirtschaftliche Geruchs-/Staub- und Lärmemissionen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben 16.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung des Hinweises C 2.12
Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Flächen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben 16.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung der räumliche Trennung durch festgesetzte bzw. vorhandene öffentliche Verkehrsflächen
Abstand von Baumpflanzungen DB Services Immobilien, Schreiben 07.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung des räumlichen Abstands von festgesetzten Baumpflanzungen von ca. 20 m
Anforderungen an Aufstellung von Baukränen DB Services Immobilien, Schreiben 07.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Beibehaltung des räumlichen Abstands von neu zu errichtenden Gebäuden von ca. 40 m
Vergrößerung der Tempo-30-Zone	Kenntnisnahme 05.12.2024	Keine Rechtsgrundlage auf Ebene des Bebauungsplanes; eine Umsetzung ist

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Einwender 1 eMail vom 14.10.2024		dem Vollzug des Straßenverkehrsrechts vorbehalten
Kostenverteilung, Höhe der Abwassergebühr, Transparenz der Kostenberechnung Einwender 2 Schreiben vom 08.10.2024	Kenntnisnahme 05.12.2024	Die Ertüchtigung der Kläranlage/Anschluss an die Kläranlage in Augsburg ist nicht der Neuausweisung durch den gegenständlichen Bebauungsplan geschuldet. Über die geplante Verbesserung soll durch eine gesonderte Information die erfolgen.

Tab. 2: Tabellarische Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich:

Im Gemeindegebiet vorhandene unbebaute Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft stehen die Flächen dem Markt grundsätzlich nicht zur Verfügung. In der gesamten Region besteht hingegen dringender Wohnraumbedarf. Zudem liegt Althegegnenberg an der Hauptentwicklungsachse München - Augsburg mit einem Haltestellenpunkt der Bahn. Um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden, konnte die Gemeinde Althegegnenberg in diesem Bereich Grundstücksflächen erwerben und möchte diese nun als Baugrund für bezahlbaren Wohnraum, auch für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stellen. Der fast schon sprunghafte Anstieg der Baulandpreise in den letzten Jahren zeigt, dass offensichtlich das Angebot an Bauland deutlich niedriger ist als die Nachfrage. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Flächenbedarf der Gemeinde an zusätzlichem Bauland unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ermittelt. Das gegenständliche Baugebiet deckt diesen Bedarf zu etwa 84% ab. Anderweitige Bauflächen in vergleichbarem Umfang stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Größe der Grundstücke), bzw. besonderer Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Bauherrengemeinschaftsmodell) und der Gebäudehöhe (E+1+D) geprüft.

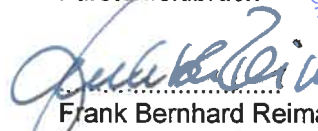
Aufgrund der Nachfragesituation, der Verortung von Mehrfamilienhäusern in der zentraler Ortsmitte, der Emissionen der Bahn und dem damit verbundenen Schallschutz und der Ortsrandlage wurde die vorhandene Variante von der Gemeinde gewählt und dafür entschieden.

Althegegnenberg, 22. Juni 2026


Rainer Spicker
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

