

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Althegnenberg - „Erweiterung - Am Waldfeld“ Gemeinde Althegnenberg - Landkreis Fürstentum

Bebauungsplan für folgenden Bereich

Des Bereichs der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 458T, 459/6, 460T, 460/3, 464T, 460/20T (Stockwiesenweg), 470T, 472T (Feldweg), 472/3T und des Bereichs mit der Fl.-Nr. 497T, Gemarkung Althegnenberg.

Präambel

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und
diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt

- A Planzeichnung Bereich A i.d.F. vom 17.10.2013
- B Planzeichnung Bereich B i.d.F. vom 17.10.2013
- C Festsetzungen durch Planzeichen
- D Festsetzungen durch Text
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- F Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- F Verfahrenshinweise

Althegnenberg, den 3.1. Juli 2013

1. Bürgermeister Paul Dosch

Althegnenberg, den 26.10.2013

Architekten Bauer und Rieder-Bauer

Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer

Sudetenstraße 30

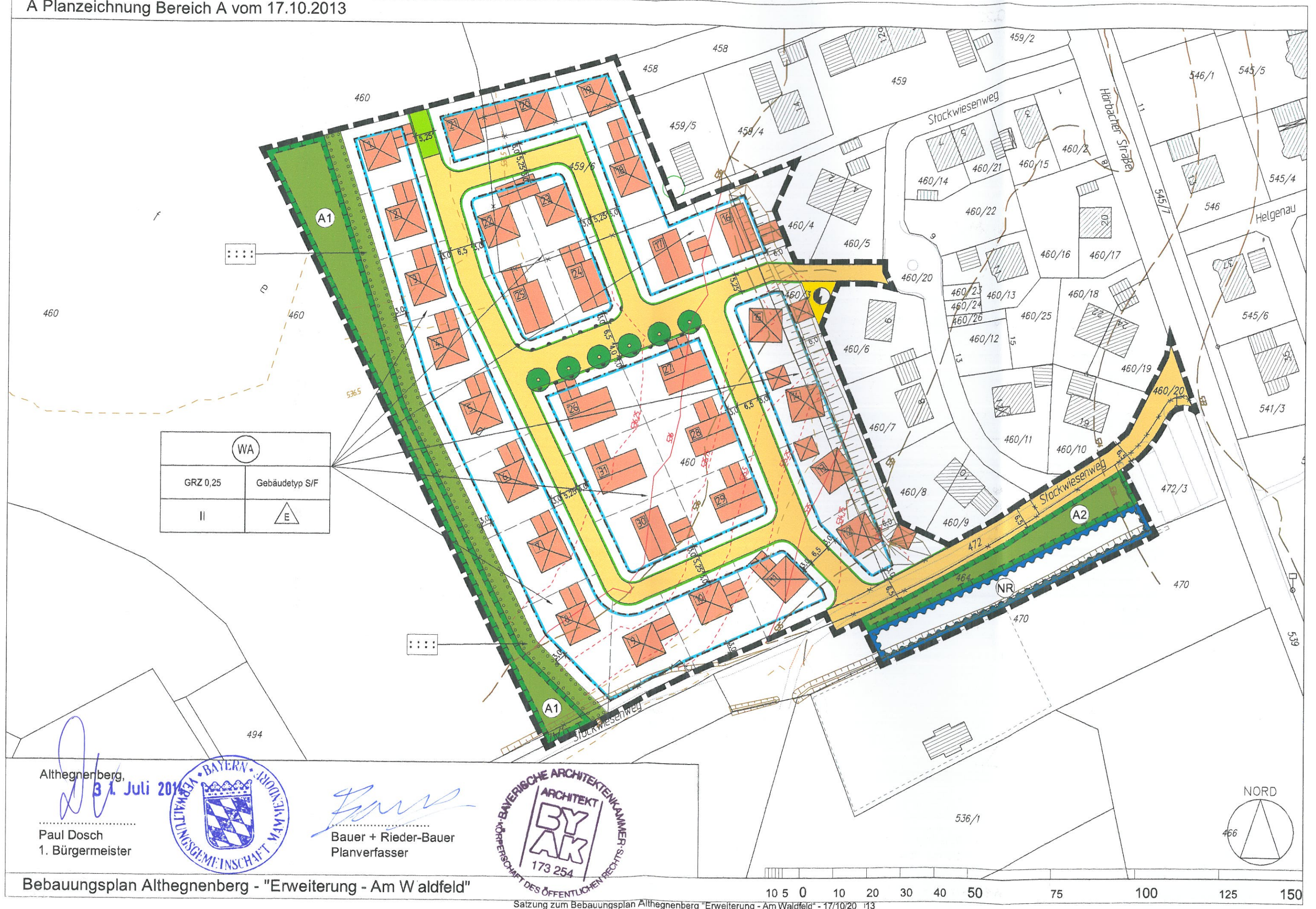
82278 Althegnenberg
Tel 08202/903550
Fax 08202/903540

Plandatum

- 1. Ergänzung
- 2. Ergänzung

11/12/2012
02/05/2013
17/10/2013

A Planzeichnung Bereich A vom 17.10.2013



A Planzeichnung Bereich B vom 17.10.2013



10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Althegeenberg,

31. Juli 2014

Paul Dosch
1. Bürgermeister



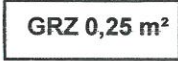
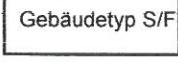
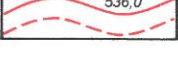
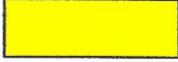
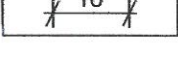
Bauer + Rieder-Bauer
Planverfasser



Bebauungsplan Althegeenberg - "Erweiterung - Am Waldfeld"

Satzung zum Bebauungsplan Althegeenberg "Erweiterung - Am Waldfeld" - 17/10/2013

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1		Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
1.2		Allgemeines Wohngebiet, siehe Festsetzungen durch Text
1.3		zulässige Grundflächenzahl, hier 0,25.
1.4		Gebäudetyp S und Gebäudetyp F zulässig.
1.5		Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
1.6		Nur Einzelhäuser zulässig
1.7		Baugrenze
1.8		Öffentliche Straßenverkehrsfläche
1.9		Straßenbegleitgrün
1.10		Straßenbegrenzungslinie
1.11		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.12		Baum zu pflanzen, hier Winterlinde 'Rancho' - Tilia cordata 'Rancho' Mindestpflanzqualität: Stammumfang 18 - 20
1.13		Öffentliche Grünfläche
		Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche hier z.B. Teilbereich 1
		Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
1.14		Maßnahmen zum Ausgleich, siehe Festsetzung durch Text
1.15		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe Festsetzung durch Text
1.16		Umgrenzung von Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss
		Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung
1.17		Geplanten Höhenlinien mit Angabe über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten.
1.18	 	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
1.19		Maßangabe in Metern, z. B. 10 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit den geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldfeld“ i.d.F. vom 12.12.1995.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO,
Allgemein zulässig sind gebäudegestützte Photovoltaikanlagen (im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
- 2.2 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im Eingangsbereich bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.
- 2.3 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im Eingangsbereich bis zur Oberkante First.
- 2.4 Gebäudetyp S („steiles Dach“)
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,5 m als Höchstmaß und einer Firsthöhe von 9,0 m als Höchstmaß.
- 2.5 Gebäudetyp F („flachgeneigtes Dach“)
Traufseitige Außenwandhöhe von 6,0 m als Höchstmaß.
- 2.6 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im Eingangsbereich wird gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück, bei Eckgrundstücken an der Erschließungsstraße an der das Grundstück mit der längeren Seite anliegt. Die Höhe darf maximal 30 cm betragen.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

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

4. BAULICHE GESTALTUNG

- 4.1 Baukörper
Garagengebäude sind der Dachform dem Wohngebäude anzupassen, ausgenommen hiervon sind extensiv begrünte Flachdächer.
Des Weiteren gilt die „Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“.
- 4.2 Dachmaterial
Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue Dachsteine und Dachziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, extensiv begrünte Dächer und Wintergärten mit Glasdach.
Der Dachüberstand darf giebel- und traufseitig maximal 0,60 m betragen.
- 4.3 Gebäudetyp S („steiles Dach“)
Es sind nur Satteldach mit mittig verlaufendem First und versetzte Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind, zulässig.
Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 42°.
Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses anzuordnen.

- 4.4 Gebäudetyp F („flachgeneigtes Dach“)
Es sind nur Flach-, Zelt- und Walmdach zulässig.
Dachneigung von mindestens 0° bis höchstens 23°
- 4.5 Geländeänderungen
Aufschüttungen sind nur aufgrund Geländeunebenheiten oder aufgrund einer Anpassung an das Nachbargelände bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung $\leq 1:3$) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 0,5 m auszugleichen.
Abgrabungen sind nur in untergeordnetem Ausmaß bis zu einer max. Breite von 1,5 m zulässig.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

- 5.1 Lage
Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei die BayBO und die „Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ einzuhalten sind.

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenze) bis zur straßenseitigen Gebäudekante, sind von Nebengebäuden freizuhalten.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

Zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mindestens 0,50 m Tiefe einzuhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist. Diese Carports müssen an den drei der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten offen bleiben.

Bei Garagen/Carports die keine unmittelbare Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche her haben, sowie bei Nebengebäuden ist ein Abstand von 1,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.

- 5.2 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
- für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche, je 1 Stellplatz und
 - für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche, je 2 Stellplätze und
 - weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV¹.
- 5.3 Größe von Nebengebäuden
Nebengebäude dürfen je Baugrundstück maximale 35 m³ umbauten Raum aufweisen.
- 5.4 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen (wie z.B. bei Stellplätzen und Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

6. EINFRIEDUNG

- 6.1 Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün hin sind nur maximal 1,2 m hohe sockellose Zäune mit senkrechten Latten (Metall oder Holz) zulässig. Im Übrigen sind auch maximal 1,2 m hohe sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 6.2 Der Stauraum vor Garagen, Carports und Stellplätzen darf nicht eingefriedet werden.

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN-ERSCHLIESSUNG

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

¹ GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBL. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

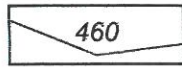
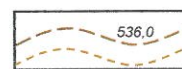
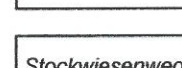
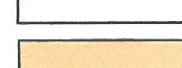
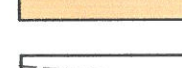
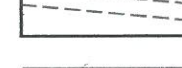
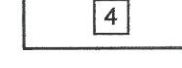
8. GRÜNORDNUNG

- 8.1 Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die Fläche ist mit Sträuchern bzw. Laubbäumen gemäß Artenliste Ziffern E 4.1 bzw. E 4.2 zu bepflanzen.
Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister und je 300 m² Fläche ist ein heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen.
Mindestgrößen:
Heister H 150-200,
Sträucher H 100-150.
Laubbaum Pflanzqualität: Stammumfang 18-20
- 8.3 Die Pflanzung von Koniferen-Hecken (z. B. Thujen), nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen und Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 8.4 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind in der nach Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum (siehe Ziffer E 4.1) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

9. AUSGLEICHSFLÄCHE

- 9.1 Ausgleichsfläche A1
Die Fläche ist mit Sträuchern bzw. Laubbäumen gemäß Artenliste Ziffern E 4.1 bzw. E 4.2 zu bepflanzen.
Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch oder Heister und je 300 m² Fläche ist ein heimischer Laubbaum I. Wuchsordnung zu pflanzen.
Mindestgrößen:
Heister H 150-200,
Sträucher H 100-150.
Laubbaum Pflanzqualität: Stammumfang 18-20
- 9.2 Ausgleichsfläche A2
Die Fläche ist 2 x jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vordem 15. Juni erfolgen, die zweite Ende September. Das Mahgut ist zu entfernen. Falls notwendig, Artenanreicherung durch Ausbringung von autochthonem Saatgut oder geeigneter Heudrusch. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
Entwicklungsziel: artenreiche Fettwiese
- 9.3 Ausgleichsfläche A3
Auf der Fläche sind mind. 2 Gewässer mit einer partiellen Tiefe von mind. 1 m, sonnenseitiger Flachwasserzone und jeweils einer Größe von mind. 180 m² anzulegen.
Die übrige Fläche ist 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06., die zweite Mitte bis Ende September). Das Mahgut ist zu entfernen. Falls notwendig, Artenanreicherung durch Ausbringung von autochthonem Saatgut oder geeigneter Heudrusch. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt.
Entwicklungsziel, artenreiche Feuchtwiese
- 9.4 Die Ausgleichsflächen mit ihren Maßnahmen sind mit Herstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
- 9.5 Die Sammelausgleichsflächen (A1, A2 und A3), mit den festgesetzten Maßnahmen, werden:
- zu 78,7 % dem Eingriff durch das Allgemeine Wohngebiet,
 - zu 16,6 % dem Eingriff durch Straßenverkehrsfläche,
 - zu 0,3 % dem Eingriff durch die Fläche für Versorgungsanlage und
 - zu 4,4 % dem Eingriff durch die Niederschlagswasserrückhaltung

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 460
	Gemarkungsgrenze
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2
	Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,25-Meter-Schritten. Hier z.B. 536,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
	Bestehende Böschungen
	Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Stockwiesenweg
	Aufzuhebende Flurstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes
	Vorgeschlagene Bebauung
	Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
	Parzellennummer, hier z.B. 4
	Bestehender Forst

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**1. PLANGRUNDLAGEN**

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Für den Bereich wurden durch das Ingenieurbüro Binn, Aufkirchen ein vermessungstechnisches Aufmaß i.d.F. vom 03.10.2012 erstellt.

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

2. DEFINITION DER WANDHÖHEN

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen für die Gebäudetypen S und F 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.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ergänzt die Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten (i.d.F. vom 08.03.2007).

4. PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN:

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

4.1 Artenliste Laubbäume I. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität: StU 18 - 20):

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus silvatica
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus glabra

4.2 Artenliste Sträucher Mindestgröße H 100-150 bzw. Heister Mindestgröße 150-200:

Felsenbirne	Amelanchier ovina
Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Sorbus aucuparia	Eberesche
Berberitze	Berberis vulgaris
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salix caprea	Sal-Weide
Liguster	Ligustrum vulgare
Schneeball	Viburnum lantana und andere Arten
Holunder	Sambucus nigra
Eibe	Taxus baccata
Wildrosen	Rosa canina, glauca, pimpinellifolia und Andere

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

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

5. BODENDENKMÄLER

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

6. VER- UND ENTSORGUNG**6.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 2, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ – Ausgabe Juli 1978).

6.2 Abwasserbeseitigung

Erfolgt zentral über die Gemeinde Althegnenberg im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser gedrosselt in den Finsterbach eingeleitet wird.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

6.3 Regenwassernutzung

Regenwassernutzungsanlagen sind auf Grund der Trinkwasserverordnung, genehmigungspflichtig und müssen vor der Inbetriebnahme durch die Gemeinde abgenommen werden.

7. WASSERWIRTSCHAFT - NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Regenwasser wird zentral im Trennsystem entsorgt.

Bei den Baumaßnahmen sind Vorkehrungen gegen „wild abfließendes Wasser“ zu treffen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung, wie auch für künftige Bebauung, bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 Abs. 1 und 2 WHG wird hingewiesen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

8. BARRIEREFREIE NUTZUNG

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040² Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040³ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

9. KLIMASCHUTZ

9.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung soll durch den verstärkten Einsatz umweltfreundlicher Energiearten nach dem neusten Stand der Technik erfolgen.

9.2 CO₂-Einsparung

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

9.3 Photovoltaikanlagen

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

Ausgefertigt
Althegnenberg,

31. Juli 2016

Paul Dosch
1. Bürgermeister



Bauer+Rieder-Bauer
Architekten



² DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

³ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

F VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 11.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplan „Erweiterung - Am Waldfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit vom 15.01.2013 bis 18.02.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2012 hat in der Zeit vom 15.01.2013 bis 18.02.2013 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2013 bis 23.09.2013 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2013 bis 23.09.2013 beteiligt.

Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2013 als Satzung beschlossen.



Althegnenberg, den **31. Juli 2014**

(1. Bürgermeister: Paul Dosch)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **01. Aug. 2014** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassender Erklärung liegt bei der Gemeinde Althegnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Althegnenberg, den **04. Aug. 2014**

(1. Bürgermeister: Paul Dosch)

**Gemeinde Althegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Althegnenberg „Erweiterung - Am Waldfeld“**

Datum: 11.12.2012, 02.05.2013, 17.10.2013

Inhalt

1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	2
2.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	3
4.	VER- UND ENTSGORGUNGEN	5
5.	UMWELTBERICHT	5
6.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	12
7.	FESTSETZUNGEN	13
8.	FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG	16
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	17
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	17

Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer
Sudetenstraße 30
82278 Althegnenberg
Tel: 0 82 02 / 90 35 50
Fax: 0 82 02 / 90 35 40

Kronenbitter Landschaftsarchitekten
Johannishöhe 1
82288 Kottgeisering
Tel: 0 81 44 / 99 69 501
mjk@la-kronenbitter.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.05.1985 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 06.05.1983 Nr. 420-4621.1 FFB 3-1/83 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan neunmal geändert. Ein zehntes Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Bereich 1 - Allgemeines Wohngebiet – Erweiterung Waldfeld

Stellt das Gebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dar, zukünftig durch die 10. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Grünfläche“ mit der Überlagerung von „Bäumen geplant“.

Bereich 2 - Artenreiche Feuchtwiese - Stockwiesenweg - Ausgleichsfläche A3

Stellt das Gebiet, seit der 7. Änderung, als „Wald“ („Fläche für die Forstwirtschaft“) dar.

1.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Althegnenberg besitzt keinen Landschaftsplan. Die Belange von Natur- und Landschaft werden auf Ebene der Bebauungsplanung mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt.

1.3. Dorferneuerungsplan

Für die Gemeinde Althegnenberg wurde von der Direktion für ländliche Entwicklung ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet, dieses Verfahren wurde im Jahr 2003 abgeschlossen.

1.4. Bebauungsplan

Der **Bereich 1** überplant im östlichen Bereich die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldfeld“¹ einen 10 m Breiten Streifen, der als „öffentliche Grünfläche“ festsetzt und mit Pflanzgeboten für Bäume (1. und 2. Wuchsordnung) und für Sträucher (1 Strauch/2,0 m²) überlagert ist.



Abb. 1: Rechtsverbindliche Bebauungspläne "Waldfeld" (west) und „Helgenau“ (ost)

¹ i.d.F. vom 24.07.1991, der bereits viermal geändert wurde

2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet zu schaffen. Dabei wird der Bedarf für die einheimische Bevölkerung ebenso gedeckt wie eine überschaubare Bevölkerungszuwanderung zu ermöglichen.

Hierzu wird im **Bereich 1** ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1,62 ha), „öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün“ (ca. 0,41 ha), eine „Ausgleichsfläche“ (ca. 0,28 ha), eine „Fläche für Niederschlagsrückhaltung“ (ca. 0,09 ha), eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,01 ha) und im **Bereich 2** ein „Artenreiche Feuchtwiese“ (ca. 0,24 ha) als weitere Ausgleichsfläche geschaffen.

3. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

3.1. Lage der Plangebiete

Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich getrennten aber naheliegenden Planbereichen. Die südwestlich der Ortschaft Althegnenberg liegen.



Abb. 1: Auszug aus dem DOP 2012 Bayerisches Landesvermessungsamt

3.2. Lage, Abgrenzung und Größe

3.2.1. Bereich 1 - Allgemeines Wohngebiet – Erweiterung Waldfeld und Bereich 3 - Regenrückhaltung

Der Bereich 1 umfasst die Fl.-Nrn. 459/6, 460/3 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 458, 460, 460/20 (Stockwiesenweg), 464, 470, 472 (Feldweg) und 472/3, Gemarkung Althegnenberg, eine Fläche von ca. 2,28 ha und mit einer Kernaussdehnung von ca. 180 m auf 125 m und einer Höhendifferenz von ca. 2 m (536,5 m ü.NN im Nordwesteck bis 534,5 m ü.NN im Südwesteck). Zum bestehenden Baugebiet am „Stockwiesenweg“ ist ein leichter Wall mit einer Höhe von ca. 1,2 m vorhanden. Für den Bereich wurden ein vermessungstechnisches Aufmaß durch das Ingenieurbüro Binn, Aufkirchen erstellt.

Es sind vereinzelt Bäume und Sträucher vorhanden und das Gelände ist nicht bebaut. Erschlossen wird es durch den in Verlängerung des „Stockwiesenweg“ (Fahrbahnbreite ca. 4,2 m) gelegen Feldweg (Fahrbahnbreite ca. 3,0 m).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die geradlinige Verlängerung der nördlichen Flurgrenze 458,
- im Osten durch die bestehend westlichen Siedlungsrand (z.B. das festgesetzte Wohngebiet „Am Waldfeld“),
- im Süden durch den Verlauf des „Stockwiesenweges“, dem bestehenden Graben und des Feldweges und
- im Westen durch eine annähernde Parallele zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs.

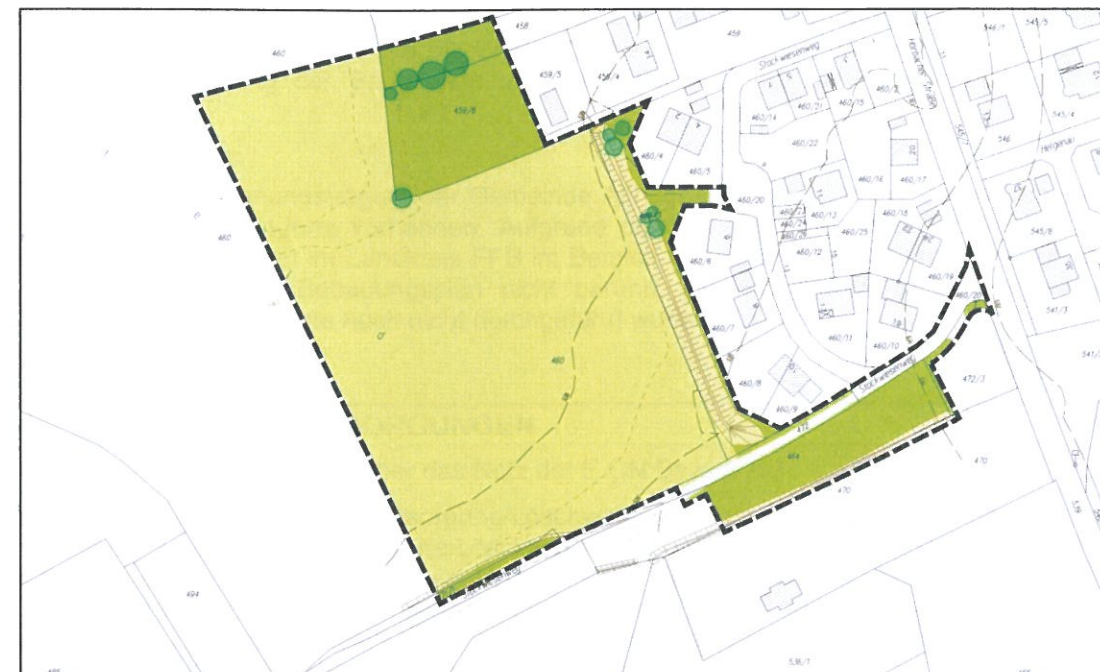


Abb. 2: Bestandsplan Bereich 1

Der **Bebauungsplanbereich 1** leitet sich aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan (10. Änderung) ab.

3.2.2. Bereich 2 - Artenreiche Feuchtwiese - Stockwiesenweg - Ausgleichsfläche A3

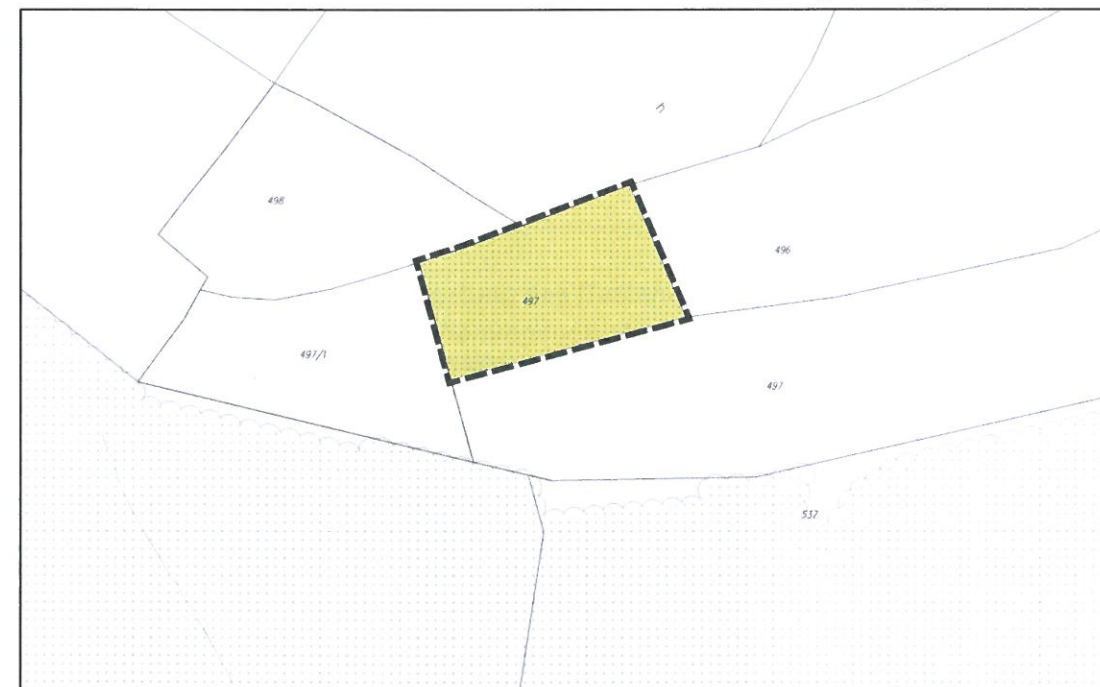


Abb. 3: Bestandsplan Bereich 2

Der Bereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 497, Gemarkung Althegnenberg, eine Fläche von ca. 0,24 ha mit einer Ausdehnung von ca. 65 m auf ca. 37 m und einer Höhendifferenz von ca. 0,5 m bis 1 m (536 m ü.NN - 537 m ü.NN). Ein topographisches Aufmaß liegt nicht vor und ist nicht erforderlich. Das Gelände ist nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Süden durch eine extensive Wiese
- im Osten durch eine intensiv genutzte Wiese
- im Westen durch eine Hochstaudenflur mit Feuchtbiotopen
- im Norden durch eine intensiv genutzte Wiese

Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 300 m liegt der **Bereich 1**.

Der **Bereich 2** leitet sich nicht parzellenscharf aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (7. Änderung) ab. Allerdings wird die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan angenommen, da die räumliche Zuordnung der Baugebiete unverändert ist und es sich lediglich um eine Randkorrektur handelt.

3.3. Altlasten

Von Seiten des Planungsträgers der Gemeinde Althegnenberg sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts² wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 6 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

4. VER- UND ENTSORGUNGEN

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON Bayern AG.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Löschwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Althegnenberg. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Allgemeines Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW).

Die Entwässerung von Ab- und Niederschlagswasser erfolgt zentral über die Gemeinde Althegnenberg im Mischsystem.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum. Ein kleiner Wertstoffhof ist an der „Graf-Dux-Straße“ in ca. 440 m Entfernung vorhanden.

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung ist mit bis zu 16 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

Es wird angeregt bereits bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

5.1.1. Lage und Nutzung des Planungsgebietes



Abb. 4: Luftbild: Bereich 1 Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Bereich 1 – Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Das Planungsgebiet liegt südlich der Dorfmitte Althegnenbergs und gehört zum sogenannten Waldfeld.

² Schreiben LRA FFB vom 19.02.2013 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Osten grenzt das vor einigen Jahren entstandene Wohngebiet Waldfeld an. Im Norden liegt eine Grünlandfläche und, wie auch auf der kompletten Westseite, ein intensiv genutzter Acker. In einer Entfernung von 70 m – 120 m von der westlichen Kante des Baugebiets verläuft ein aus Bäumen und Sträuchern bestehender Gehölzstreifen von Nordwest nach Süd. Im Süden verläuft ein Feldweg (Verlängerung der Spielstraße „Stockwiesenweg“). Zwischen diesem und dem hinter einer dichten Hecke liegenden Friedhof liegt eine Wiese.

Das Gebiet selbst besteht zum größten Teil aus einem Acker. In einem kleinen Teilbereich im Norden liegt weder landwirtschaftlich noch gärtnerisch genutztes Brachland mit einer Gehölzgruppe. Den östlichen Randstreifen bildet ein sanft modellierter, als Trenngrün zwischen bestehendem Baugebiet und freier Landschaft ausgebildeter Wall.

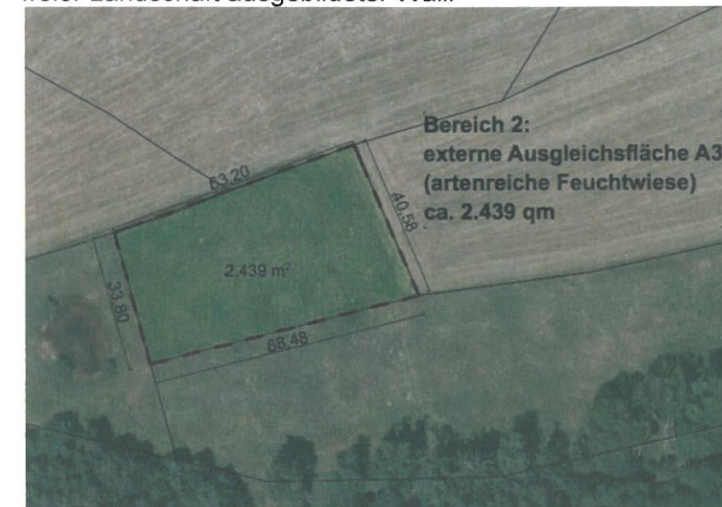


Abb. 5: Luftbild: Bereich 2 Artenreiche Feuchtwiese - Stockwiesenweg - Ausgleichsfläche A3

Bereich 2 – Artenreiche Feuchtwiese - Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m südwestlich) zum Baugebiet. Baugebiet und Ausgleichsfläche sind durch einen Wiesenweg bzw. einem nicht gebundener Feldweg (Verlängerung des Stockwiesenweges, der wiederum von der Gemeindeverbindungsstraße nach Hörbach abzweigt) verbunden. Der Bereich grenzt (getrennt von einem Wiesenstück) nördlich an ein bestehendes Wald- und Forstgebiet zwischen Althegnenberg, Hofheggenberg und Hörbach an. Südöstlich schließt eine Fläche an, die als Ausgleichsmaßnahme für weitere Baugebiete zur Verfügung stehen würde.

Westlich befindet sich eine extensive Wiesenfläche, in der zwei mit Erlen eingefasste Tümpel liegen. Diese Wiese ist zwar nicht offiziell als Biotop kartiert, jedoch vom Staatlichen Bauamt Freising mit einem Hinweisschild als Biotopfläche deklariert (stellt eine Ausgleichsmaßnahme für ein früheres Straßenbauprojekt dar).

Die Fläche selbst ist ein nicht gepflegtes Brachland.

5.2. Vegetation und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation / prägende dörfliche Baumarten

In Althegnenberg würde ohne Einflussnahme des Menschen ein Hainsimsen-Buchenwald mit Stieleiche, Kiefer, Fichte, Aspe, Vogelbeere, Weide und örtlich Tanne vorherrschen (Seibert, Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern).

An Bächen und Gräben sind Bachauenwälder mit Schwarz-Erlen, Eichen, Ulmen und Weiden zu finden, auf wechselfeuchten Standorten siedelten dagegen Eichen-Hainbuchenwälder.

Im Ortsgebiet überwiegen als prägende Baumarten Winter-Linde und Rosskastanie sowie Esche und Eiche. Außerdem sind die alten Obstbaumbestände prägend und dorftypisch.

Bereich 1 – Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Der Acker wird mit wechselnder Fruchtfolge bewirtschaftet. Ein schmaler, nicht gepflegter Saum (Ranken) trennt diesen von dem Feldweg im Süden. Wegen der unmittelbaren Lage zu dem mit agrochemischen Produkten bewirtschafteten Acker fehlt die für Acker- und Wegraine typische (Glatthafer-Vegetation).

Im östlichen Bereich steht eine Strauchgruppe mit heimischen Gehölzen (Rose, Haselnuss, Hartriegel), etwas nördlich davon eine Dreier-Baumgruppe aus Hainbuche, Rotbuche und Bergahorn.

Im nördlichen Randbereich liegt eine artenarme, nicht gepflegte Wiesenbrache (ca. 35 m x 50 m) mit Bodenablagerungen, weiter zum Rand hin ein 20 m breiter Ost-West verlaufender Streifen mit einer ca. 20-30 Jahre alte Gehölzgruppe aus Fichten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (Schlehe, Haselnuss, Liguster, Weißdorn, Hundsrose - gepflanzt bzw. Wildaufwuchs).

Der **Bereich 1** wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Dr. Michael Carl (Mai 2011) auf das Vorkommen der Erdkröte (*Bufo bufo*) bzw. des Grasfroschs (*Rana temporaria*) untersucht. Daraus geht hervor, dass die Erdkröte aus den Überwinterungsquartieren in den südlich gelegenen Wäldern durch das geplante Baugebiet in Richtung Norden zum nördlich der B 2 gelegenen Laichhabitat wandert. Damit sei eine Gefährdung der Population nicht auszuschließen. Carl weist jedoch nach, dass nur ein sehr geringer Populationsanteil gefährdet ist, weil der Hauptstrom nicht über den Acker, sondern in dem erwähnten Gehölzstreifen westlich des Baugebiets wandert.

Bereich 2– Artenreiche Feuchtwiese – Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Die Fläche stellt sich momentan als eine landwirtschaftlich nicht genutzte Hochstaudenflur dar. Der Bestand an Feuchtezeigern (z.B. Wiesenschaumkraut) weist auf einen frischen bis wechselfeuchten Standort hin. Brennessel-Vorkommen, vor allem im Übergang zum nördlichen Intensiv-Grünland und punktuelle Binsen-Horste lassen auf nährstoffreiche Einschwämmungen schließen.

Südlich angrenzend befindet sich ein Graben, der von alten Eschen gesäumt ist. Entlang des Grabens haben sich gewässerbegleitend einige Schwarz-Erlen etabliert. Angrenzend an den Graben befindet sich ein noch junger Fichtenforst, durchsetzt mit Birken, Erlen und Pappeln. Zur Wiese hin bildet der bestehende Wald ansatzweise einen Waldrand aus.

Der Standort hätte durch den wechselfeuchten Standort zwar das Potential zu einem hochwertigen Feuchtwiesenstandort, durch den angelegten Entwässerungsgraben und Eutrophierung ist der momentane Zustand der Fläche jedoch als degeneriert anzusehen.

Der **Bereich 2** liegt gemäß o.g. artenschutzrechtlichen Prüfung im Lebensbereich der Erdkröte (*Bufo bufo*) bzw. des Grasfroschs (*Rana temporaria*). Aus den Überwinterungsquartieren in den südlich gelegenen Wäldern wandern die beiden Arten in Richtung des nördlich der B 2 gelegenen Laichhabitats. Die Anlage eines dritten Laichgewässers in der Art der schon gebauten Tümpel/Feuchtbiopte wäre geeignet, die Krötenwanderung über Äcker und Straße zu reduzieren und würde die Ausgleichsmaßnahme wertmäßig sehr steigern.

5.3. Naturräumliche Gliederung, Geologie und Boden

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

Die standortliche Bodenkarte von Bayern gibt als vorherrschenden Bodentyp der Rissmoräne tiefgründige Braunerde, z.T. Parabraunerde aus „Lößlehm des mittleren und südlichen Lößfaziesbereiches“ an. Es handelt sich dabei um tiefen bis sehr tiefgründigen schluffigen Lehm Boden, häufig mit schluffiger Deckschicht. Im Bereich des künftigen Baugebietes bzw. der Ausgleichsfläche herrscht vermutlich Pseudogley mit einer wasserstauenden Schicht vor.

Bereich 1– Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Der Boden ist durch die größtenteils intensive landwirtschaftliche Nutzung (u.a. spät auflaufender Mais) und das leicht hängige Gelände erosionsanfällig – dies umso mehr, weil der schwere Boden auf einer wasserstauenden Schicht aufliegt. Durch den mit der Landwirtschaft einhergehenden Herbizid- und Pestizideinsatz kommt es zu Auswaschungen und Belastung der Böden.

Bereich 2 – Artenreiche Feuchtwiese – Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Die Bodenentwicklung des ungemähten Bachlandes verläuft meist ungestört. Nährstoffeinträge sind im Grenzbereich zur nördlich anschließenden Wiese (Ausbringung von Rückständen der Biogas-Produktion bzw. Gülle) ablesbar.

5.4. Klima

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 850 – 900 mm, wobei zwei Drittel der Niederschläge im Sommerhalbjahr fallen. Der niederschlagsreichste Monat ist der Juli.

Die Temperaturen erreichen einen Jahresmittelwert von 7° - 7,5° C. Die mittlere Lufttemperatur der Vegetationsperiode (Mai – Juli) liegt bei 14 – 15° C. Wärmster Monat ist der Juli (Monatsmittel 17,3°), kältester der Januar (- 1,8° C).

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest, wobei das Windmaximum bei Südwest liegt.

Die klimatische Bedeutung des Waldes im Süden durch einen möglichen Stau der Richtung Süden abströmenden Kaltluftmassen ist weitgehend zu vernachlässigen. Eine geringe Windschutz-Funktion kommt dem Gehölzstreifen westlich des Baugebiets zu. Aus der Hauptwindrichtung West kommt es aber zu Luftverwirbelungen/Bremsen der Windgeschwindigkeit.

5.5. Wasser

Das Grundwasser steht in 8 – 9 m Tiefe (Angaben der Gemeinde) an. Durch den lehmigen Boden kann

Niederschlagswasser nur langsam versickern und läuft oberflächlich ab. Im Planungsgebiet (Bereich 1) womöglich nicht versickerndes Oberflächenwasser z.B. nach einem Starkregenereignis fließt Richtung Süden ab. Dort sammelt es sich jetzt schon in einem Graben, der parallel zum Waldrand bzw. zur Thujenhecke am Friedhof verläuft.

Bereich 2 – Artenreiche Feuchtwiese – Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Durch den vermutlich anstehenden Pseudogley ist in diesem Bereich kaum Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Nur durch die Anlage von Entwässerungsgräben ist hier eine landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Der Bereich wird durch die bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung als wassersensibler Bereich klassifiziert. Dieses Gebiet ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

5.6. Landschaftsbild/Erholung

Bereich 1 – Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Die ausgedehnten Ackerflächen kennzeichnen das Landschaftsbild, jedoch kann nur der Gehölzstreifen weiter westlich die Ausgeräumtheit der Landschaft unterbrechen. Eine Ortsrandgestaltung als harmonischer Übergang in die Landschaft ist im Bereich des Baugebiets praktisch nicht gegeben.

Die Naherholungsfunktion ist vernachlässigbar.

Bereich 2 – Artenreiche Feuchtwiese – Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Die ausgedehnten Wiesenbereiche sind prägend für das Landschaftsbild. Der Fichtenforst im Süden wirkt dagegen naturfern und ist für diesen wechselfeuchten Standort untypisch.

Das Gebiet ist zumindest mittelbar erschlossen. Eine Naherholungsfunktion könnte durch das geplante artenreiche Feuchtwiese entstehen.

5.7. Kultur- und Sachgüter/ Mensch

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Nachdem die verkehrstechnische Erschließung nur über das vorhandene Wohngebiet Waldfeld erfolgen kann, ist dort mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs (-lärms) zu rechnen. Inwieweit die Breite dieser Zufahrtsstraßen ausreichen und die Einstufung als Spielstraße passend ist, sollte überprüft werden.

5.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es ergeben sich keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

5.9. Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Die Planung sieht im **Bereich 1** ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 vor, die unter Berücksichtigung von Erschließung und den zusätzlich befestigten/ bebauten Bereichen nach BauNVO eine tatsächliche maximale Versiegelung von 50 % verursachen kann.

Vorgesehen sind 31 Einzelhäuser.

Dem Eingriff und den dadurch verursachten Beeinträchtigungen wird durch zahlreiche, im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten **Vermeidungsmaßnahmen** begegnet. Westlich der Wohnbebauung ist ein Gehölzstreifen geplant, der die harten Kanten der Häuserfronten von der freien Landschaft her kaschieren soll. Gleichzeitig kann dieser die erfahrungsgemäß fehlende Eingrünung der Grundstücke kompensieren. Die Zufahrten und Erschließungen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Der **Bereich 2** soll als Ausgleich für den Ackerverlust durch die geplante Wohnbebauung extensiviert und mit der Anlage von ein bis zwei Tümpeln aufgewertet werden. Damit würde das schon vor rund zehn Jahren in anderem Zusammenhang angelegte artenreiche Feuchtwiese unmittelbar daneben seine logische Fortsetzung finden. Die südlich angrenzende Wiese würde für die Gestaltung eines harmonischen Übergangs zum Graben bzw. zum Hochwald (im Zuge einer späteren Ausweisung als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen).

Nachfolgend werden die absehbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Bereich 1 – Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/Veränderung	Eingriffsbewertung
Vegetation	Acker aus der Intensiv-Landwirtschaft vegetationstechnisch wertlos; Grünland-Brache (Fettwiese) im Norden von geringer Bedeutung; Gehölze noch in einem frühen Wuchsstadium	Verlust von knapp 1,79 ha Acker, 3.890 m ² Grünland und 400 m ² Gehölz Schaffung von Strukturreichtum durch 6 Großbäume.	Verlust des Ackerstandortes, geringe Eingriffsschwere
Fauna	Lediglich die Gehölzstrukturen sind als Bruthabitat für Vögel von mittlerer Bedeutung; für die Amphibienwanderung ist die Ost-West-Ausdehnung uninteressant; die Brachflächen liegen noch nicht lange genug brach	Faunistisch uninteressantes Ackerland wird in Gärten und neue Gehölzstreifen umgewandelt, Störungen können sich aber durch Zäune, versiegelte Flächen, Verkehr und andere menschliche Einflüsse ergeben	Durch die umfangreichen Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen und Schaffung von Ersatzhabitaten (Gehölzstruktur parallel zur Wanderungsbewegung der Amphibien) geringe Schwere des Eingriffs
Boden	Größtenteils geringe Bedeutung durch Intensiv-Landwirtschaft, ausgezehrte Böden	Überbauung/ Versiegelung, Verdichtung, aber auch Umwandlung in Gartenland	Verlust der Bodenfunktion nur im überbauten Bereich, Verbesserung aber in allen anderen -> geringer Eingriff
Klima	Klimatisch bedeutungslos	Verbesserung durch zusätzlichen Windschutz	Eingriff irrelevant
Wasser	Wasserspeicherfähigkeit in Abhängigkeit der Frucht bzw. Bedeckungsgrad des Bodens schwankend	Versiegelung, Verdichtung und Überbauung verhindert Grundwasserentstehung (Wasserableitung erforderlich)	Wasserversickerung infolge sowieso schon schwieriger Lehmböden nicht mehr gegeben, Ableitung (evt. Rückhaltung) des Niederschlagswassers notwendig, mittlere Eingriffsschwere
Landschaftsbild / Erholung	Schwach gegliederter Landschaftsraum, fehlende landschaftliche Einbindung der Bebauung, geringe Naherholungsbedeutung	Der bestehende Ortsrand wird durch Bebauung und Bepflanzung gefasst und in das Landschaftsbild eingebunden.	Das Landschaftsbild erfährt durch die am Rande der Bebauung festgesetzte Ausgleichsfläche eine Aufwertung; die Einbindung der Bebauung ist damit sichergestellt.
Kultur- und Sachgüter/ Mensch	Keine bedeutenden Kultur-erkennbar, „Sachgut“ Acker verschwindet	Maximal psychologische Beeinflussung des Menschen durch „ausufernde Bebauung“, „Verlust von Landschaft“	Geringfügige Erhöhung der Lärmimmissionen durch zunehmenden Verkehr

Bereich 2 – Artenreiche Feuchtwiese – - Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/Veränderung	Eingriffsbewertung
Vegetation	Als Hochstaudenflur noch nicht entwickelt und durch Nährstoffeinträge zu fett, allerdings Potential zu hochwertigem wechselfeuchten Biotop	Anlage eines 2.439 m ² großen artenreiche Feuchtwiese mit 2 Tümpel(n)	Positive Entwicklung durch Ergänzung / Vergrößerung des bereits existierenden Biotop-Trittsteins auf der Nachbarfläche
Fauna	Nur mittlere Bedeutung als Habitat für Amphibien und Insekten (durch regelmäßige Mahd)	Durch Extensivierung Erhöhung des Strukturreichtums	Die Bedeutung als Habitat für Säugetiere, Vögel und v.a. Amphibien wird zunehmen

Boden	Geringe Sickerfähigkeit, gering durch landwirtschaftliche Einträge belastet	Bodenentwicklung verläuft durch künftige Vermeidung der Befahrung (Verdichtung) positiv	Leichte Verbesserung durch Reduzierung landwirtschaftlicher Einträge
Klima	Geringe Bedeutung, Kaltluftstau vor bestehender Fichtenaufforstung wahrscheinlich	Artenreiche Feuchtwiese wirkt Klimaausgleichend	Kein Eingriff
Wasser	Kaum Versickerung von Niederschlagswasser, Einträge in Gräben durch Landwirtschaft	Reduzierung landwirtschaftlicher Einträge in Gräben, Sammlung / Rückhalt von Oberflächenwasser	Leichte Verbesserung durch Reduzierung landwirtschaftlicher Einträge
Landschaftsbild / Erholung	Die Wiesenbereiche und die Eschenreihe im Süden haben hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, allerdings wirken die Aufforstungen durch Verwendung standortfremder Gehölze naturfern	Das artenreiche Feuchtwiese schließt östlich an ein bestehendes Feuchtbiotop an. Nördlich, südlich und westlich schließen z.T. extensive Wiesenflächen an.	Durch das Biotop und eventuellen Anflug feuchteliebender Hochstauden bzw. Kleingehölze an den Tümpeln entsteht ein Puffer zum bestehenden Waldsaum und eine sanfte Höhenentwicklung zum Wald; die Einbindung in die Landschaft ist gegeben; die Tümpel werden Ziel von Spaziergängern sein, Erholungsfunktion wird dadurch gestärkt
Kultur- und Sachgüter/ Mensch	Keine bedeutenden Kultur- oder Sachgüter erkennbar (Fläche liegt brach)	Stärkung der Naherholungsfunktion durch neue Biotope	Wertsteigerung

5.10. Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen/ Zusammenwirken der Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Geringfügig tangiert ist vor allem der Boden, der durch die generelle Zunahme an Flächenversiegelung durch Bebauung und (Verkehrs-) Erschließung seiner Funktion beraubt wird. Aus Gründen der Einschnitte in die Strukturvielfalt der Landschaft, aber auch durch den Verlust von dreidimensional wirksamer Vegetation ist der Verlust der Gehölzstrukturen bedauerlich aber nicht erheblich. Durch umfangreiche Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen wird den Auswirkungen begegnet.

Der Bereich 2 dient als Ausgleich vor allem für den Grünlandverlust und den Wegfall der Gehölzflächen und erfährt so eine deutliche Aufwertung.

5.11. Bilanzierung des Eingriffs/ Kompensation

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme trotz der Vermeidungsmaßnahmen entsteht.

Es entsteht ein Ausgleichsbedarf für den Verlust der Gehölzstrukturen (im Norden und in kleineren drei Teilflächen), des Grünlandes (bisheriger unbepflanzter Trenngrünstreifen zum bestehenden Baugebiet Waldfeld und im nördlichen Teil), aber auch der Ackerflächen (größter Teilbereich, jedoch mit dem geringsten Kompensationsbedarf).

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 17.890 m²	73,0%
Gehölz	ca. 400 m²	1,6%
Grünland	ca. 4.195 m²	17,1%
Böschungs- und Grabenfläche	ca. 1.415 m²	5,8%
Verkehrsfläche	ca. 615 m²	2,5%
Summe Bereich 1	ca. 24.515 m²	100,0%
Grünland	ca. 2.680 m²	100,0%
Summe Bereich 2	ca. 2.680 m²	100,0%

Tab. 1: Flächengrößen



Abb. 6: Luftbild Eingriffsbereich

Durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung und Verwendung sickerfähiger Beläge, sowie Schaffung einer baumbewehrten Ortsrandeingrünung kann der niedrigste Kompensationsfaktor von 0,2 bzw. 0,3 angenommen werden. Die nicht zu erhaltenden Gehölzstrukturen im Norden werden hingegen flächenmäßig mit dem Faktor 0,8 ausgeglichen.

Vorhandene Fläche	Größe	Kompensations-Faktor	notwendiger Ausgleichsbedarf	Ausgleichsfläche
Bereich 1				
Acker (17.890 m² / . Ausgleich A1 1.625 m² und Ortsrandeingrünung 965 m² als eingriffsneutral)	15.300 m²	0,2	3.060 m²	
Gehölzflächen	400 m²	0,8	320 m²	
Grünland (4.195 m² / . Ausgleich A2 660 m² als eingriffsneutral)	3.535 m²	0,3	1.061 m²	
Böschungs- und Grabenflächen	1.415 m²	0,2	283 m²	
Verkehrsfläche (Bestand 615 m² als eingriffsneutral)	615 m²	0	0 m²	
Ausgleichsflächen (A1 1.625 m² +A2 660 m²) mit Ortsrandeingrünung (965 m²) als eingriffsneutral	3.250 m²	0	0 m²	
Summe Bereich 1	24.515 m²		4.724 m²	2.285 m²
Bereich 2				
Grünland (2.439 m² / . Ausgleich A3 2.439 m² als eingriffsneutral)	2.439 m²	0	0 m²	
Summe Bereich 2	2.439 m²			2.439 m²

Tab. 2: Ausgleichsermittlung

Der **Bereich 2** dient als Ausgleich für den Acker- Grünland- und Gehölzverlust durch Ausweisung des Wohngebietes „Erweiterung Waldfeld“. Insgesamt findet hier eine Aufwertung des Bereiches durch Herausnahme der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und nachfolgende Anlage einer artenreiche Feuchtwiese mit Tümpel für Amphibien statt.

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, so dass sie nicht mehr als erheblich oder nachteilig empfunden werden.

5.12. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen / Monitoring

Bereich 1 – Allgemeines Wohngebiet - Erweiterung Waldfeld

Die Gemeinde sollte die Entwicklung der Gehölzanpflanzung (interne Ausgleichsfläche) von einem

Sachkundigen nach 5 Jahren überprüfen lassen. Dabei sollten eventuell notwendige Pflegemaßnahmen definiert werden.

Nach Bebauung von 50 % der vorgesehenen Flächen soll die Amphibienwanderung mittels einer Zählung erfasst werden. Um eine Vergleichbarkeit mit der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aus dem Jahr 2012 zu ermöglichen, soll die Zählung analog der dort angewandten Systematik erfolgen. Weichen die Zahlen signifikant voneinander ab, sind in einer erneuten saP Ursache und Kompensationsmaßnahmen zu erforschen.

Innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren bzw. nach Bebauung von 50 % der vorgesehenen Flächen soll überprüft werden ob die festgesetzte Versiegelung des Allgemeinen Wohngebiets der Prognose entspricht.

Bereich 2 - Artenreiche Feuchtwiese – - Stockwiesenweg – Ausgleichsfläche A3

Für das artenreiche Feuchtwiese sollte ein Pflegekonzept entwickelt werden, das vor allem die turnusmäßige Mahd und die Ausmagerung der Fläche beinhaltet. Die Entwicklung zu einer artenreichen Feuchtwiese ist nach fünf Jahren zu überprüfen und dabei ggf. das Pflegekonzept anzupassen.

5.13. Zusammenfassung

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird Wohnflächenbedarf abgedeckt und eine Einbindung des westlichen Ortsrandes in die Landschaft erreicht. Der neue, breite Streifen mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation kompensiert den Eingriff unmittelbar am Eingriffsort und schafft gleichzeitig einen zweiten, faunistisch wichtigen Nord-Süd-Korridor für die Amphibienwanderung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander handhabbar sind. Die Auswirkungen können ausgeglichen werden. Bei sorgsamem Umgang mit Bodenversiegelung und der geplanten Durchgrünung können die Auswirkungen auf Boden und Klima/Luft begrenzt werden.

6. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

6.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beruht auf einer straßenbegleitenden Bebauung. So bilden die bis zu zweigeschossigen Gebäude mit ihrer lockeren Stellung einen harmonischen Übergang zur Landschaft. Die Ausgleichsfläche vermittelt zwischen Feld und Flur und bindet die Bebauung in den Ortsrand ein. Durch ein Zulassen des Heranrückens der Baukörper zum Straßenraum entsteht eine zusammenhängende Struktur, die einen dörflichen Charakter ausstrahlt. Ein familiengerechtes Wohnen wird erzielt. Ziel ist es den aufgeweiteten baumbepflanzten Anger mit einer gepflasterten Belagsfläche zu versehen, damit ein Platz (Treffpunkt) für das gesamte Areal entstehen kann. Durch eine städtebauliche Dichte beschränkt sich der Flächenverbrauch auf ein geringes Maß.

6.2. Grünordnerisches Konzept

Die unmittelbare Eingrünung des Baugebiets auf der Westseite wird durch einen zusätzlichen Pflanzstreifen verstärkt. Durch die „Bewehrung“ des Grünstreifens mit Bäumen I. Wuchsordnung wirkt dieser auch dreidimensional und stellt einen wichtigen Windschutz in der Hauptwindrichtung dar. Die vorgegebene Anzahl von Pflanzen in Abhängigkeit der Flächengrößen soll die Gehölzstruktur von Anfang an stärken. Sehr wichtig ist der Grünanger, der nicht nur eine gliedernde Wirkung inmitten des neuen Baugebiets darstellt, sondern sich auch zu einem quartiersbezogenen Treffpunkt entwickeln könnte. Das bereits existierende Feuchtbiotop (erfolgte Ausgleichsmaßnahme eines Straßenbauprojekts) erfährt durch die jetzige, externe Ausgleichsmaßnahme eine sinnvolle Erweiterung Richtung Osten in Form einer artenreichen Feuchtwiese.

6.3. Verkehrliches Konzept

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Ringstraßen, die über den „Stockwiesenweg“ direkt und indirekt über das Baugebiet „Am Waldfeld“ an die „Hörbacher Straße“ und so an das Ortsnetz von Althegnenberg anschließt. Überörtliche Straßenverkehrsnetz an die Bundesstraße B 2 angebunden.

ÖPNV Erschließung ist durch den Haltepunkt Althegnenberg (Bahn) und die Bushaltestellen im Bereich der „Oberdorfer Straße“ und „Hörbacher Straße“ gesichert.

Geparkt wird auf den privaten Grundstücken, im zentralen Quartierbereich sind öffentliche Parkplätze als Schrägparker möglich.

6.4. Entwässerungskonzept

Auf Grund des lehmigen Bodens ist eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers für das Gebiet des Geltungsbereichs ausgeschlossen. So ist eine zentrale Ableitung des Regenwassers über

das Trennsystem, gedrosselt in den Finsterbach, geplant. Hierzu wird zur gegebenen Zeit ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

6.5. Feuerwehr

Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

So ermöglicht die öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Ebenso wird gewährleistet, dass Gebäude in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erreichbar sind.

Der Gefahr der Brandübertragung wird durch die Anordnung der Geltung der Abstandsflächen nach BayBO ausreichend Rechnung getragen.

Für die Baugrundstücke wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, die Regelungen der BayBO und der BauVorlV verwiesen, die im Bauvollzug (Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren) vom Bauvorlageberechtigten beachtet werden müssen.

7. FESTSETZUNGEN

7.1. Schlanker Bebauungsplan

Der Gemeinderat will ganz bewusst im Sinne eines schlanken Bebauungsplanes nur planerische Grundzüge festsetzen und den Bauwerbern größtmöglichen Gestaltungsspielraum einräumen. Demzufolge können sich auch die angesprochenen willkürlichen Baukörperstellungen ergeben. Die Gemeinde ist sich dessen sehr wohl bewusst.

7.2. Verdrängung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Im Bebauungsplan wurde klar gestellt, dass dieser Bebauungsplan mit den geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldfeld“ i.d.F. vom 12.12.1995 verdrängt. Der Rechtssatz: „lex posterior derogat legi priori“³ ist in der Rechtswissenschaft ein allgemeiner Grundsatz, der besagt, dass ein späteres Gesetz einem früheren Gesetz derselben Rangordnung vorgeht. Er gilt i.d.R. sowohl für nationales Recht als auch für das Völkerrecht.

7.3. Art der baulichen Nutzung

Hier wird der geplanten Nutzung entsprechend ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen sei aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der dörflichen Struktur nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.

Bis zur Novellierung der Baunutzungsverordnung werden gewerbliche Photovoltaikanlagen als allgemein zulässig erklärt.

7.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe (H) bestimmt.

Die Höhe wird für die zwei Gebäudetypen, die des ein-einhalb-geschossigen steilem Dach (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) und zweigeschossigem flachgeneigten Dach (nur traufseitige Außenwandhöhe) differenziert festgesetzt. Dabei wird die Höhenentwicklung auf die herzustellende Straße bezogen und ein entsprechender Bezugspunkt und der traufseitigen Außenwandhöhe festgelegt.

Dadurch wird ein dreidimensionaler Bauraum geschaffen, der die städtebaulich wirksame Kubatur festlegt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche auf 0,50 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

³ „Das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“

7.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung von großzügigen Bauräumen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gargen, mit Schutzdach (Carports), Stellplätze und Nebengebäude bis 35 m³ umbauter Raum allgemein zulässig. So sieht die Gemeinde keinen über die „Satzung der Gemeinde Althegnenberg besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ gehenden Regelungsbedarf.

7.6. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden in Abweichung zur Anlage zur GaStellV, für Wohnungen in Abhängigkeit der Größe (Wohnfläche) bestimmt. Dies ist notwendig, da im ländlichen Raum ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen notwendig ist.

7.7. Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche werden zwei unterschiedliche Straßenraumbreiten zugrundegelegt. Dabei werden für die Nebenerschließung (Anlieger) eine Breite von 5,25 m (Begegnung PKW/PKW) und als Haupteerschließung eine Breite von 6,5 m (Begegnung PKW/LKW) festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum. Durch die beiden unterschiedlichen Regelquerschnitte wird eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme auf das nötige Maß erreicht und trägt so zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und damit verbundenen Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

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.

Im zentralen Bereich wird der Straßenraum auf 10,5 m aufgeweitet. Hier kann im Rahmen der Straßendetailplanung entweder ein Aufenthaltsbereich und/oder öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Um diesen Bereich nicht mit Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu zerteilen wird beidseitig ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

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

7.8. Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung setzt hier das Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen um. Diese beinhalten insbesondere die Dachform, die Dachneigung, die Dachfarbe, das Dachmaterial, den Dachüberstand, die Geländemodellierung und die Einfriedung. Hierbei wurde die „Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ zugrunde gelegt.

Die Dachformen und Dachneigungen werden für zwei Gebäudetypen (eineinhalbgeschossiges steiles Dach/ zweigeschossiges flachgeneigtes Dach) differenziert und festgesetzt.

7.9. Abstandsflächen

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

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

7.10. Bepflanzung

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

Es wird die Pflanzung von heimischen Laubgehölzen, sowohl im Wohngebiet als auch in den Ausgleichsflächen festgesetzt. Dadurch sollen ein angemessenes Entwicklungstempo und eine Robustheit gegenüber Pflanzenkrankheiten/-schädlingen sichergestellt werden. Die Angabe von Mindestgrößen erhöht die Anwuchschancen, weil zu kleine Pflanzen dem Konkurrenzdruck der Krautschicht / Wiese nicht gewachsen sind. Gleichzeitig stellt die Mindestgröße der Pflanzen eine zügige Eingrünung sicher.

7.11. Einfriedung

Es wird eine offene sockellose Einfriedungen vorgesehen, die zum Straßenraum die dorftypische Gestaltung verleiht.

Dabei ist darauf zu achten, dass der Abstand der Zaunlatten zum Boden mindestens 10 cm beträgt, um Kleintieren eine Durchschlupfmöglichkeit zu geben. Auf Sockelmauern soll verzichtet werden.

7.12. Führung von Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Wohnumfelds von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Gemeinde Althegnenberg einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung (auch im Zusammenhang mit der durchgeführten Dorferneuerung) zu.

So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB⁴ festgesetzt, dass die Leitungen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründe für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzen. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird dies vom Erschließungsträger durchgeführt.

7.13. Flächen für Versorgungsanlagen

Aufgrund der Stellungnahme der E.ON Bayern AG⁵ ist für die elektrische Erschließung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich.

7.14. Geländeänderungen

Um die Topographie aus- bzw. anzugleichen, werden Aufschüttungen bis 0,5 m und Abgrabungen um bis zu 0,5 m zugelassen. Dies ist ausreichend um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren. Weitergehende Bodenbewegungen werden damit vermieden.

Am bestehenden westlichen Ortsrand der vorhandenen Bebauung wurde zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser ein Erdwall errichtet.

Durch Abschiebung des Erdwalls (Fl.-Nr. 460/3) und dem damit verbundenen großflächigem Erdabtrag (bis zu ca. 40 cm), wird eine Anpassung des Baugebietes in die umgebende topographische Gesamtsituation geschaffen und der Höhenunterschied zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Gelände reduziert. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Schütte führt in seiner Stellungnahme wie folgt aus: „... Mit dem geplanten Erdabtrag und der Errichtung des Neubaugebiets ist das Risiko einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht mehr gegeben. Das Oberflächenwasser in der neu geplanten Siedlung wird über Regenwasserkanäle gefasst und zum Finsterbach abgeleitet. Es kann somit lediglich Oberflächenwasser aus den unmittelbar angrenzenden Gartenflächen in die Nachbargrundstücke übertreten, was jedoch nicht zu massiven Problemen führen kann.“⁶

7.15. Niederschlagswasserrückhaltung

Das Retentionsbecken dient der Sammlung und Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser des Wohngebietes und somit dem Schutz des Grundwassers und dem Hochwasserschutz. Hierbei wird der vorhandene Graben durch eine neue Drosselleitung vergrößert und so ertüchtigt, dass das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen über das bestehende Graben- und Rohrsystem kontrolliert in den Finsterbach abgeleitet wird.

Ein erforderliches wasserrechtliches Verfahren wird gesondert beantragt.

7.16. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Maße sind durch Planzeichnung festgelegt, überbaubare Grundstücksflächen oder Umgrenzungen für Garagen sind messtechnisch zu ermitteln.

7.17. Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für den Eingriff wird durch Festsetzung der Sammelausgleichsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB) einerseits am Ort des Eingriffs (A1 und A2) und an anderer Stelle (A3) erbracht und den Eingriffen zugeordnet.

⁴ vgl. Muster-Einführungserlass zum BauGB S. 59

⁵ Schreiben vom 25.01.2013 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁶ Ing.-Büro Dippold und Gerold, Germering, Schreiben vom 25.04.2013

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.155 m²	78,7%
Straßenverkehrsfläche neu (./.655 m² Bestand)	ca. 3.415 m²	16,6%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 70 m²	0,3%
Niederschlagswasserrückhaltung	ca. 895 m²	4,4%
Eingriffsfläche	ca. 20.535 m²	100,0%

Tab. 3: Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffsflächen

8. FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 17.890 m²	73,0%
Gehölz	ca. 400 m²	1,6%
Grünland	ca. 4.195 m²	17,1%
Böschungen	ca. 1.415 m²	5,8%
Verkehrsfläche	ca. 615 m²	2,5%
Summe Bereich 1	ca. 24.515 m²	100,0%
Grünland	ca. 2.439 m²	100,0%
Summe Bereich 2	ca. 2.439 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Wohngebiet WA	ca. 16.155 m²	65,9%
Ortsrandeingrünung	ca. 965 m²	3,9%
Ausgleichsfläche A1+A2	ca. 2.285 m²	9,3%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 4.070 m²	16,6%
Straßenbegleitgrün	ca. 75 m²	0,3%
Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung	ca. 895 m²	3,7%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 70 m²	0,3%
Summe Bereich 1	ca. 24.515 m²	100,0%
Ausgleichsfläche A3	ca. 2.439 m²	100,0%
Summe Bereich 2	ca. 2.439 m²	100,0%

Tab. 5: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 22.840 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 16.155 m²	70,7%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 4.039 m²	GRZ = 0,25
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 4.039 m²	100 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 8.078 m²	GRZ(§19IV) = 0,80
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 70 m²	0,3%
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.070 m²	17,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 12.218 m²	53,5%

Tab. 6: Bauliche Nutzung - Neu

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erfolgt durch das Vermessungsamt Fürstenfeldbruck erforderlich.

Für die Anlage der Gewässer innerhalb der Ausgleichsfläche A3 ist nach Rücksprache der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes mit der Abteilung Wasserrecht⁷ kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich, da das Grundwasser nicht angeschnitten wird.

Ferner sollen die Gewässer nicht bepflanzt werden. Die Begrünung erfolgt durch Samenanflug.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

10.1. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck 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 Klimaschutzkonzept⁸ 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 in der Sitzung am 28.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Althegnenberg,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr und
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und 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
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorgehungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

10.2. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen, die neu geschaffen werden, liegt bei mind. 31 bis 62 (bei je einer Einliegerwohnung). Bei ca. 78 bis ca 109 neuen Bewohnern entsteht ein Bedarf an:

- bis 1 Kinderkrippenplatz
- 2 bis 3 Kindergartenplätzen
- 3 bis 4 Grundschulplätzen
- 8 bis 12 Plätze an weiterführenden Schulen,
- 120 bis 165 m² Spielplatzfläche und
- 60 bis 80 m² Friedhofsfläche.

⁷ Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck 09.09.2013 im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁸ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen, die Spielplatzfläche im Bereich des östlich der „Hörbacher Straße“ gelegenen Spielplatz abgedeckt werden.

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

10.3. Verkehrsrecht

Die Gemeinde hat beschlossen⁹, dass das gesamte Neubaugebiet nicht als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße VZ 325), sondern als Zone 30 (VZ 274.1) ausgewiesen wird. Die bisherige Regelung (Spielstraße) im Baugebiet "Am Waldfeld" (Stockwiesenweg) wird aufgehoben und dieser Bereich ebenfalls als Zone 30 ausgewiesen. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen werden unabhängig des Bebauungsplanverfahrens erlassen.

Althegnenberg,

31. Juli 2014

Paul Dosch
1. Bürgermeister



Josef J. Kraus
Kronenbitter
Landschaftsarchitekten

⁹ GR-Sitzung vom 21.03.2013 Nr. 36 mit 12:1 Stimme

**Gemeinde Althegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Althegnenberg „Erweiterung - Am Waldfeld“**

Datum: 11.12.2012, 02.05.2013, 17.10.2013

Inhalt

1.	ZIEL UND ZWECK	2
2.	VERFAHREN	2
3.	ERKLÄRUNG	2

Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer
Sudetenstraße 30
82278 Althegnenberg
Tel: 0 82 02 / 90 35 50
Fax: 0 82 02 / 90 35 40

Kronenbitter Landschaftsarchitekten
Johannishöhe 1
82288 Kottgeisering
Tel: 0 81 44 / 99 69 501
mjk@la-kronenbitter.de

1. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet zu schaffen. Dabei wird der Bedarf für die einheimische Bevölkerung ebenso gedeckt wie eine überschaubare Bevölkerungszuwanderung zu ermöglichen.

Hierzu wird im **Bereich 1** ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1,62 ha), „öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün“ (ca. 0,41 ha), eine „Ausgleichsfläche“ (ca. 0,28 ha), eine „Fläche für Niederschlagsrückhaltung“ (ca. 0,09 ha), eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,01 ha) und im **Bereich 2** ein „Artenreiche Feuchtwiese“ (ca. 0,24 ha) als weitere Ausgleichsfläche geschaffen.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	17. Dezember 2012
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	07. Januar 2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15. Januar 2013 – 18. Februar 2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15. Januar 2013 – 18. Februar 2013
Abwägung	02. Mai 2013
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22. August 2013 - 23. September 2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22. August 2013 - 23. September 2013
Abwägung und Satzungsbeschluss	17. Oktober 2013

3. ERKLÄRUNG

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

In vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet die Belange des Umweltschutzes, die Art (mit Querverweis auf die Begründung bzw. Abwägungsvorgang) und in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Externe Ausgleichsmaßnahme (Untere Naturschutzbehörde Schreiben 19.02.2013)	Berücksichtigung am 21.03./02.05.2013 Festsetzung: C 9.3 Ausgleichsfläche A3	Änderung der Ausgleichsmaßnahme (Aufforstung Wald mit Feldgehölze) in ein Feuchtbiotop
Niederschlagswasserbeseitigung (Wasserwirtschaftsamt München Formblatt 22.01.2013)	Berücksichtigung am 21.03.2013 Festsetzung B 1.16 Niederschlagswasserrückhaltung	Entwässerung des Niederschlagswassers des Baugebietes im Trennsystem
Planbedingte Verschärfung des Abflusses des Oberflächenwassers (Anlieger des Stockwiesenweges Schreiben 14.02.2013)	Berücksichtigung am 02.05.2013 Festsetzung B 1.17 Geplante Höhenlinien Begründung 7.14 Geländerveränderung	Aufgrund der Ausführungen des Ing.- Büros Dippold&Gerold vom 25.04.2013 ist das Risiko einer Beeinträchtigung der bestehenden Siedlung durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht mehr gegeben, wenn durch den festgesetzten Erdabtrag (Böschung und Gelände) und das Neubaugebiet errichtet wird.
Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 (Untere Naturschutzbehörde Schreiben 09.09.2013)	Berücksichtigung 17.10.2013 Festsetzung: C 9.2 Ausgleichsfläche A2 C 9.3 Ausgleichsfläche A3	Änderung des Maßnahmen in A2 und Erhöhung der Anzahl der Gewässer und Vergrößerung deren Tiefe der von 0,3 m auf mind 1,0 m in A3

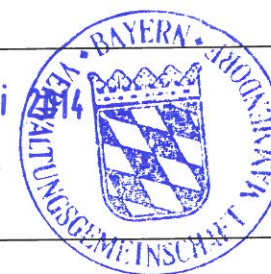
Im Bezug auf andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) wurde:

- Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Vorentwurfsüberlegungen für das Wohngebiet alternative Gebäude- und Erschließungskonzepte geprüft.

Von der Gemeinde wurde auf Grund der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Waldfeld“ vorgegebenen Erschließungssituation und der Lage am Waldrand die vorliegende Planung gewählt.

Althegnenberg,
31. Juli

Paul Dosch
1. Bürgermeister



Bauer+Rieder-Bauer
Architekten

