

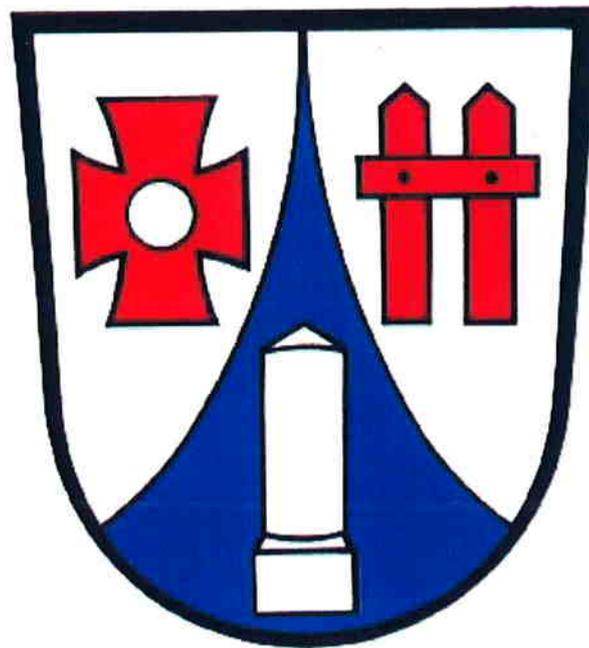
GEMEINDE HATTENHOFEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

„AM KRAUTGARTEN“

MIT INTEGRIERTER GRÜNORNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 17.07.2007

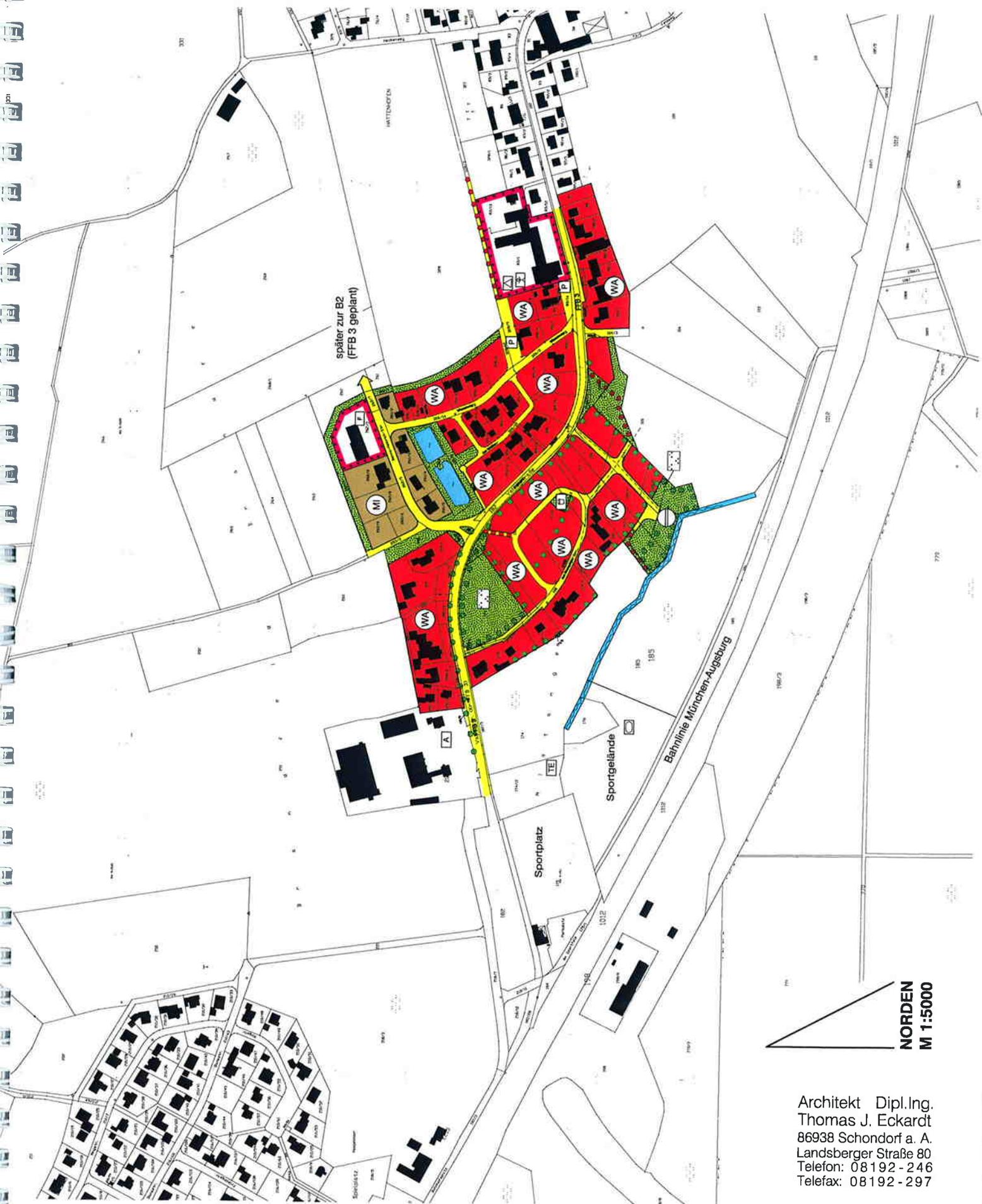
Bestandteile des Bebauungsplanes	Seite
A Satzungstext / Präambel	2
B ₁ Übersichtsplan M 1:5000	3
B ₂ Planbereich A, Planzeichnung M 1:1000	4
B ₃ Planbereich B, Planzeichnung M 1:2000	5
B ₄ Festsetzungen durch Planzeichen	6
B ₅ grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen	7
B ₆ Hinweise durch Planzeichen	7
C Textliche Festsetzungen	8
D Textliche Hinweise	10
E Verfahrenshinweise, Siegel	14
F Begründung	15
G ₁ Anlage 1: Umweltbericht	21
G ₂ Anlage 2: Ermittlung der Eingriffsfläche	31
G ₃ Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf M 1:750	32
G ₄ Anlage 4: Strukturplan M 1:2000	33
G ₅ Anlage 5: Flächenanalyse und Höhenlinien	34
G ₆ Anlage 6: Zusammenfassende Erklärung	35-38
G ₇ Anlage 7: schalltechnische Untersuchung	

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches 2004 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

B1 Übersichtsplan



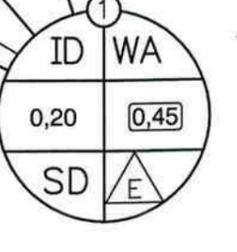
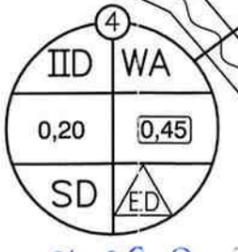
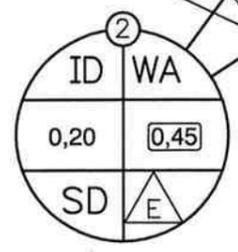
NORDEN
M 1:5000

Architekt Dipl.Ing.
Thomas J. Eckardt
86938 Schondorf a. A.
Landsberger Straße 80
Telefon: 08192-246
Telefax: 08192-297

B₂ Planzeichnung Planbereich A



NORDEN
M 1:1000



Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

M. Ettenberger
1. Bürgermeister

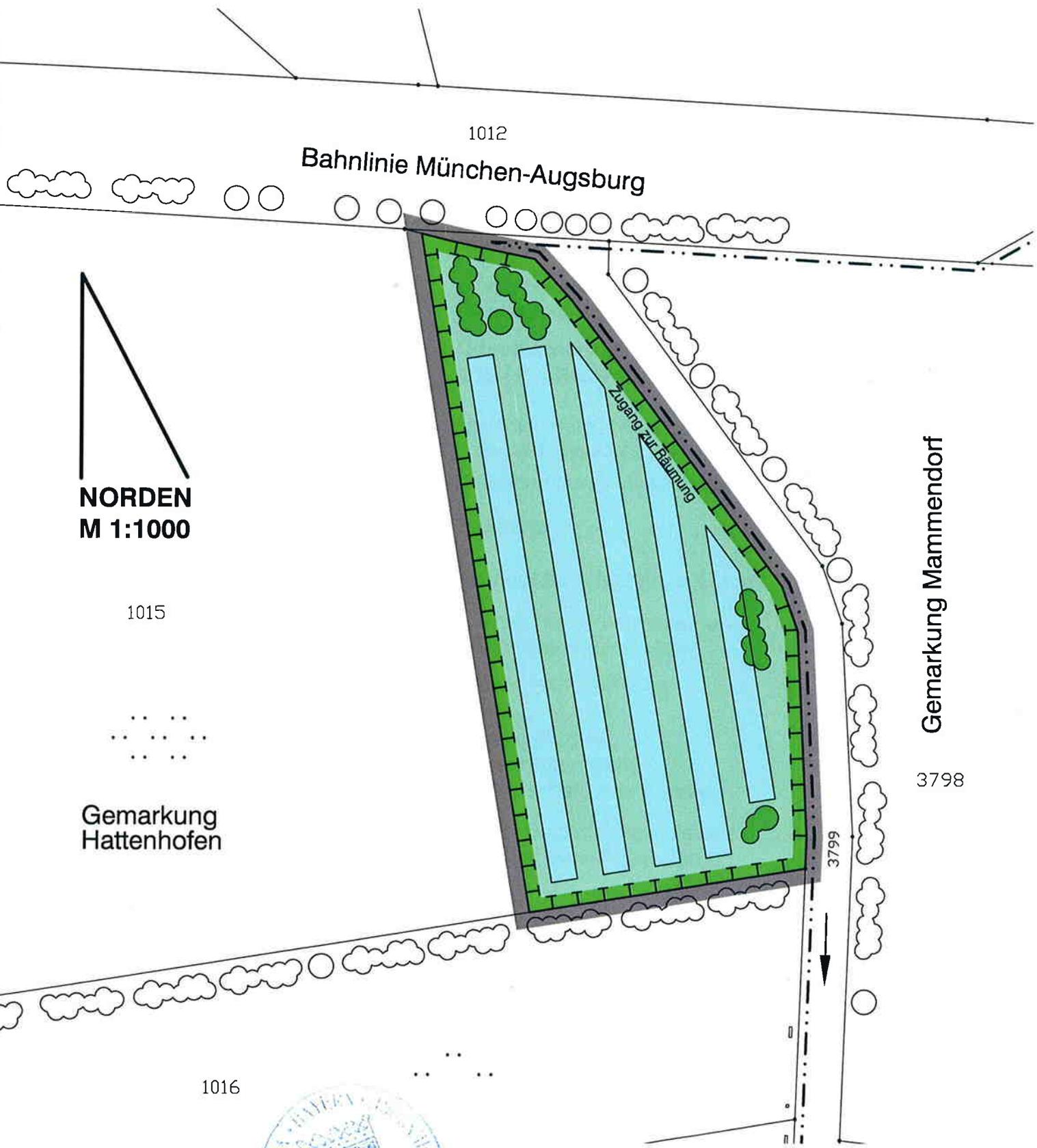
Schondorf, den 25.07.2006
geändert: 31.07.2006
geändert: 30.08.2006
geändert: 12.09.2006
geändert: 19.03.2007
geändert: 17.07.2007

Hattenhofen, den 06.09.2007



Architekt Dipl. Ing.
Thomas J. Eckardt
86938 Schondorf a. A.
Landsberger Straße 80
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

B₃ Planzeichnung Planbereich B



NORDEN
M 1:1000

1012
Bahnlinie München-Augsburg

Gemarkung Mammendorf

1015

Gemarkung Hattenhofen

3798

3799

1016



Schondorf, den 17.07.2007

Hattenhofen, den 06.09.2007

Th. J. Eckardt

M. Ettenberger

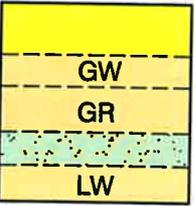
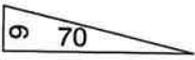
Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

M. Ettenberger
1. Bürgermeister

Architekt Dipl. Ing.
Thomas J. Eckardt
86938 Schondorf a. A.
Landsberger Straße 80
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

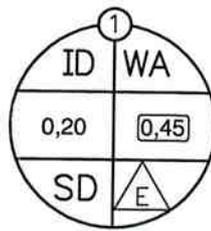
BPL Krautgarten 17.07.2007

B₄ Festsetzungen durch Planzeichen

	WA	allgemeines Wohngebiet
	IID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig
	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
		offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
z. B.	0,20	Grundflächenzahl ohne die Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO, z. B. 0,20 (Hauptgebäude)
z. B.		Grundflächenzahl inklusive der Flächen nach § 19 (4) 1 BauNVO, z. B. 0,45, eine Überschreitung ist nicht zulässig
		Baugrenze
z. B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: (Klassifizierungshinweise) Straßenverkehrsfläche Gehweg Gehweg/Radweg Verkehrsgrünfläche landwirtschaftlicher Fahrweg
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern, z. B. 70 m
	SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 1.10
		Abgrabung für Regenrückhaltebecken
		Aufschüttung, s. Festsetzung Ziff. C 1.16
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

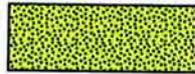
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN:

z. B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, DG als Vollgeschoss zulässig
 Grundflächenzahl ohne die Flächen nach §19 (4) 1 BauNVO
 Satteldach Dachneigung siehe textl. Festsetzung Ziffer C 1.10

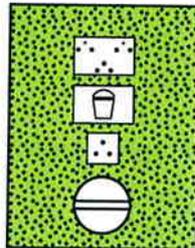


Baugebiet, z. B. Nr. "1"
 allgemeines Wohngebiet
 Grundflächenzahl 0,45 inkl. der Flächen nach §19 (4) 1 BauNVO
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

B₅ Grünordnerische Festsetzungen



Private Grünfläche nach Art. 5 BayBO mit Pflanzgeboten gem. textl. Festsetzung Ziff. C 1.05



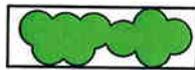
Öffentliche Grünfläche:
 Park
 Spielplatz
 Ortsdurchgrünung
 Regenrückhaltebecken



Bäume zu erhalten
 Bäume zu pflanzen s. textl. Festsetzung Ziff. C 1.05



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (Ausgleichsfläche)



Feldgehölz



Seigen, 5 - 8 m breit

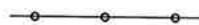
B₆ Hinweise durch Planzeichen



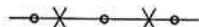
Gemeindegrenze

170

Flurstücksnummer, z. B. 170



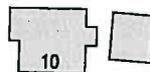
Grundstücksgrenze



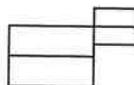
entfallende Grundstücksgrenze



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Haupt- bzw. Nebengebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



Höhenlinien (vorh.), Abstand 0,25 m s. S. 29 mit Höhenangabe in Meter üNN, z. B. 541,25



vorhandene Kanaltrasse



entfallende Wasserleitung



Trafostation

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Die Wandhöhe beträgt für die Baugebiete Nr. 1-2 4,40 m und für die Baugebiete Nr. 3-5 6,40 m, diese wird von OK EG-Rohfußboden bis OK Dachhaut in der Flucht der Außenwand gemessen.
- 1.04 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stell- oder Garagenplätze nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 1.05 Die nicht überbauten Flächen und die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Davon ist ein Laubbaum im Straßenraum zu pflanzen.
- 1.06 Die Ortsrandeingrünung im Osten des Baugebietes 1 ist mit 1 Strauch je 5 m² und 1 Baum je 50 m² zu bepflanzen.
- 1.07 Garagen und Stellplätze sind überall außer in den privaten Grünflächen zulässig. An der Einfahrtsseite der Garage ist ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Garagenzufahrten und die Stellplätze mit deren Zufahrten, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen.
- 1.08 Auf den Baugrundstücken sind Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser zulässig, wenn sie eine Grundfläche von max. 12 m², eine Firsthöhe von max. 3,0 m, ein Satteldach mit mind. 10° Dachneigung aufweisen und der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 3,0 m beträgt.
- 1.09 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrecht gegliederte Zäune mit einer Gesamthöhe bis 1,25 m inkl. eines Sockels bis max. 0,1 m Höhe über dem Straßenniveau zulässig, Mauern sind unzulässig.
- 1.10 Für Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden (ID) 35° - 42° und bei zweigeschossiger Bebauung (IID) 33° - 37°. Doppelhäuser sind mit einem durchlaufendem First und gleicher Dachneigung und -deckung auszuführen. Dachpfannen sind nur in ziegelrot zulässig. Die beiden Haushälften sind hinsichtlich Dachüberstands, Farbgestaltung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

- 1.11 Bei Wohngebäuden sind Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der traufseitigen Wandlänge zulässig.
- 1.12 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf von der vorhandenen bzw. geplanten Straßenoberkante gemessen am Hauseingang 0,35 m nicht unter- und 0,60 m nicht überschreiten.
- 1.13 Die Kniestockhöhe beträgt bei einer nicht ausgeschöpften Bauweise von ID max. 1,25 m und bei IID max. 0,30 m. Als Kniestockhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante der Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Dachgeschossrohfußbodens.
- 1.14 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht reflektierende Flächen zulässig.
- 1.15. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,0 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- 1.16 Zwischen der Oberkante des Gehweges der Valesistr. nördlich des Baugebietes Nr. 3 ist das Gelände in einer Flucht zur Oberkante der Straße, die südlich vom Baugebiet Nr. 3 verläuft, aufzuschütten, um das Gelände an die neue Erschließungsstrasse anzupassen (s. Aufschüttung im Plan).
- 1.17 Von der Valesistr. sind keine Grundstückszufahrten zulässig.
- 1.18 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Das Schmutzwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
2. Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten kann nicht versickern.
3. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
4. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
5. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
6. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), die dafür festgelegten Anordnungen und Höhenbeschränkungen werden eingehalten (Auf die Aufhebung des Schutzbereiches ist hinzuwirken).
7. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.
8. Den Bauherren wird empfohlen die Gebäude als Passivhäuser zu errichten. Außerdem sollten umweltfreundliche Heizsysteme insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden. Auf die Fördermöglichkeiten der KfW wird hingewiesen.
9. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
10. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
11. Geschossflächen werden nicht festgesetzt sind aber im Bauantrag nachzuweisen, dabei werden Geschossflächen in Nichtvollgeschossen nicht mitgerechnet.

12. Hinweise der Deutsche Bahn AG
- 12.1 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlage Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Nach §4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:
 - 12.1.1 Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahren- der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen sind.
 - 12.1.2 Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zu schneiden bzw. zu entfernen.
 - 12.1.3 Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

- 12.1.4 Die Zufahrt und der Zugang zu den Bahnanlagen zwecks Inspektionen muss nach wie vor für die Deutsche Bahn AG bestehen bleiben.
- 12.1.5 Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- 12.1.6 Die oben genannte Bahnstrecke ist auf ihrer gesamten Länge lückenlos und vollständig mit GSM-R (digitaler Zugfunk) ausgeleuchtet. Die Immissionen der GSM-R Anlagen nach der 26. Bundesimmissionschutz-Verordnung (26.BimSchV) aus deren gewöhnlichem Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.
- 12.2. Die Deutsche Bahn AG weist vorsorglich darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden können. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist in jedem Fall rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt. Ein Wechsel der Planungshoheit kann nur durch eine förmliche Entwidmungserklärung seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, auf Antrag der Deutschen Bahn, nach vorheriger abgeschlossener Entbehrlichkeitsprüfung, erfolgen. Zu planfestgestellten Bahnanlagen zählen auch Bahndämme, Bahngräben u.ä..
Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.
13. Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 68 ff. TKG unterirdisch zu verlegen.
14. Im Baugebiet gilt auch die gemeindliche Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben (s. dazu Ziffer C 1.10)
15. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
Feldahorn; Eberesche; Rotdorn; Wildbirne; Weide; Hechtrose; Hartriegel; Schlehdorn, Haselnuss.

16. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

16.1 Bahnstrecke:

Nach dem 4-geleisigen Ausbau der Bahnlinie München – Augsburg ist, unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) an der Bahnstrecke, mit einer Belastung von Tag/Nacht = 56 dB(A) am Baugebiet zu rechnen.

In der derzeitigen Situation liegt der Beurteilungspegel bei 58,9 dB(A) tagsüber und 59,4 dB(A) nachts. Demnach verringern sich die Immissionen nach Abschluss der Ausbauarbeiten zwar, aber es bleibt dennoch bei einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswertes vor allem nachts um bis zu 11 dB(A)*.

Wegen der verbleibenden Überschreitungen wird empfohlen die Gebäude mit entsprechender Schalldämmung den bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 auszubilden. Es wird empfohlen die ruhebedürftigen Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenster der Klasse 3 auszustatten.

16.2 Straßenverkehr

Auf Grund von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 [4] am Tag um bis zu 4 dB(A)* und in der Nacht um bis zu 7 dB(A)* an der geplanten Bebauung wird empfohlen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten werden eine lärmabgewandte Grundrissorientierung und gegebenenfalls der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

16.3 Sportplatz

An der bestehenden Bebauung ist am Sonntag innerhalb der Ruhezeit mit Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) des Immissionsrichtwertes nach 18.BimSchV [1] zu rechnen.

16.4 Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind hinzunehmen.

*Anmerkung:

Eine Erhöhung des Schallpegels um ca. 3 dB entspricht einer Verdoppelung der Schallintensität.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 18.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Hattenhofen, den 07.09.2007

M. Ettenberger

1. Bürgermeister M. Ettenberger

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 25.10.2006 bis 27.11.006 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Hattenhofen, den 07.09.2007

M. Ettenberger

1. Bürgermeister M. Ettenberger

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2007 bis 18.05.2007 in der Gemeindekanzlei von Hattenhofen und im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Hattenhofen, den 07.09.2007

M. Ettenberger

1. Bürgermeister M. Ettenberger

4. Die Gemeinde Hattenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Hattenhofen, den 07.09.2007

M. Ettenberger

1. Bürgermeister M. Ettenberger

5. Der Beschluss der Gemeinde Hattenhofen über den Bebauungsplan ist am 07.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Hattenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Hattenhofen, den 07.09.2007

M. Ettenberger

1. Bürgermeister M. Ettenberger

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Am Krautgarten“ der Gemeinde Hattenhofen, Landkreis Fürstentfeldbruck vom 04.03.2006, 31.07.2006, 30.08.2006, 12.09.2006, 19.03.2007 in der Fassung vom 17.07.2007

1. Umgriff

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit Flur-Nr.: 105/1, 105/3, 105/4, 105/5, 106, 106/4, 107, 107/1, 108, 109, 110, 111 111/6, 112, 113, 114, 115/3, 170, 173, 174,1, 174/2, 174/6, 174/7 und 1015 sowie Teilflächen der Flurstücke 105, 174, 182/5, 182, 182/8, 182/10, 182/12, 182/13, 182/15, 182/19, 182/26, 182/27, 262/5, 325, 325/3, 325/4, 169/1, 259, 258/3 und 251/6 alle Gemarkung Hattenhofen.

2. **Entwurfsverfasser:** Architekt Dipl.- Ing. Thomas J. Eckardt
86938 Schondorf Landsberger Str. 80
Telefon 08192 - 246 Fax: 08192 - 297

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich A als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wurden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Planbereich B ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist wegen der geänderten Straßenführung, Grünflächen und der Ausgleichsfläche bei nächster Gelegenheit anzupassen.

4. Anlass und Ziele

Die Gemeinde Hattenhofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen.

Dabei soll der unorganische Ortsbereich geschlossen und das Straßensystem sinnvoll ergänzt werden. Außerdem sollen für das Ortsbild eine Parkanlage und eine Ortsdurchgrünung geschaffen werden sowie der Geh- und Radweg nach Westen zum Bahnhof verlängert werden.

5. Lage, Beschaffenheit und Größe des Baugebietes

- 5.1 Das Plangebiet Nord des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Ortsmitte von Hattenhofen am Rande eines bebauten Bereichs. Der Umgriff besteht größtenteils aus den Restflächen landwirtschaftlicher Anwesen, die seit längerem aufgelassen und in der Umgebung mit Wohnhäusern wie eine Splittersiedlung bebaut sind. Die bestehenden Wohnhäuser im Süden des Bebauungsplanes wurden in den Umgriff mit aufgenommen.
- 5.2 Das Plangebiet A besteht aus extensiv genutzten Wiesen sowie Ackerflächen und fällt in Richtung zur Bahnlinie um ca. 3,0 m ab. Es sind einige Bäume oder Sträucher vorhanden, diese sind als zu erhalten festgesetzt. Der Baugrund besteht aus Lössen und Lösslehmen z.T. sandig und tonig mit organischen Schluffen, bis 2,0 m UKG mit geringer Tragfähigkeit. Mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,0 m UK Gelände ist zu rechnen.

5.3 Der Planbereich B liegt südlich der Bahnlinie München - Augsburg an einem Entwässerungsgraben und an der Gemarkungsgrenze zu Mammendorf. Der Planbereich B umfasst das Flurstück 1015 und besteht aus extensiv genutzten Wiesen und fällt in Richtung Osten zum Entwässerungsgraben um ca. 1,0 m ab. Der Planbereich B wird eine Ausgleichsfläche von 6.000 m². Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,76 ha.

6. Geplante Nutzung, Gestaltung und Erschließung

6.1 Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet inkl. private Grünflächen:	ca. 22.600 m ²
davon geplant:	ca. 16.600 m ²
davon bestehend:	ca. 6.000 m ²
öffentliche Grünflächen insgesamt	ca. 9.100 m ²
Verkehrsflächen inklusive Bestandsflächen	ca. 9.900 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 6.000 m ²
insgesamt:	ca. 47.600 m ²

6.2 Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ₂) mit 0,45 festgesetzt, die überbaubaren Flächen (GRZ₁) wurde mit 0,20 festgesetzt. Dies ergibt folgende Berechnung der maximalen GRZ₁:

	GR	Fläche	GRZ ₁	GRZ ₂
insgesamt	3.320 m ²	16.600 m ²	0,20	0,45

6.3 Im Baugebiet sind 22 Einzelhäuser und 5 Doppelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von max. 3.320 m² zulässig. Zusätzlich sind 5 Gebäude bestandsnah als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

6.4 Südwestlich der Straße am „Krautgarten“ liegen bestehende Wohngebäude, die planungsrechtlich gesichert werden. Eine geringfügige Nachverdichtung ist vorgesehen.

6.5 Die Dachneigung ist bei zweigeschossiger Bebauung (IID) mit 33°-37° festgesetzt. Sollte diese Bauweise nicht ausgeschöpft werden, kann auch ein Gebäude mit (ID) entstehen. Dafür wurde der Kniestock mit max. 1,25 m und eine geänderte Dachneigung von 35°- 42° festgesetzt.

6.6 Am Rande des Baugebietes wurde die Straßeneinmündungen, die auf die Kreisstraße FFB 3 treffen, in das Ortsstraßensystem integriert. Von der Valesistr. führte ein geduldeter „wilder“ Fußweg am Rande der landwirtschaftlichen Grundstücke zur Straße „Am Krautgarten“. Dies ist eine wichtige Verkehrsbeziehung zum Bahnhof, zur Schule und zum Kindergarten. Diese Verkehrsdiagonale wird im Bebauungsplan aufgenommen und planungsrechtlich so gesichert, dass ein Straßenausbau jeder Zeit möglich ist.

6.7 Die Valesistr. ist als Kreisstr. FFB 3 die leistungsfähigste Straße in diesem Verkehrssystem und soll später nach Norden als FFB 3 weitergeführt werden, um langfristig eine bessere Verkehrsführung zur Bundesstrasse B 2 zu gewährleisten. Für diese Überlegungen einschließlich einer weiteren Ortsrandbebauung wurde ein Strukturplan M 1:2000 (s. Anlage 5 S. 28) und ein Übersichtsplan M 1:5000 (s. S. 3) gefertigt.

- 6.8 Im Süden führt ein landwirtschaftlicher Fahrweg zu Flur Nr. 185. Dieser Weg wird in einer Breite von 3,5 m als möglicher Zugang zur Räumung des Regenwasserrückhaltebeckens freigehalten.
- 6.9 An den Einmündungen auf die Kreisstr. FFB3 sind Sichtdreiecke mit 6,0 auf 70,0 m festgesetzt.
- 6.10 Die Höhen des Erdgeschossfußbodens sind im Bebauungsplan an die Höhenlage der bestehenden bzw. geplanten Straßen gekoppelt.
- 6.11 Die Garagenzufahrten, die Stellplätze und deren Zufahrt, sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie z.B. mit Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine auszuführen
- 6.12 Die z.T. bereits vorhandenen Ortsdurchgrünungsflächen werden durch private Grünflächen und durch eine Parkanlage ergänzt. Das Regenwasserrückhaltebecken wirkt auch als Ortsrandeingrünung. Für die Ortsrandeingrünung des östlichen Teiles des Baugebietes 1 sind Pflanzgebote festgesetzt.
- 6.13 Das Gelände fällt entlang der Valesistr. nach Süden stufenförmig ab. Daher soll das Gelände bis zur Oberkante der südlich davon gelegenen Straße durch eine Aufschüttung angeglichen werden.

7. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Adelburg Gruppe gesichert und kann leicht ergänzt werden. Die vorhandene Leitung ist im Plan dargestellt. Sie entfällt im zukünftigen Baubereich und muss verlegt werden.

8. Stromversorgung / Telekommunikationsanlagen

- 8.1 Die Stromversorgung wird durch die Eon AG gesichert. Die vorhandene dargestellte Trafostation ist ausreichend für die Versorgung des Neubaugebietes.
- 8.2 Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 68 ff. TKG unterirdisch zu verlegen, aufgrund der weit einsehbaren Ortsrandlage des geplanten Baugebiets ist schon aus gestalterischen Gründen nur eine unterirdischen Leitungsverlegung möglich.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene. Eine Eigenkompostierung wird empfohlen.

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandenen gemeindlichen Abwasseranlagen und Kanäle gesichert. Die Gebäude werden im Trennsystem entsorgt. Das Niederschlagswasser wird über Sammelkanäle in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet und von dort in den Moosgraben abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird bedarfsgerecht nach Westen erweitert. Dafür ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

11. Deutsche Bahn AG

Südlich der Ausgleichsfläche verläuft die Bahnstrecke München Augsburg. Auf die hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen wird hingewiesen.

Unter den Hinweisen wurden die Ausführungen der deutschen Bahn AG zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen, dem Hineingelangen in den Gefahrenbereich, der Bepflanzung, der Entwässerung, dem Zugang, zu Aus- und Umbaumaßnahmen sowie zum digitalen Zugfunk aufgenommen.

12. Immissionsschutz

12.1 Bahnlinie München Augsburg

Von der Bahnstrecke München Augsburg im Süden des Plangebietes gehen auf das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 erheblich überschritten.

Die Bahnstrecke wird ab 2007 4-gleisig ausgebaut. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung mit den bestehenden und den zukünftig zu erwartenden Beurteilungspegeln von Verkehrsgeräuschen nach den Ausbaumaßnahmen erstellt.

Nach der Prognoseberechnung für das Jahr 2010 des Büros Möhler + Partner vom 14.02.2001 wird am Immissionsort 11, Am Krautgarten 10 (Anwesen Pfluger) im OG ein Beurteilungspegel von 56,1 dB(A) tagsüber und 55,8 dB(A) nachtsüber erreicht, wobei hier die zu errichtenden aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) berücksichtigt sind. In der derzeitigen Situation liegt der Beurteilungspegel bei 58,9 dB(A) tagsüber und 59,4 dB(A) nachts. Demnach verringern sich die Immissionen nach Abschluss der Ausbauarbeiten zwar, aber es bleibt dennoch bei einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswertes vor allem nachts um bis zu 11 dB(A).

12.2 Straßenverkehrslärm (Valesistr.)

Die Berechnungsergebnisse vom 14.03.2007 zeigen, dass durch die Verkehrsgeräusche (Valesistraße, FFB 3) der Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) und nachtsüber (45 dB(A)) um bis zu 7 dB(A) im Bereich der ersten Häuserzeile parallel zur Straße überschritten wird.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich sind und im Bereich der bestehenden Bebauung unmittelbar an der Valesistraße keine Beschwerden von Anwohnern vorliegen wird auch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht für notwendig gehalten, zumal das Baugebiet auch von Süden durch die Bahnstrecke einer Immissionsbelastung ausgesetzt ist und demzufolge dann an den nördlichen und südlichen Fassaden Maßnahmen getroffen werden mussten.

Zudem ist im Bebauungsplan unter Hinweise D 16. eine Empfehlung aufgenommen worden, dass aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen Lärmschutzfenster eingebaut bzw. die Gebäudegrundrisse entsprechend der einzelnen Lärmquellen angeordnet werden sollen und der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 herzustellen ist. Außerdem ist in den Notarverträgen zum Verkauf der gemeindeeigenen Baugrundstücke auf die Orientierungswertüberschreitungen hinzuweisen.

12.3 Sportplatz

Das Sportgelände liegt südwestlich vom allgemeinen Wohngebiet ca. 200 - 300 m entfernt. Um die immissionsrechtliche Situation bezüglich der Sportanlagen genauer beurteilen zu können, wurde das Akustikbüro Dorsch-Consult mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Durch die Sportanlagengeräusche werden die Orientierungswerte im neuen Baugebiet zwar eingehalten, jedoch im Bereich der bestehenden Bebauung am Sonntag innerhalb der Ruhezeit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung könnte reduziert werden, wenn nur max. 50 Zuschauer anwesend sind und die Spielzeit in der Ruhezeit (13 – 15:00 Uhr) auf max. 90 Minuten beschränkt wird.

Da eine Beschränkung des Spielbetriebes nicht erwünscht ist und auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand im Bereich der Sportanlagen) wegen der nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht möglich sind, werden die Orientierungswertüberschreitungen aus folgenden Gründen hingenommen.

Die bestehenden Gebäude waren bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und damit hinsichtlich Lärmschutz den Wohngebäuden in einem Dorf- oder Mischgebiet gleichgestellt. Aus ortsplanerischen Gründen ist nun eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ und damit die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt, da auch im Bereich der bestehenden Bebauung keine störenden gewerblichen Nutzungen entstehen sollen. Diese Maßnahme führt jedoch dazu, dass sich der bisher zugrunde liegende Orientierungswert um 5 dB(A) verringert und damit die errechneten Überschreitungen entstehen. Da die auf die bestehenden Wohngebäude einwirkenden Lärmimmissionen aus den Sportanlagen unverändert sind und die Überschreitungen des nunmehr einschlägigen Orientierungswertes eines Allgemeinen Wohngebietes nur im Bereich von 1 bis 2 dB(A) liegen, kann dies ohne die Festsetzung zusätzlicher aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen hingenommen werden.

12.4 Landwirtschaft

Nordöstlich des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Schweinemastbetrieb). Es ist davon auszugehen, dass durch die Tierhaltung aufgrund des Abstandes von ca. 250 m keine Beeinträchtigungen im künftigen allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind.

G₁ Anlage 1 Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Der Umweltbericht (§ 2a BauGB), Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Hinsichtlich der Umweltprüfung in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2004 das BauGB, veranlasst durch die Plan-UP-Richtlinie nach der Umsetzung der UVP-Änderrichtlinie durch das Artikelgesetz 2001, zuletzt erneut durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geändert. In diesem Zusammenhang unterliegt die Aufstellung aller Bauleitpläne einer Umweltprüfung, die in der Regel zu gleich die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bisheriger Prägung mit umfasst. Diese Umweltprüfung in der neuen Form hat hinsichtlich der alternativen Prüfung, der Abwägungserfordernisse und eines neu eingeführten Umwelt-Monitorings einen im Vergleich zur alten UVP etwas weiter gehenden Inhalt.

1.1.2 Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich A als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wurden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Planbereich B ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.1.3 Bauland für Einheimische

Die Gemeinde Hattenhofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen. Dabei soll der unorganische Ortsbereich geschlossen und das Straßensystem sinnvoll ergänzt werden. Außerdem sollen für das Ortsbild eine Ortsdurchgrünung und eine Parkanlage geschaffen werden.

1.2 der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1.2.1 Räumliche Lage und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet A des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Ortsmitte von Hattenhofen am Rande eines bebauten Bereichs. Der Umgriff besteht größtenteils aus den Restflächen landwirtschaftlicher Anwesen, die seit längerem aufgelassen sind und in der Umgebung mit Wohnhäusern wie eine Splittersiedlung bebaut wurden. Die bestehenden Wohnhäuser im Süden wurden in den Umgriff des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

In der Mitte des Umgriffs A befinden sich eine Ackerfläche mit ungünstigen Wirtschaftsverhältnissen und intensiv genutzte Wiesen. Es sind einige Bäume oder Sträucher vorhanden, diese sind als zu erhalten festgesetzt. Der Baugrund besteht aus Lössen und Lösslehm z.T. sandig und tonig mit organischen Schluffen, bis 2,0 m UKG mit geringer Tragfähigkeit. Mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,0 m

UK Gelände ist zu rechnen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Dieses wird im Trennsystem über das zu erweiternde Regenwasserrückhaltebecken in den Moosgraben geleitet. Altlasten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet B besteht aus extensiv genutzten Wiesen und fällt in Richtung Osten zum Entwässerungsgraben um ca. 1,0 m ab.

1.2.2 Bewertung des Zustandes des Plangebiets

Das Plangebiet A ist seit 25 Jahren eine ortsplanerische Option der Gemeinde. Diese wurde durch verschiedene städtebauliche Entwürfe untersucht. Bis heute scheiterte alles an den Grundbesitzverhältnissen, diese sind jetzt geklärt.

Die Ergänzung und Abrundung der Splittersiedlung wird das städtebauliche Erscheinungsbild von Hattenhofen aufwerten.

Die Vorbelastungen an Immissionen durch Bahnlinie, Kreisstr. und Sportgelände werden von den Anliegern nicht so empfunden wie die schalltechnischen Untersuchungen darlegen. Die Wechselwirkungen werden ebenso wenig störend empfunden.

1.2.3 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet inkl. private Grünflächen:	ca.	22.600 m ²
davon geplant:	ca.	16.600 m ²
davon bestehend:	ca.	6.000 m ²
öffentliche Grünflächen insgesamt	ca.	9.100 m ²
Verkehrsflächen inklusive Bestandsflächen	ca.	9.900 m ²
Ausgleichsflächen (Planbereich B)	ca.	<u>6.000 m²</u>
insgesamt:	ca.	47.600 m ²

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ₂) mit 0,45 festgesetzt, die überbaubaren Flächen (GRZ₁) wurde mit 0,20 festgesetzt. Dies ergibt folgende Berechnung der maximalen GRZ₁:

	GR	Fläche	GRZ ₁	GRZ ₂
insgesamt	3.320 m ²	16.600 m ²	0,20	0,45

Im Baugebiet sind 22 Einzelhäuser und 5 Doppelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von max. 3.3280 m² zulässig. Zusätzlich sind 5 Gebäude bestandsnah als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Südwestlich der Straße am „Krautgarten“ liegen bestehende Wohngebäude, die planungsrechtlich gesichert werden. Eine geringfügige Nachverdichtung ist vorgesehen.

Die Dachneigung ist bei zweigeschossiger Bebauung (IID) mit 33°-37° festgesetzt. Sollte diese Bauweise nicht ausgeschöpft werden, kann auch ein Gebäude mit (ID) entstehen. Dafür wurde der Kniestock mit max. 1,25 m und eine geänderte Dachneigung von 35°- 42° festgesetzt.

Am Rande des Baugebietes wurden die Straßeneinmündungen, die auf die Kreisstraße FFB 3 treffen, in das Ortsstraßensystem integriert. Von der Valesistr. führte ein geduldeter „wilder“ Fußweg am Rande der landwirtschaftlichen Grund-

stücke zur Straße „Am Krautgarten“. Dies ist eine wichtige Verkehrsbeziehung zum Bahnhof, zur Schule und zum Kindergarten. Diese Verkehrsdiagonale wird im Bebauungsplan aufgenommen und planungsrechtlich so gesichert, dass ein Straßenausbau jeder Zeit möglich ist.

1.2.4 Grünordnungskonzept

Die Grundlage des Grünordnungskonzepts ist Bestandteil des integrierten Grünordnungsplanes. Die Herausbildung eines grünen Ortsrandes entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze, bildet gleichzeitig den Übergang in die angrenzende Landschaft und bindet das Baugebiet in das Landschaftsbild ein. Neben weiteren Funktionen dieser Bereiche für den Arten- und Biotopschutz wird auch entlang des Süd und Ostrand des Baugebiets eine Biotopvernetzung durch Ausweisung groß dimensionierter öffentlicher Grünflächen und des Bachverlaufs im Süden angestrebt. Die innergebietliche Grüngestaltung bildet dabei ein Pendant zum städtebaulichen Entwurf, indem entlang der Erschließungsstraßen durch die Platzierung von Straßenbäumen im öffentlichen Verkehrsraum z.T. eine alleearartige Grüngestaltung für ein dorftypisches Erscheinungsbild angestrebt wird.

1.2.5 Wechselwirkungen der Planungsfolgen

Hinsichtlich der Wechselwirkungen der Planungsfolgen bestehen enge Beziehungen insbesondere zwischen Boden- und Grundwasserfunktionen im Plangebiet. Eine Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion die Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Der im Gebiet dominierende Lößlehmboden hat diesbezüglich im Status quo eine hohe Wasserspeicherkapazität. Bei einer Bebauung erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerungsrate zurückgeht. Aufgrund der derzeitigen intensiven Landwirtschaftsnutzung, der teilweisen Neuversiegelung aber auch einer großflächigen Extensivierung im Bereich öffentlicher Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.0 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

2.1 Boden, Grundwasser und Immissionen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit dazugehöriger Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets hat die Bevölkerung ein gewisses Maß an Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und Sportplatzgeräuschen hinzunehmen, diese sind im zumutbaren Toleranzbereich befinden.

2.2 Wechselwirkungen

Aufgrund der Bebauung ist eine Neuprägung des Orts- und Landschaftsbildes in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten. Zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes kann die Siedlungsentwicklung beitragen, da im Zuge des Biotopverbundes ein neuer Ortsrand entwickelt wird und neue Flächen für den Arten- und Biotopschutz in Ortsnähe entstehen. Die zu erwartenden schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen und deren Erheblichkeit bei Realisierung des Vorhabens können dabei detailliert der Schutzguttabelle entnommen werden:

2.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Erheblichkeit und ihre Auswirkungen bedingt durch:			
	Bau	Anlage	Betrieb	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch (Immissionen)	gering	mittel	hoch	mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter/Sachgüter	nicht betroffen			
Auswirkungen und ihre Erheblichkeit insgesamt	mittel			

2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen

Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Die europäischen Vogelarten

Die darüber hinaus nur nach nationalen Recht „streng geschützten Arten“

. Arten, für die eine Betroffenheit durch das jeweilige Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, brauchen der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden.

In der Artenschutzkartierung Bayerns wurde für den Geltungsbereich und Umgebung keine geschützte Art nachgewiesen

2.5 Abwägungen

- Der Eingriff in Fauna und Flora ist gering.
- Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz sind mittel.
- Eine Veränderung des natürlichen Geländes ist gering.
- Die Veränderung des Landschaftsbildes ist gering.
- Die Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft ist mittel.
- Im Bereich des Plangebietes A sind keine FFH- Gebiete vorhanden und nichts zu berücksichtigen.

3.0 bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde stufenweise eine ungesteuerte Bebauung nach § 34 BauGB mit größeren Versiegelungen und eine stufenweise in Anspruchnahme der Fläche entstehen, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht entspricht.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar. Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar. Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich. Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

4.2 Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffes durch

- eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - eine Reduzierung der Verkehrsflächen,
 - Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind,
 - Vermeidung unnötiger Geländeänderungen,
 - Festsetzungen von Pflanzgebieten,
 - wasserdurchlässige Oberflächenbelagsgestaltung,
 - eine Ortsrandeingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung und
 - Festsetzung einer Parkanlage.
- Alternativen zur Erschließung sind untersucht worden und sind mit einem geringeren Eingriff nicht möglich.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an. Die Ausgleichsmaßnahmen zum gleichwertigen Ersatz erfolgen auf einer Teilfläche von Fur-Nr. 1015 zwischen einem Entwässerungsgraben im Osten an der Gemeindegrenze zu Mammendorf und der Bahnlinie München – Augsburg im Norden. Entlang der Bahnlinie und an der östlichen Seite des Entwässerungsgrabens sowie der südlichen Flurstücksgrenze sind bereits Feldgehölze vorhanden.

Auf der Ausgleichsfläche werden 5 – 8 m breite mähbare Seigen mittels eines Bodenabtrages von 20-40 cm und Ausformung von flach auslaufenden Mulden angelegt werden. Nach Walzen und Wiederbegrünung ist eine Bewirtschaftung durch eine 2-malige Mahd ab dem 15.06. oder 01.07. des Jahres durch die Gemeinde zu gewährleisten. An der Bahnlinie und in der Bachkrümmung werden Feldgehölze zur Landschaftsgestaltung gepflanzt. Dabei werden Flächen zur Räumung des Baches in 5 m Breite freigehalten.

4.4 Ermittlung des Flächenbedarfs für die externe Ausgleichsfläche

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 20.000 m² (s. G₂ Anlage 2 S. 31). Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 6.000 m². Wegen der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplan wird ein Wert von 0,30 gewählt. Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzt und ist dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem gleichwertigen Ersatz, für den Eingriff im Planbereich A erfolgen im Planbereich B. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Bebauungsplan festgesetzt und ausreichend.

4.5 Berücksichtigung des Grünordnungskonzeptes

Die Berücksichtigung des integrierten Grünordnungskonzeptes auf Grundlage des Bewertungsrahmens der Eingriffe in Natur und Landschaft. Es wurden Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffe vorgenommen. Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat zum Ergebnis, dass die geplanten Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Deshalb ist zusätzlich ein Ausgleich auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Dem Umweltbericht zum Bebauungsplan und der Begründung zum Bebauungsplan wird der Bebauungsplanbereich B, der die Ausgleichsflächen betrifft, beigelegt.

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Strukturplanes sowie der vorhandenen Straßen und der bestehenden Bebauung lassen wenig Spielraum für andere Planungsmöglichkeiten. Andere Baugebiete liegen im Flächennutzungsplan nicht vor.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Untersuchungsmethoden und Fachgutachten)

6.1.1 Schalltechnische Gutachten (s. Anlage)

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird unter § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) gefordert, dass Bebauungspläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (z. B. sog. Optimierungsgebot gem. § 50 BImSchG). Ein allgemeiner Planungsgrundsatz des Städtebaus ist daher die möglichst weit-gehende Trennung von ruhigem Wohnen und lautem Immissionen. Auf dieser Grundlage besitzt Lärmvermeidung auch bei der Neuplanung von Wohngebieten einen hohen Stellenwert. Dazu sind in der Baunutzungsverordnung verschiedene Gebietskategorien definiert, in denen ein unterschiedlicher Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm) besteht. Hier sind insbesondere folgende Immissionen zu berücksichtigen:

6.1.2 Immissionen

Bahnlinie München Augsburg

Von der Bahnstrecke München Augsburg im Süden des Plangebietes gehen auf das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 erheblich überschritten.

Nach der Prognoseberechnung wird am Immissionsort 11, Am Krautgarten 10 im OG ein Beurteilungspegel von 56,1 dB(A) tagsüber und 55,8 dB(A) nachtsüber erreicht. Nach errichtenden aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) verringern sich die Immissionen dennoch bei einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswertes vor allem nachts um bis zu 11 dB(A).

Straßenverkehrslärm (Valesistr. FFB 3)

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Verkehrsgeräusche (Valesistraße, FFB 3) der Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) und nachtsüber (45 dB(A)) um bis zu 7 dB(A) im Bereich der ersten Häuserzeile parallel zur Straße überschritten wird.

Im Bebauungsplan ist eine Empfehlung aufgenommen worden, dass bei Orientierungswertüberschreitungen Lärmschutzfenster eingebaut bzw. die Gebäudegrundrisse entsprechend der einzelnen Lärmquellen angeordnet werden sollen und der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 herzustellen ist.

Sportplatz

Die Geräusche von den Sportanlagen halten die Orientierungswerte im neuen Baugebiet ein, im Bereich der bestehenden Bebauung am werden diese am Sonntag innerhalb der Ruhezeit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Da die auf die

bestehenden Wohngebäude einwirkenden Lärmimmissionen aus den Sportanlagen unverändert sind und die Überschreitungen des Orientierungswertes eines Allgemeinen Wohngebiets nur im Bereich von 1 bis 2 dB(A) liegen, kann dies hingenommen werden.

Landwirtschaft

Nordöstlich des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Schweinemastbetrieb). Es ist davon auszugehen, dass durch die Tierhaltung aufgrund des Abstandes von ca. 250 m keine Beeinträchtigungen im künftigen allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind.

6.1.3 Bodengutachten

Im Jahre 1999 wurde im Bereich des Regenrückhaltebeckens ein Bodengutachten erstellt. Anlass war der Bau des Regenrückhaltebeckens. Dieses Gutachten wurde im Umweltbericht ausgewertet und dient auch als Grundlage zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens.

7.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Abwägung und Monitoring

7.1 Zusammenfassung

Das Plangebiet A ist seit 25 Jahren eine ortsplanerische Option der Gemeinde. Diese wurde durch verschiedene städtebauliche Entwürfe untersucht. Bis heute scheiterte alles an den Grundbesitzverhältnissen, diese sind jetzt geklärt. Die Ergänzung und Abrundung der Splittersiedlung wird das städtebauliche Erscheinungsbild von Hattenhofen aufwerten.

Die Gemeinde Hattenhofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen. Dabei soll der unorganische Ortsbereich geschlossen und das Straßensystem sinnvoll ergänzt werden. Außerdem sollen für das Ortsbild eine Ortsdurchgrünung und eine Parkanlage geschaffen werden.

Das Plangebiet A des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Ortsmitte von Hattenhofen am Rande eines bebauten Bereichs. Der Umgriff besteht größtenteils aus den Restflächen landwirtschaftlicher Anwesen, die seit längerem aufgelassen sind und in der Umgebung mit Wohnhäusern wie eine Splittersiedlung bebaut wurden.

Es sind einige Bäume oder Sträucher vorhanden, diese sind als zu erhalten festgesetzt. Der Baugrund besteht aus Lössen und Lösslehmen z.T. sandig und tonig mit organischen Schluffen, bis 2,0 m UKG mit geringer Tragfähigkeit. Mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,0 m UK Gelände ist zu rechnen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Dieses wird im Trennsystem über das zu erweiternde Regenwasserrückhaltebecken in den Moosgraben geleitet.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich A als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wurden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Strukturplanes sowie der vorhandenen Straßen und der bestehenden Bebauung lassen wenig Spielraum für andere Planungsmöglichkeiten. Andere Baugebiete sind im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Im Baugebiet sind 22 Einzelhäuser und 5 Doppelhäuser zulässig. Zusätzlich sind 5 Gebäude bestandsnah als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Südwestlich der Straße am „Krautgarten“ liegen bestehende Wohngebäude, die planungsrechtlich gesichert werden. Eine geringfügige Nachverdichtung ist vorgesehen.

Die Grundlage des Grünordnungskonzepts ist Bestandteil des integrierten Grünordnungsplanes. Die Herausbildung eines grünen Ortsrandes entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze, bildet gleichzeitig den Übergang in die angrenzende Landschaft und bindet das Baugebiet in das Landschaftsbild ein. Neben weiteren Funktionen dieser Bereiche für den Arten- und Biotopschutz wird auch entlang des Süd und Ostrand des Baugebiets eine Biotopvernetzung durch Ausweisung groß dimensionierter öffentlicher Grünflächen und des Bachverlaufs im Süden angestrebt. Die innergebietliche Grüngestaltung bildet dabei ein Pendant zum städtebaulichen Entwurf, indem entlang der Erschließungsstraßen durch die Anordnung von Straßenbäumen im öffentlichen Verkehrsraum z.T. eine alleearartige Grüngestaltung für ein dorftypisches Erscheinungsbild angestrebt wird.

Eine Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion die Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets hat die Bevölkerung ein gewisses Maß an Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und Sportplatzgeräuschen hinzunehmen, diese sind im zumutbaren Toleranzbereich befinden.

In der Artenschutzkartierung Bayerns wurde für den Geltungsbereich und dessen Umgebung keine geschützte Art nachgewiesen. Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar. Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar. Alternativen zur Erschließung sind untersucht worden und sind mit einem geringeren Eingriff nicht möglich.

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung an. Die Ausgleichsmaßnahmen zum gleichwertigen Ersatz erfolgen auf einer Teilfläche von Fur-Nr. 1015 zwischen einem Entwässerungsgraben im Osten an der Gemeindegrenze zu Mammendorf und der Bahnlinie München – Augsburg im Norden. Die Eingriffsfläche beträgt ca. 2,0 ha. Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,6 ha. Wegen der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplan wird ein Wert von 0,30 gewählt.

Von der Bahnstrecke München Augsburg im Süden des Plangebietes gehen auf das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 erheblich überschritten.

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Verkehrsgeräusche (Valesistraße, FFB 3) der Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) und nachtsüber (45 dB(A)) um bis zu 7 dB(A) im Bereich der ersten Häuserzeile parallel zur Straße überschritten wird.

Da die auf die bestehenden Wohngebäude einwirkenden Lärmimmissionen aus den Sportanlagen unverändert sind und die Überschreitungen des Orientierungswertes eines Allgemeinen Wohngebiets nur im Bereich von 1 bis 2 dB(A) liegen, kann dies hingenommen werden.

7.2 Abwägung

- Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.
- Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.
- Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.
- Die plangemäße Entwicklung des Baugebietes hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird minimiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausreichend. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Die Erheblichkeit und die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mittel eingestuft.

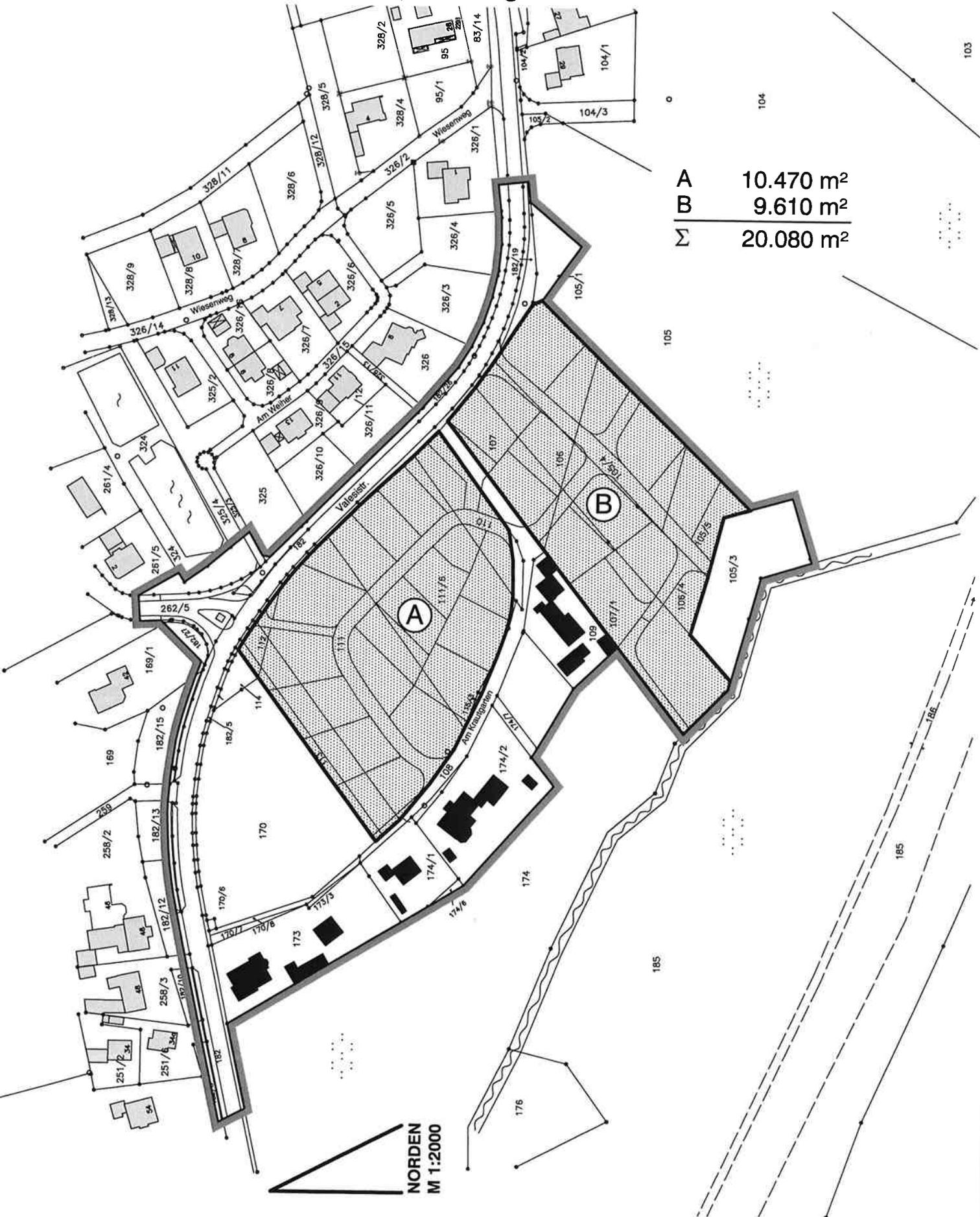
7.3 Monitoring

Aus der der Umweltprüfung ergibt sich, dass sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Eine Überwachung des Plangebietes nach § 4c BauGB ist nur für unvorhergesehene negative Umweltentwicklungen erforderlich. Dazu werden einmal im Jahr am 1. Mai vom 1. und 2. Bürgermeister bzw. Vertretern aus dem Gemeinderat eine Ortsbesichtigung durchgeführt und das Ergebnis der Überwachung in einem Protokoll festgehalten und zu den Bebauungsplanakten gegeben. Sollten negative Umwelteinwirkungen zutage treten, ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu beraten, wie Abhilfe geschaffen werden kann.

Schondorf, den 30.08.2006
geändert: 12.09.2006
geändert: 19.03.2007
geändert: 17.07.2007


.....
Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt

G₂ Anlage 2 Ermittlung der Eingriffsfläche



A	10.470 m ²
B	9.610 m ²
Σ	<u>20.080 m²</u>

G₆ Anlage 6 Zusammenfassende Erklärung

1. Einleitung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich A als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wurden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der Planbereich B ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Hattenhofen hat ihr Angebot an Bauland für Einheimische ausgeschöpft und möchte neue Bauplätze für Einheimische schaffen.

Dabei soll der unorganische Ortsbereich geschlossen und das Straßensystem sinnvoll ergänzt werden. Außerdem sollen für das Ortsbild eine Ortsdurchgrünung und eine Parkanlage geschaffen werden.

2. Beschreibung und Bewertung des Bestands

2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet A des Bebauungsplanes liegt südwestlich der Ortsmitte von Hattenhofen am Rande eines bebauten Bereichs. Der Umgriff besteht größtenteils aus den Restflächen landwirtschaftlicher Anwesen, die seit längerem aufgelassen und in der Umgebung mit Wohnhäusern wie eine Splittersiedlung bebaut sind. Es sind einige Bäume oder Sträucher vorhanden, diese sind als zu erhalten festgesetzt.

In der Mitte des Umgriffs A befinden sich eine Ackerfläche mit ungünstigen Wirtschaftsverhältnissen und intensiv genutzte Wiesen. Altlasten sind nicht bekannt.

Der Baugrund besteht aus Lössen und Lösslehmen z.T. sandig und tonig mit organischen Schluffen, bis 2,0 m UKG mit geringer Tragfähigkeit. Mit hohen Grundwasserständen bis ca. 2,0 m UK Gelände ist zu rechnen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Dieses wird im Trennsystem über das zu erweiternde Regenwasserrückhaltebecken in den Moosgraben geleitet.

Das Plangebiet B besteht aus extensiv genutzten Wiesen und fällt in Richtung Osten zum Entwässerungsgraben um ca. 0,5 m ab.

2.2 Bewertung des Zustands

Das Plangebiet A ist seit 25 Jahren eine ortsplanerische Option der Gemeinde. Diese wurde durch verschiedene städtebauliche Entwürfe untersucht. Alles scheiterte an den Grundbesitzverhältnissen, diese sind jetzt geklärt.

Die Ergänzung und Abrundung der Splittersiedlung wird das städtebauliche Erscheinungsbild von Hattenhofen aufwerten.

Die Vorbelastungen an Immissionen durch Bahnlinie, Kreisstr. und Sportgelände werden von den Anliegern nicht so empfunden wie die schalltechnischen Untersuchungen darlegen. Die Wechselwirkungen werden ebenso wenig störend empfunden.

3. Bauliche Entwicklung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet inkl. private Grünflächen:	ca. 22.600 m ²
davon geplant:	ca. 16.600 m ²
davon bestehend:	ca. 6.000 m ²
öffentliche Grünflächen insgesamt	ca. 9.100 m ²
Verkehrsflächen inklusive Bestandsflächen	ca. 9.900 m ²
Ausgleichsflächen	ca. 6.000 m ²
insgesamt:	ca. 47.600 m ²

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ₂) mit 0,45 festgesetzt, die überbaubaren Flächen (GRZ₁) wurde mit 0,20 festgesetzt. Dies ergibt folgende Berechnung der maximalen GRZ₁:

	GR	Fläche	GRZ ₁	GRZ ₂
insgesamt	3.320 m ²	16.600 m ²	0,20	0,45

Im Baugebiet sind 22 Einzelhäuser und 5 Doppelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von max. 3.3280 m² zulässig. Zusätzlich sind 5 Gebäude bestandsnah als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Südwestlich der Straße am „Krautgarten“ liegen bestehende Wohngebäude, die planungsrechtlich gesichert werden. Eine geringfügige Nachverdichtung ist vorgesehen.

Am Rande des Baugebietes wurden die Straßeneinmündungen, die auf die Kreisstraße FFB 3 treffen, in das Ortsstraßensystem integriert. Von der Valesistr. führte ein geduldeter „wilder“ Fußweg am Rande der landwirtschaftlichen Grundstücke zur Straße „Am Krautgarten“. Dies ist eine wichtige Verkehrsbeziehung zum Bahnhof, zur Schule und zum Kindergarten. Diese Verkehrsdiagonale wird im Bebauungsplan aufgenommen.

4. Immissionen

Bahnlinie München Augsburg

Von der Bahnstrecke München Augsburg im Süden des Plangebietes gehen auf das allgemeine Wohngebiet Schallimmissionen aus. Dabei werden die städtebaulichen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Wohngebieten nach DIN 18005 Teil 1 erheblich überschritten.

Nach der Prognoseberechnung wird am Immissionsort 11, Am Krautgarten 10 im OG ein Beurteilungspegel von 56,1 dB(A) tagsüber und 55,8 dB(A) nachtsüber erreicht. Nach errichtenden aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) verringern sich die Immissionen dennoch bei einer deutlichen Überschreitung des Orientierungswertes vor allem nachts um bis zu 11 dB(A).

Straßenverkehrslärm (Valesistr. FFB 3)

Die Berechnungen zeigen, dass durch die Verkehrsgeräusche (Valesistraße, FFB 3) der Orientierungswert tagsüber von 55 dB(A) um bis zu 4 dB(A) und nachtsüber (45 dB(A)) um bis zu 7 dB(A) im Bereich der ersten Häuserzeile parallel zur Straße überschritten wird.

Im Bebauungsplan ist eine Empfehlung aufgenommen worden, dass bei Orientierungswertüberschreitungen Lärmschutzfenster eingebaut bzw. die Gebäudegrundrisse entsprechend der einzelnen Lärmquellen angeordnet werden sollen.

Sportplatz

Die Geräusche von den Sportanlagen halten die Orientierungswerte im Baugebiet ein, im Bereich der bestehenden Bebauung am Sonntag innerhalb der Ruhezeit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Da die auf die bestehenden Wohngebäude einwirkenden Lärmimmissionen aus den Sportanlagen unverändert sind und die Überschreitungen des Orientierungswertes eines Allgemeinen Wohngebiets nur im Bereich von 1 bis 2 dB(A) liegen, kann dies hingenommen werden.

Landwirtschaft

Nordöstlich des Planungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Schweinemastbetrieb). Es ist davon auszugehen, dass durch die Tierhaltung aufgrund des Abstandes von ca. 250 m keine Beeinträchtigungen im künftigen allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind.

5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Eingriff in Fauna und Flora ist gering. Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz sind mittel. Eine Veränderung des natürlichen Geländes ist gering. Die Veränderung des Landschaftsbildes ist gering. Die Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft ist mittel.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar. Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar. Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich. Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffes sind eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine Reduzierung der Verkehrsflächen, Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind, Vermeidung unnötiger Geländeänderungen, Festsetzungen von Pflanzgebieten, wasserdurchlässige Oberflächenbelagsgestaltung, eine Ortsrandeingrünung bzw. Baugebietsdurchgrünung und Festsetzung einer Parkanlage.

Als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes erfolgen Ausgleichsmaßnahmen zum gleichwertigen Ersatz erfolgen auf einer Teilfläche von Fur-Nr. 1015 zwischen einem Entwässerungsgraben im Osten an der Gemeindegrenze zu Mammendorf und der Bahnlinie München – Augsburg im Norden.

Die Eingriffsfläche beträgt ca. 20.000 m² (s. G₂ Anlage 2 S. 31). Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 6.000 m². Wegen der Maßnahmen zur Minimierung

des Eingriffs im Bebauungsplan wird ein Wert von 0,30 gewählt. Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden festgesetzt und ist dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.

7. Monitoring

Aus der der Umweltprüfung ergibt sich, dass sich bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Eine Überwachung des Plangebietes nach § 4c BauGB ist nur für unvorhergesehene negative Umweltentwicklungen erforderlich. Dazu wird einmal im Jahr am 1. Mai vom 1. und 2. Bürgermeister eine Ortsbesichtigung durchgeführt und das Ergebnis in einem Protokoll festgehalten.

8. Abwägung

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar. Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar. Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich. Die plangemäße Entwicklung des Baugebietes hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird minimiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausreichend. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen. Die Erheblichkeit und die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mittel eingestuft.

Schondorf, den 17.07.2007


.....
Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt