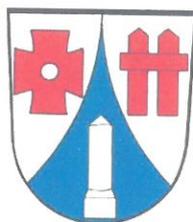


**Gemeinde Hattenhofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zur  
6. Änderung des Bebauungsplanes  
„Haspelmoor Bahnhof NORD“**

**Datum:** 09.06.2015, 16.10.2015, 27.10.2015, 11.05.2016

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

**Grünordnung:** Ilka SIEBENEICHER  
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Issingerweg 28, 86943 Thaining  
Tel: 0 81 94 -998 345

**Präambel:**

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diese 6. Änderung des Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als  
**SATZUNG.**

**Inhalt:**

<b>A</b>	<b>Planzeichnung i.d.F. vom 11.05.2016</b>
<b>B</b>	<b>Festsetzungen</b>
<b>C</b>	<b>Planunterlage, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten, Empfehlungen</b>
<b>D</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 11.05.2016

WA2	
III	TAW: 6,0 m-7,0 m
o	FH: 13,7 m
SD	43°-48°

WA1	
II	TAW: 6,5 m
o	FH: 10,0 m
SD	27°-35°



**NORD**  
M: 1/500

ausgefertigt 09. Juni 2016  
Hattenhofen

Franz Robeller  
1. Bürgermeister



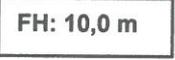
**B FESTSETZUNGEN**

Dieser Bebauungsplan ersetzt, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die 3. Änderung des Bebauungsplan „Haspelmoor Bahnhof NORD“ i.d.F. vom 14.06.1994 sowie dessen Ur-Bebauungsplan i.d.F. vom 13.02.1969.

**1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1  
Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

**2 Maß der baulichen Nutzung**

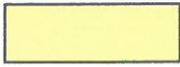
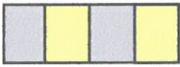
- 2.1  zulässige Grundfläche, hier z.B. GR 120 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf um max. 20 % für Terrassen und Balkone überschritten werden.
- 2.3 Die zulässigen Grundflächen (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) dürfen durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier z.B. 2
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 6,5 m
- 2.6  Traufseitige Außenwandhöhe von 6,0 m als Mindestmaß bis 7,0 m als Höchstmaß.
- 2.7 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.  
Für Garagen und Nebengebäude beträgt die traufseitige Außenwandhöhe 3,0 m als Höchstmaß
- 2.8  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 10,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. Flächen für Garagen und Abstandsflächen**

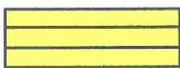
- 3.1  offene Bauweise, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4  Baugrenze
- 3.5  Umgrenzung von Flächen für Garage, Carports (Stellplätze mit Schutzdach). Diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Zwischen Garage, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

- 3.6 Stellplätze  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.7 Nebengebäude  
Nebengebäude, mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 12 m<sup>2</sup>, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 3,0 m.
- 3.8 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

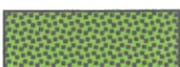
#### 4 Örtliche Verkehrsfläche

- 4.1  öffentlicher Straßenverkehrsfläche
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche auf planfestgestellter Bahnfläche
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

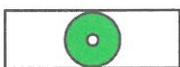
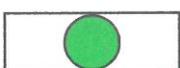
#### 5 Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen

- 5.1  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:  
 Elektrizität

#### 6 Grünfläche

- 6.1  öffentliche Grünfläche<sup>1</sup>, mit der Zweckbestimmung:  
 Parkanlage

#### 7 Grünordnung

- 7.1  Laubbaum zu erhalten, hier z.B. Ah: Aesculus hippocastanum - Ross-Kastanie, Qr: Quercus robur - Stiel-Eiche, Tc: Tilia cordata - Winterlinde  
Der zu erhaltende Laubbaum ist in seinem Bestand zu sichern und zu erhalten, bei Abgang ist dieser durch einen Laubbaum zu ersetzen.  
Qualität: Mindestgröße: 4 x v., Hochstamm, mind. StU 20 cm - 25 cm.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).
- 7.2  Heimischer Baum 2. Wuchsordnung, zu pflanzen  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.<sup>2</sup>, Hochstamm, mind. StU<sup>3</sup> 16-18 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (C 4.1):  
Bestehende Laubbäume, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, werden hierauf angerechnet.
- 7.3  Heimischer straßenbegleitender Laubbaum, 2. oder 3. Wuchsordnung, zu pflanzen.  
Der Baumstandort kann entlang der jeweiligen Erschließungsstraße verschoben werden.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16-18 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (C 4.1):  
Bestehende Laubbäume, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, werden hierauf angerechnet.
- 7.4 Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche des Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum Laubbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Halbstamm) zu pflanzen. Die durch Planzeichen zu pflanzende Laubbäume (Ziffer B 7.2 bzw. B 7.3) und bestehende Laubbäume, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, sind hierauf anzurechnen.

<sup>1</sup> Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

<sup>2</sup> 3 x v.: dreimal verpflanzt

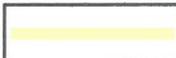
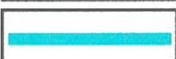
<sup>3</sup> StU 16-18 cm: Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe, mindestens 16 cm bis 18 cm

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm  
 Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1).

- 7.5 Erdgeschossige fenster- und türlose Fassaden über 10 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind zu begrünen. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.3).
- 7.6 Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 7.7 Nicht zulässig ist die Pflanzung von Konifer-Hecken (z.B. Thujen, Fichten u.ä).
- 7.8 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke  
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.9 Befestigte Flächen  
 Oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

**8 Immissionsschutz**

- 8.1 Außenflächen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen<sup>4</sup> gemäß DIN 4109<sup>5</sup> müssen, an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farbige gekennzeichneten Außenflächen, abhängig von der Nutzung, folgendes resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß aufweisen:  
 An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichnete Außenflächen:

	(grau)	R' <sub>w,res</sub> = 30 dB
	(hellgelb)	R' <sub>w,res</sub> = 35 dB
	(grün)	R' <sub>w,res</sub> = 40 dB
	(cyan)	R' <sub>w,res</sub> = 45 dB
	(magenta)	R' <sub>w,res</sub> = 50 dB

- 8.2 Für die Belüftung notwendige Fenster sind, an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farbige markierten Bereichen, Fassaden und Raumarten nicht zulässig.  
 Ausreichend dimensionierte Fenster für die Belichtung sind zulässig.  
 Ein ausreichender Luftaustausch ist über ein lärmabgewandtes Fenster sicherzustellen. Sollte dieses nicht realisierbar sein, so sind diese Räume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie (Vorbauten, Prallscheiben, verglaste Loggien/Balkone, Wintergärten etc.), Schiebeläden oder dergleichen zu schützen. Alternativ kann mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auf die Überschreitung reagiert werden. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.

An den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz gekennzeichneten Bereichen:

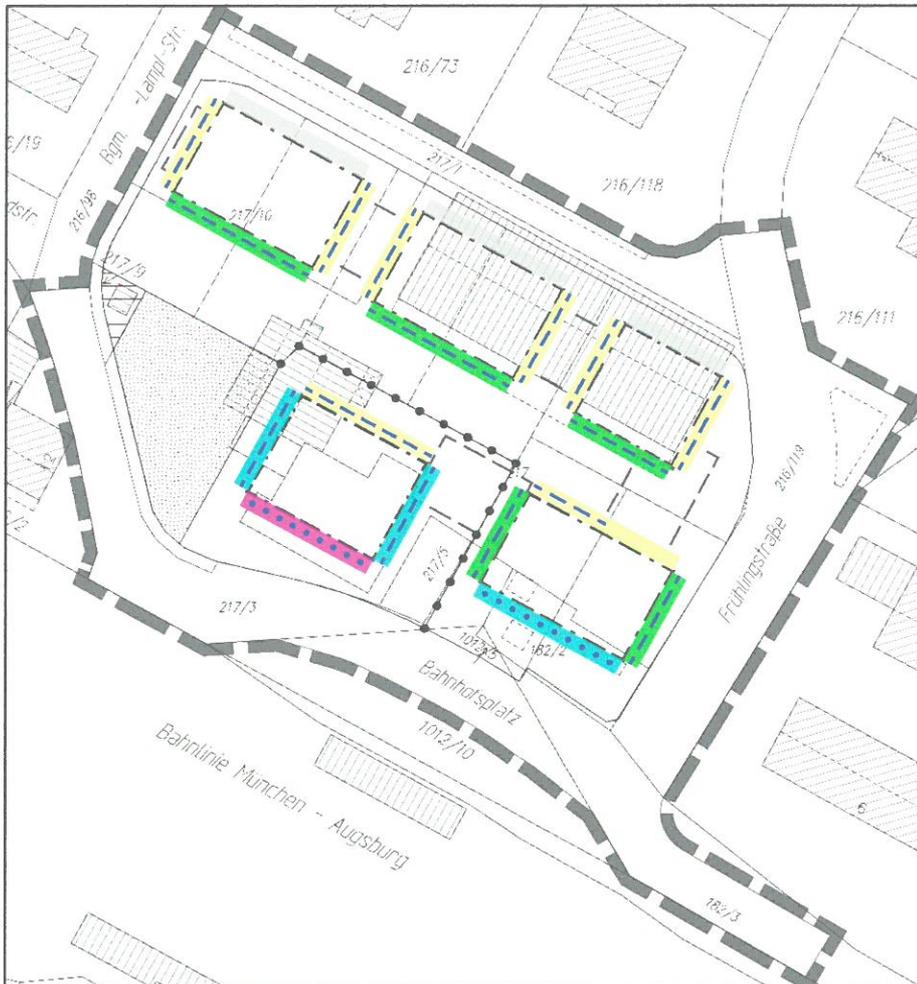


<sup>4</sup> „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach dieser Norm [DIN 4109] sind dies

- Wohnräume einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.“(aus DIN 4109 Ziffer 4.1 Anmerkung 1)

<sup>5</sup> DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; ALLMBI.1991 S.220,

<sup>6</sup> ebenda



Nebenzeichnung Immissionsschutz (ohne Maßstab)

## 9 Anzahl der Stellplätze

- 9.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richten sich nach der Anlage zur GaStellV<sup>7</sup>. Ausgenommen hiervon werden Wohnungen und Wohngebäude wie folgt geregelt:
- Bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>8</sup>, je 1 Stellplatz und
  - über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung.

## 10 Bauliche Gestaltung

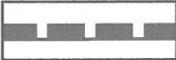
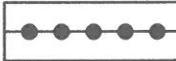
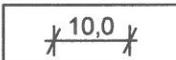
- 10.1 **SD** Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auf Garagen und Nebengebäuden auch extensiv begrünte Flachdächer, bis 5° Dachneigung, zugelassen werden.
- 10.2 **DN: 27°-35°** Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 27° bis 35° zulässig. Für freistehende Garagen und Nebengebäude beträgt die Hauptdachneigung bei Satteldächern im WA 1 von 27° bis 35° und im WA 2 von 30° bis 40°.
- 10.3 Hauptdacheindeckung  
Es sind nur ziegelrote Dachfarben zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche und begrünte Flachdächer.

<sup>7</sup> **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze i.d.F. vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

<sup>8</sup> Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

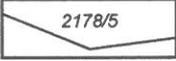
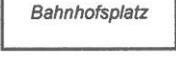
- 10.4 Im WA2 sind keine Wiederkehren und Zwerchgiebel zulässig. Dachgauben sind nur in der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig.
- 10.5 Firstrichtung  
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Doppelhäuser gelten hierbei als gestalterische Einheit.
- 10.6 Einfriedung  
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.  
Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.
- 10.7 Geländeänderungen  
Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 (Höhe zu Breite) anzupassen.

## 11 Sonstige Planzeichen

- 11.1  Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes
- 11.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 11.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

## C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN

### 1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 217/5
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 10
- 1.3  Straßenname, hier z.B. Bahnhofplatz
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.  
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

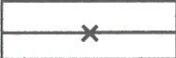
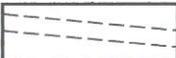
### 2 Nachrichtliche Übernahmen

- 2.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen  
Auf die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 11.10.1994 wird hingewiesen.
- 2.2 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 Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.3 Grenzabstand  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB<sup>9</sup> hingewiesen.

<sup>9</sup> AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

- 2.4 Baumschutz  
Auf die DIN 18 920<sup>10</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" wird hingewiesen.
- 2.5 Artenschutzrechtliche Belange  
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- 2.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>11</sup> ff) erstellt werden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

### 3 HINWEISE

- 3.1  aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 3.2  abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
- 3.3  bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.4  bestehender Baum inner- und außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.5  Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Bushaltestelle
- 3.6  bestehendes Bahngleis mit Schallschutzwand, außerhalb des Geltungsbereichs

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich in direktem Anschluss die vier-gleisige Bahnlinie (Strecke 5503 München - Augsburg) der Deutschen Bahn AG.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.

**Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren (z.B. Genehmigungsfreistellung, Baugenehmigungs-, Zustimmungsverfahren, etc.) und bei Bauarbeiten sollte vom Bauherren bzw. Bauauftraggeber eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden.**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall. Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau

<sup>10</sup> DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

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

einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG zu beantragen.

### 3.7 Brandschutz

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Aussagen zum Brandschutz wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

### 3.8 Schallschutz

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegt die Schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising vom Oktober 2015 zugrunde.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß sogenannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Der Korrekturwert „C<sub>tr</sub>“ berücksichtigt die tieffrequenten Geräuschanteile wie z.B. städtischen Straßenverkehr, Schienenverkehr mit geringer Geschwindigkeit u.Ä. Beispielsweise:  $R_w(C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$ , in diesem Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Verkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß  $R_w$ . Auf Grund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_w + C_{tr}$  die Anforderungen erfüllen.

### 3.9 Erschütterungsschutz



Abstandslinie zur nördlichen Gleisachse, hier Erschütterungsschutz 40 m

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der vier-gleisigen Bahnlinie München - Augsburg. Gebäude, die in einem Abstand bis zu 40 m von der nördlichen Bahntrasse (mittig gemessen) errichtet werden, sollen durch technische Maßnahmen, wie etc. elastische Matten (z.B. Sylomermatten) vor und neben dem Gebäudefundament, gegen Erschütterungen geschützt werden. Auf die DIN 4150-2<sup>12</sup> wird hingewiesen.

### 3.10 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>13</sup> und Technischen Universität München<sup>14</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

## 4 PFLANZLISTEN

### 4.1 Artenliste Laubbäume:

Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Laubbäume 1. Ordnung:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

<sup>12</sup> **DIN 4150:** „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Ausgabe 1999-06, Beuth-Verlag, Berlin

<sup>13</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>14</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

## Laubbäume 2. und 3. Ordnung:

Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi*)  
 Chinesische Wild-Birne (*Pyrus calleryana*,  
 Chanticleer)  
 Feldahorn (*Acer campestre* in Sorten)  
 Gefüllte Vogel-Kirsche (*Prunus avium* 'Plena')  
 Hainbuche (*Carpinus betulus* in Sorten)

Heimische, regionale Obstsorten  
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)  
 Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
 Zier-Apfel (*Malus spec.*)  
 Zier-Kirsche (*Prunus x schmittii*)

## 4.2 Artenliste Sträucher:

Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten vorgeschlagen:

Bauernjasmmin (*Philadelphus coronarius*)  
 Deutzie (*Deutzia* in Arten und Sorten)  
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Flieder (*Syringa vulgaris*, u.a.)  
 Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Strauch-Rosen  
 Wild-Rosen (z.B. *Rosa arvensis*, *canina*,  
*glauca*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
 und andere Gartensträucher

## 4.3 Fassadenbegrünung

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

## Artenliste:

Efeu (*Hedera helix*)  
 Spalierobst  
 Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten)

Waldrebe (*Clematis alpina*)  
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*,  
*tricuspidata*)

## 5 EMPFEHLUNGEN

4.1 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.

## 4.2 Barrierefreies Gebäude

Es wird angeregt die Arbeitsplätze und das Arbeitsumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040-2<sup>15</sup> „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, sowie Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

## 4.3 Einfriedungen

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

## 4.4 Photovoltaikanlagen

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

ausgefertigt  
 Hattenhofen

09. Juni 2016



Franz Robeller  
 1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner

<sup>15</sup> DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin

**D VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 09.06.2015 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2015 bis 13.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2015 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2015 bis 13.01.2016 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.05.2016 wurde vom Gemeinderat am 11.05.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Hattenhofen, den 13. Juni 2016

*F. Robeller*  
.....  
Franz Robeller  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 10. Juni 2016 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

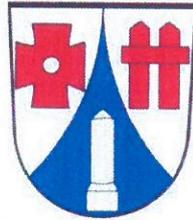
Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Hattenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Hattenhofen, den 13. Juni 2016

*F. Robeller*  
.....  
Franz Robeller  
1. Bürgermeister

**Gemeinde Hattenhofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur  
6. Änderung des Bebauungsplanes  
„Haspelmoor Bahnhof NORD“**

**Datum:** 27.10.2015, 11.05.2016

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

**Grünordnung:** Ilka SIEBENEICHER  
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Issingerweg 28, 86943 Thaining  
Tel: 0 81 94 –998 345

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Angaben zum Plangebiet	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	8
4.	Verfahren	10
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	11
6.	Planinhalt	13
7.	Auswirkungen der Planung	18

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt zentral im Ortsteil Haspelmoor, nördlich der Bahnhaltestelle Haspelmoor und östlich der „Bürgermeister-Lampl-Straße“. Er umfasst das Anwesen des ehemaligen Gasthofes „Krieglmeier“.



Abb. 1: Digitales Orthophoto (DOP20) 04.06.2015 © BVV (cyan: Änderungsbereich)

### 1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, das nicht mehr genutzte und zurzeit im Verfall begriffene Anwesen des Gasthofes „Krieglmeier“ einer Nachfolgenutzung zuzuführen. So soll das Grundstück städtebaulich neu geordnet und die Erschließungssituation verbessert werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) und des Ortsbildes berücksichtigt.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,350 ha), „öffentliche Grünfläche“ (ca. 0,034 ha), „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 0,03 ha) und „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,2335 ha) festgesetzt.

## 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst das Anwesen des ehemaligen Gasthofes „Krieglmeier“ und zum größten Teil die ihn umgebenden Straßen. Er besitzt eine Fläche von ca. 0,62 ha mit den Kernabmessungen von ca. 65 m auf ca. 95 m. Das Gelände ist als eben zu bezeichnen (ca. 543,0 m ü.NN). Es ist mit dem leerstehenden zweigeschossigen Gebäude, der ehem. Gastwirtschaft und dem erdgeschossigen Anbau der Metzgerei und der eineinhalbgeschossigen Scheune bebaut, die eine Art Dreiseithof bilden. Das Satteldach bildet die prägende Dachform, wobei als Deckungsmaterial der rote Dachziegel vorherrscht. Im Südöstlichen Bereich befindet sich eine kleine öffentliche Stellplatzanlage (4 St), sowie eine überdachte Fahrradstellfläche und der überdachte Wartebereich der Bushaltestelle mit Busbucht.

Im Planungsbereich befinden sich ältere, das Gebiet prägende Laubgehölze, die auch für den Straßenraum optisch relevant sind. Nordöstlich an der Frühlingsstraße und der Fußwegeverbindung zum Spielplatz steht auf einer Grünfläche eine Linde. Im Westen befindet sich im Bereich des ehemaligen Biergartens eine Grünfläche mit vier älteren Ross-Kastanien (eine östlich der Trafostation und drei im südöstlichen Bereich des ehem. Biergartens), sowie zum Straßenraum der „Bürgermeister-Lampl-Straße“ eine ältere Eiche. Nach Süden, im Bereich der Fahrradständer und der Bushaltestelle an der Straße „Bahnhofsplatz“ stehen ein Berg-Ahorn und eine Linde.

Die ältere Eiche und die Kastanien sind ortsbildprägend und insbesondere die Kastanien weisen auf die ehemalige Biergarten-Nutzung hin und haben zudem eine lokal-geschichtliche Bedeutung.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Fußweges auf Fl.-Nr. 217/1,
- im Osten durch die östliche Grenze der „Frühlingsstraße“ (Fl.-Nr. 216/119) bzw. die Grenze des Geltungsbereiches des Ur-Bebauungsplanes im Bereich der Straße „Bahnhofsplatz“,
- im Süden durch den Südlichen Fahrbahnverlauf der Straße „Bahnhofsplatz“ und
- im Westen durch die nördliche Grenze der Straße „Bahnhofsplatz“ Fl.-Nr. 217/4 bzw. der östlichen Grenze der „Bürgermeister-Lampl-Straße“ der Fl.-Nr. 216/98.



Abb. 2: Bestandsaufnahme Dezember 2015 mit DOP20 vom 04.06.2015 und Drohnenbefliegung 28.08.2015 (oliv: leerstehend/teilw.abgebrochen, mittelrot: Wohnen, Violett: Bahngleise)

Die im Änderungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen weisen die „Frühlingsstraße“ mit beidseitigem Gehweg und den „Bahnhofsplatz“ mit einseitigem Gehweg auf. Westlich im Übergang von „Bahnhofsplatz“ in die „Bürgermeister-Lampl-Straße“ ist eine Engstelle ohne Gehweg vorhanden.

## 2.2. Umgebende Nutzungen

Umgeben wird der Änderungsbereich im Westen, Norden und Osten durch überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach. Im Süden befindet sich die 4-gleisige Bahnlinie München Augsburg (Strecken 5503 und 5581) mit einer kleinen Stellplatzanlage (12 St), dem Gebäude der Bahnunterführung und einer ca. 3,5 m bis ca. 4,5 m hohen Schallschutzwand, die im oberen Bereich in Glas ausgeführt ist.

## 2.3. Eigentum

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich im privaten und öffentlichen Eigentum, wobei die Gemeinde bereits länger versucht, den magenta-schraffierten Bereich von der Deutschen Bahn zu erwerben.

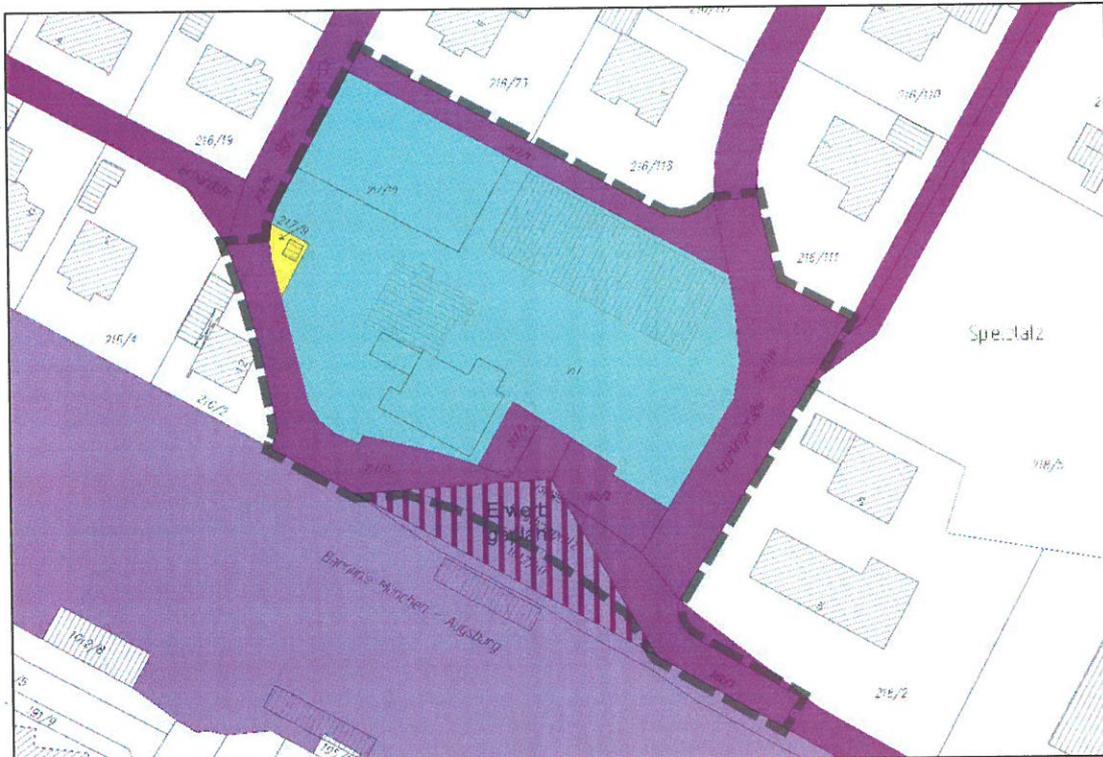


Abb. 3: Eigentumsverhältnisse (hellblau: privat, magenta: Gemeinde, violett: Deutsche Bahn, gelb: Versorgungsträger)

## 2.4. Vorbelastung des Plangebiets

### 2.4.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

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

### 2.4.2. Verkehrslärm durch die Bahnlinie

Der Änderungsbereich befindet sich an der Strecke 5503 München -Augsburg an km 36,65 - 36,79 der Deutschen Bahn AG.

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der südlich gelegenen 4-gleisigen Bahnlinie München-Augsburg beeinträchtigt.

Der Verkehrslärm wurde durch die Ingenieur-GmbH C. Hentschel Consult, gutachterlich untersucht<sup>1</sup> und kommt im Kapitel 9 der schalltechnischen Untersuchung zu folgender Zusammenfassung:

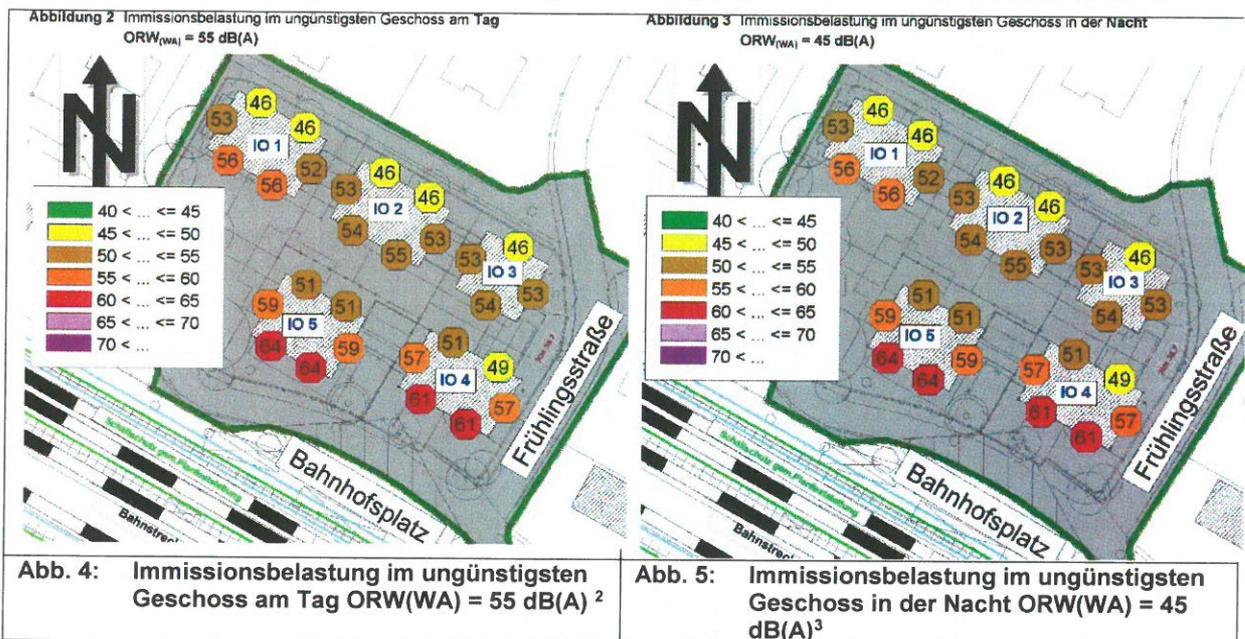
*„Die Gemeinde Hattenhofen beabsichtigt die Flurstücke 217, 217/10, 217/9, 217/5 nördlich des Bahnhofs zu überplanen. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Haspelmoor und steht im Einflussbereich der südlich verlaufenden Bahnstrecke München - Augsburg, die im Untersuchungsgebiet durch eine Schallschutzwand abgeschirmt ist.*

*Für die Beurteilung der möglichen Nutzung wurde 2012 eine schalltechnische Erstbegutachtung beauftragt. Zwischenzeitlich hat sich die Planung konkretisiert. Es sollen fünf Bauräume mit III bzw. II Vollgeschoss mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Das Vorhaben war schalltechnisch zu überprüfen. In der Ausbreitungsrechnung wurde jeweils ein möglicher Dachgeschossausbau berücksichtigt.*

*Mit den aktuellen Prognosezahlen der DB AG für das Jahr 2025 (siehe Anlage 2.1 [der schalltechnischen Untersuchung]) und unter Anwendung des neuen Rechenverfahrens der Schall03: 2014 [4] kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 [1] nicht eingehalten werden kann. Tagsüber sind maßgeblich die beiden III-geschossigen Baukörper im WA 2 sowie der nicht abgeschirmte II-geschossige Baukörper im WA 1 betroffen. Nachts ist hingegen an allen Fassaden mit Überschreitungen zu rechnen. Diese liegen im günstigsten Fall bei 1 dB(A) und im ungünstigsten Fall bei 24 dB(A). Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [2] (maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen) kann nur im WA 1 an der lärmabgewandten Fassade eingehalten werden.*

<sup>1</sup> C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik „6. Änderung des Bebauungsplanes ‚Haspelmoor Bahnhof Nord‘ Schalltechnische Untersuchung, PR.Nr. 609-2015/V02, 18.10.2015

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wurden in Kapitel 7 Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt und in Kapitel 8 [der schalltechnischen Untersuchung] ein Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet. Im Rahmen des Bauvorhabens sind ggf. die Erschütterungseinwirkungen gemäß DIN 4150/2 [8] zu beurteilen.“



### 2.4.3. Erschütterungen durch die Bahnlinie

Nachdem der Änderungsbereich zum Teil in einem Abstand von weniger als 40 m zur Bahnstrecke München-Augsburg liegt treten durch fahrende Züge mechanische Schwingungen auf, die entweder als Körperschall über das Erdreich oder aber als Luftschall übertragen werden.“

Hierzu führt das Ingenieur-GmbH C Hentschel Consult, in der Zusammenfassung in Kapitel 9 der schalltechnischen Untersuchung aus:

„...Im Rahmen des Bauvorhabens sind ggf. die Erschütterungseinwirkungen gemäß DIN 4150/2 [8]<sup>4</sup> zu beurteilen.“

### 2.4.4. Spielplatzfläche

Östlich, direkt im Anschluss zum Änderungsbereich befindet sich eine größere Spielplatzfläche mit einer Größe von ca. 2.810 m<sup>2</sup>.

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

## 2.5. Naturräumliche Grundlagen

### 2.5.1. Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Ein Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>5</sup> hat ergeben, dass es im Änderungsbereich weder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch wassersensible Bereiche gibt. Der Siedlungsteil Haspelmoor ist nördlich der Bahnlinie in den bebauten Bereichen lediglich am westlichen Siedlungsrand als wassersensibler Bereich dargestellt. Der Bahndamm wirkt vermutlich als Barriere für Grund- und sonstige Wasserströmungen vom südlichen Moorgebiet Haspelmoor.

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt. Aufgrund des nahen Haspelmoors ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht. Im Rahmen einer Bebauung empfiehlt sich deshalb, ein Bodengutachten zu erstellen.

<sup>2</sup> C.Hentschel Consult: Abbildung 2

<sup>3</sup> C.Hentschel Consult: Abbildung 3

<sup>4</sup> **DIN 4150:** „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Ausgabe 1999-06, Beuth-Verlag, Berlin

<sup>5</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern,  
<http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf November 2015

Durch die Planung findet keine zusätzliche Versiegelung des Bereichs statt, so dass keine über den Bestand hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die bisherige Versiegelung wird sogar reduziert.

Aufgrund der lehmigen Bodenbeschaffenheit und des vermutlich relativ hoch anstehenden Grundwassers ist davon auszugehen, dass die Sickerfähigkeit nur sehr gering ist und das anfallende Niederschlagswasser vermutlich nicht auf den Grundstücken versickert werden kann.

### **2.5.2. Boden**

In der standortkundlichen Bodenkarte von Bayern wird der Boden im Planungsgebiet mit „Braunerde aus Lößlehm des mittleren Löß-Faziesbereichs“ angegeben. Es handelt sich dabei um einen tief- bis sehr tiefgründigen schluffigen Lehm Boden, der frisch bis mäßig feucht ist.

Der Bereich ist im Bestand bereits stark versiegelt und mit großen Gebäuden überbaut. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad leicht reduziert. Zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ sind somit nicht zu erwarten.

### **2.5.3. Bestehende Grünstrukturen**

Insbesondere westlich des ehemaligen Gasthaus-Gebäudes befinden sich einige größere Laubbäume, die hier positiv auf den Straßenraum der „Bürgermeister-Lampl-Straße“ wirken. Im Bereich des ehemaligen Biergartens stehen insgesamt fünf Ross-Kastanien, wovon vier bereits ein höheres Alter aufweisen. Nach einer Ortsbesichtigung mit Vertretern von Gemeinde und Verwaltung, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Baumsachverständigen<sup>6</sup> wurde festgestellt, dass die vier älteren Ross-Kastanien trotz Engstand und einigen Astlöchern weitgehend vital sind und eine Lebenserwartung von wohl noch 20 bis 25 Jahren haben.

Südlich der Trafostation steht an der Straße eine ältere Eiche, die vital erscheint und aus ortsplanerischen Gründen wertgebend für das Gebiet ist. Die ältere Eiche ist, ebenso wie die Ross-Kastanien ortsbildprägend und in jedem Fall zu erhalten.

Zur „Bürgermeister-Lampl-Straße“ befindet sich zudem eine ehemalige Rot-Buchen-Hecke, die jedoch ausgewachsen ist. Aufgrund des Engstands und früherer Heckenschnittmaßnahmen sind die Bäume nicht erhaltenswert.

Nach Süden zur Straße „Bahnhofplatz“ befinden sich straßenseitig im Bereich der Hofeinfahrt zum Gasthaus ein Berg-Ahorn und östlich davon zum Straßenraum der Frühlingsstraße eine Linde. Beide Bäume mittleren Alters sind ebenfalls von ortsplanerischer Bedeutung. Hinterhalb der Bushaltestelle sind Sämlinge von Ahorn und Holunder aufgewachsen, die jedoch vom Habitus und von der noch geringen Größe nicht erhaltenswert sind.

### **2.5.4. Klimatische Bedingungen**

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

Der Planungsbereich ist bereits bebaut und ist umgeben von bereits vorhandener Bebauung. Somit ist nur geringe Bedeutung als Frischluft-Produktionsfläche gegeben. Die vorhandenen großen Laubbäume wirken sich klimatisch ausgleichend auf die Siedlung aus und wirken als Frischluftproduzenten. Eine weitere Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlung ist nicht vorhanden. Der Bereich liegt auch nicht im Bereich von Kaltluftabflussbahnen.

### **2.5.5. Artenschutz**

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der Gehölzbestand im westlichen Planungsumgriff als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Singvögel (Hecken- und Höhlenbrüter) von Bedeutung ist. Die älteren Laubbäume (insbesondere im ehemaligen Biergarten), wie die Ross-Kastanien weisen einige Astlöcher auf, die als Bruthöhlen für höhlenbrütende Vögel sowie als Nahrungshabitate dienen könnten. Auch in der Eiche können aufgrund des Stammumfangs Baumhöhlen mit einer Relevanz für Höhlenbrüter vermutet werden, gleiches gilt für die Linde an der Frühlingsstraße. Neben den genannten Bäumen bietet der sonstige Gehölzbestand der Gilde der Heckenbrüter potentielle Brutmöglichkeiten.

Neben den höhlenbrütenden Vogelarten könnten die Baumhöhlen der älteren Bäume auch baumbewohnenden Fledermäusen als Nisthabitat dienen.

Das Planungsgebiet hat zudem untergeordnete Bedeutung als potentielles Jagdhabitat für Fledermäuse, die Flugrouten der Fledermäuse verlaufen aber vermutlich entlang der weiter westlich und südlich gelegenen Waldränder.

Neben den Artengruppen der Fledermäuse und Vögel haben die Gehölzbestände auch potentielle Eignung als Unterschlupfmöglichkeit und Habitate für Kleintiere.

<sup>6</sup> Gemeinderatssitzung vom 11.05.2016

Im Zuge der Neuordnung des Gebietes bleiben die Ross-Kastanien und andere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel wertgebende Bäume erhalten. Gerodet werden vermutlich lediglich kleinere, dünnstämmige Gehölze, die einer Bebauung im Wege stehen. Aufgrund der zukünftigen Nutzung des Gebietes als Wohnareal werden zudem Gärten angelegt, in denen jeweils zumindest einen Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen ist (vgl. Festsetzung Ziffer B 7.1 bis B 7.4), was den (geringen) Gehölzverlust leicht ausgleicht und zusätzlich Habitate für Kleintiere und Vögel schafft.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bäume lediglich im Winterhalbjahr zu roden. Sollte dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze vor den Rodungsarbeiten durch einen Fachmann auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

## 2.6. Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Übergang von der südöstlich angrenzenden Mischnutzung zu einem bestehenden Wohngebiet. Innerhalb des Wohngebietes befinden sich nur wenige den Straßenraum prägende Laubbäume und Grünstrukturen. Hier überwiegen niedrig wüchsige Gehölze und Koniferen. Der Bereich hat also insbesondere durch seine älteren Laubbäume, wie die Eiche und die Ross-Kastanien in der Grünfläche am westlichen Rand des Umgriffs sowie die Linde an der „Frühlingstraße“ einen das Gebiet prägenden Charakter mit Wiedererkennungswert. Die Ross-Kastanien haben neben ihrer Bedeutung für das Ortsbild zudem eine gewisse lokal-geschichtliche Bedeutung, da sie auf die ehemalige Biergarten-Nutzung hinweisen. Die Planung sieht daher den Erhalt dieser prägenden Strukturen vor.

Die ehemals als Gastwirtschaft genutzten großen Gebäude wurden überwiegend bereits abgerissen und somit weist nach einer Neubebauung außer dem Baumbestand nichts mehr auf die ehemalige Bedeutung des Bereiches als Gastwirtschaft und Treffpunkt gegenüber dem Bahnhofsteil hin.

## 2.7. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Radfahrer über die Straße „Bahnhofsplatz“, die „Frühlingstraße“ und die „Bürgermeister-Lampl-Straße“,
- für die Fußgänger über die Mischnutzung der „Bgm.-Lampl-Straße“ bzw. den nördlichen Teil der Straße „Bahnhofsplatz“ und über ein- bzw. zweiseitige Gehwege entlang des „Bahnhofsplatzes“ und „Frühlingstraße“, sowie über die Wegeverbindung zwischen „Bgm.-Lampl-Straße“ und der „Frühlingstraße“.
- An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegene Haltestelle "Haspelmoor Bahnhof Nord" der Regionalbuslinie 889 (Althegeenberg - Tegernbach - Mittelstetten - Oberschweinbach und zurück) im Änderungsbereich.

Verkehrsrechtlich ist insgesamt eine „Tempo 30-Zone“ (VZ 274.1) angeordnet.

Der Verkehrsraum der „Frühlingstraße“ weist eine Breite von ca. 9,9 m mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,0 m, die Straße „Bahnhofsplatz“ eine Breite im Änderungsbereich von ca. 7,5 m mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,2 m im Übergangsbereich zur „Bgm.-Lampl-Straße“ eine Engstelle von ca. 5,8 m und die „Bgm.-Lampl-Straße“ eine Breite von ca. 7,0 m (die gleichzeitig die Fahrbahnbreite ist) und der Fußweg mit einer Breite von ca. 2,5 m.

## 2.8. Energie-Atlas Bayern<sup>7</sup>

Der Energie-Atlas Bayern zeigt für Haspelmoor folgende Ressourcen auf:

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „*Der Bau einer Erdwärmesondenanlage bedarf an dem Standort einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.*“ eingestuft. Beim Geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung<sup>8</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Unterbergener Straße 2) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von überwiegend ca. 1165 - 1179 kWh/m<sup>2</sup> und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauern von ca. 1700 -1749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,3 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind nicht in der Nähe des Ortsteils Haspelmoor kartiert.

<sup>7</sup> <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-k> Datenabruf 02/2012

<sup>8</sup> [https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf Oktober 2015

**3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN****3.1. Flächennutzungsplan**

**Abb. 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (cyan: Änderungsbereich)**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>9</sup> stellt das Gebiet als „Gemischte Baufläche“, „örtliche Hauptverkehrsstraße“ und zum kleinen Teil „Wohnbaufläche“ dar. Überlagert wird das Symbol „Umformerstation“ und im Norden „Haupt Fuss- und Radweg“.

Der Flächennutzungsplan wurde bisher sechsmal (Änderung 1, 2, 3, 4, 6, 7) geändert. Die 5. Änderung (Freiflächenphotovoltaikanlage zwischen Haspelmoor und Hattenhofen) wurde nicht weiter fortgeführt.

Umgeben wird der Geltungsbereich:

- Im Westen und Norden durch „Wohnbaufläche“,
- im Osten durch „Grünfläche - Spielplatz“ und „Gemischte Baufläche“ und
- im Süden durch „örtliche Hauptverkehrsstraße“, darüber hinaus „Flächen für Bahnlagen“.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. Berichtigung an die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Haspelmoor Bahnhof Nord“ angepasst.

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

**3.2. Bebauungsplan**

Für den Änderungsbereich bestehen zwei Bebauungspläne und eine Planfeststellung.

- Der Urplan „Haspelmoor Bahnhof Nord“ i.d.F. vom 13.02.1969 setzt für den Bereich der Trafostation (Fl.-Nr. 217/9) als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 1962) und für die Straßenflächen eine „öffentliche Verkehrsfläche“ fest. Im Bereich des ehem. höhengleichen Bahnübergangs wird die „öffentliche Verkehrsfläche“ überlagert mit der „Begrenzung von Sichtdreiecken“.
- Die 3. Änderung „Haspelmoor Bahnhof Nord“ i.d.F. vom 14.06.1994 setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (BauNVO 1990) fest. Dieses teilt sich in einen nördlichen und östlichen Teil (MI I mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohngebäuden) und einen südlichen Teil (MI II), wobei sich die Nutzung in Haus(teil) 1 - ehem. Gasthaus - (mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnnutzung und einer geschossweisen Gliederung) und Haus(teil) 2 - ehem. Metzgerei (mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie sonstigen Gewerbebetrieben). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossflächenzahl (MI I mit GFZ 0,5 und MI II mit GFZ 0,62,

<sup>9</sup> i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

wobei Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen mitzurechnen sind), der Zahl der Vollgeschosse (zwei, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf) und der Höhe (traufseitige Wandhöhe mit max. 6,2 m) entwickelt. Die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderliche Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 1990) erfolgte nicht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baukörperfestsetzungen aus einer Kombination von Baugrenzen und Baulinien getroffen und durch die „Flächen für Stellplätze“ und „Flächen für Tiefgaragen“ ergänzt. Die örtliche Verkehrsfläche wird mit der Festsetzung „Straßenbegrenzungslinie/öffentliche Verkehrsfläche“ bestimmt. Der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche wird mit bindenden „Einfahrten“ und „Tiefgaragenzufahrten“ ergänzt. Ferner werden Regelungen zu der Anzahl der Stellplätze, zur baulichen Gestaltung (Dachneigung von 43°-48°), Satteldach, naturroter Dacheindeckung, Dachgauben, Dachüberständen, Firstrichtung Einfriedung, Immissionsschutz, Grünordnung (zu erhaltende Bäume/Sträucher/Hecken, neu zu pflanzenden Bäume/Sträucher/Hecken, private Grünflächen/Gartenflächen, etc.) getroffen. Für die Abstandsregelungen sind keine abweichenden Regelungen getroffen, sodass die Regelung der BayBO 1982 (1 H bzw. Schmalseitenprivileg) gilt.

- Die 4. Änderung i.d.F. vom 25.04.1995 und 5. Änderung i.d.F. vom 23.10.2006 werden von der 6. Änderung nicht berührt. Allerdings wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO 1990), das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse (zwei bzw. zwei mit Dachgeschoss), der Grundflächenzahl (GRZ von 0,25 bis 0,3) der Geschossflächenzahl (GFZ von 0,30 über 0,35 bis 0,40) und der Wandhöhe (von 4,0 m bzw. 6,0 m bis Unterkante Sparren) festgesetzt. Als gestalterische Regelung wird im Wesentlichen die Dachform (nur Satteldächer), die Dachneigung (40°-47° und 27°-35°). Für die Abstandsregelungen werden nach Art. 6 Abs. 4 (1 H) und Abs. 5 (Schmalseitenprivileg) der BayBO 1994 keine abweichenden Regelungen getroffen, sodass die Regelung der BayBO 1982 (1 H) gilt.

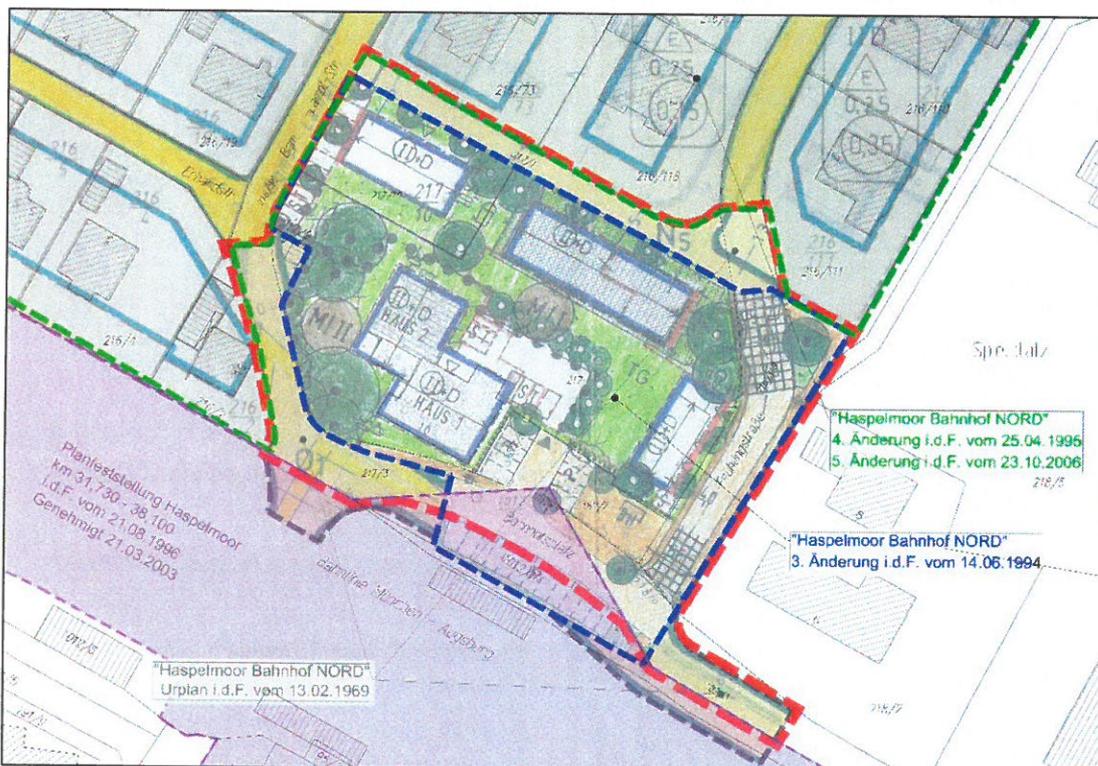


Abb. 7: Rechtsverbindliche Bebauungspläne (rot: Änderungsbereich, grau: Urplan, blau: 3. Änderung, grün: 4. und 5. Änderung, violett: Planfeststellung)

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Hattenhofen hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 11.10.1994

### 3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich im beplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) zuzuordnen.

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Planfeststellung

Der Änderungsbereich befindet sich an der 4-gleisigen Bahnstrecke Nr. 5503 am Bahnkilometer 36,7 bis 36,8. Für den Ausbau des Bereiches Augsburg - Olching (-München) liegt für den Planungsbereich<sup>10</sup> eine Planfeststellung<sup>11</sup> vor. Diese privilegierte Fachplanung entfaltet eine formelle und materielle Konzentrationswirkung, bestimmt die Reichweite ihres Geltungsbereichs selbst und setzt daher auch die planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen in §§ 29 bis 37 BauGB (damit auch die eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB) ganz oder teilweise außer Kraft. So kommt der Fachplanung eine Vorrangfunktion gegenüber dem Bauplanungsrecht zu, damit ist der Urplan und die 3. Änderung im Bereich der Planfeststellung „untergegangen“.



Abb. 8: Planfeststellung Bahnstrecke Nr. 5503 (rot: Änderungsbereich, lila: Planfeststellung)

#### 3.5.2. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>12</sup> sind innerhalb des Änderungsbereiches und in näherem Umfeld keine Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

Lediglich auf der Südseite der Bahn wurde folgendes Baudenkmal kartiert:

- D-1-79-128-3 (südlich in ca. 90 m Entfernung vom Änderungsbereich)  
Wohnhaus, Bahnhofstraße 3, Mehrfamilienhaus, Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus

#### 3.5.3. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt<sup>13</sup> liegt der gesamte Änderungsbereich außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und „wassersensiblen Bereichs“.

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die

<sup>10</sup> Planungsbereich 4 Planfeststellung Haspelmoor (km 31,730 - km 38,100)

<sup>11</sup> EBA Außenstelle München Az: 61131 Pap (5503-PA4) vom 21.03.2003

<sup>12</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Datenabruf: Oktober 2015

<sup>13</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayer (IÜG), <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/>, Datenabruf: 11/2014

Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>14</sup>.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, - innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 960 m<sup>2</sup> (bisher ca. 813 m<sup>2</sup> bis ca. 1.016 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

#### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>15</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, das in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>16</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben für die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>17</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>18</sup>) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von max. ca. 1.016 m<sup>2</sup> auf ca. 960 m<sup>2</sup> (-56 m<sup>2</sup>) verringert. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Nachdem das Anwesen „Kriegelmeier“ seit Jahren nicht genutzt wird, wurden seit dem Jahr 2011 verschiedene Baukonzepte entwickelt, um den Bereich städtebaulich aufzuwerten und eine Wohnbebauung zuzulassen. Dabei kristallisierten sich als Ziel des Gemeinderats der Wunsch nach der Erhaltung des Gasthausgebäudes bzw. dessen proportionale Neuerrichtung und der Erhalt des

<sup>14</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>15</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>16</sup> Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

<sup>17</sup> Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 S 193)

<sup>18</sup> Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

Biergartens heraus. Um dies zu ermöglichen wurde im WA2 ein größerer Baukörper, mit einer höheren Gebäudehöhe und steiler Dachneigung vorgesehen. Im restlichen Änderungsbereich (WA1) wird mit der Anlehnung an die „Körnung“, Höhenentwicklung und Dachneigung ein Übergang zur umliegenden Bebauung geschaffen.

Im Bezug auf das verkehrliche Konzept ist es Ziel, die Engstelle im Bereich des Überganges von der Straße „Bahnhofsplatz“ in die „Bürgermeister-Lampl-Straße“ zu beseitigen und mit Gehweg, ggf. auch als Fußweg durch den ehem. Biergarten, die Fußgänger sicher zu führen. Des Weiteren soll die Führung der Buslinie 889 verbessert werden und nördliche Bebauung erschlossen werden.

## 5.2. Grünordnerisches Konzept

Nachdem insbesondere der ältere Baumbestand im Bereich des ehemaligen Biergartens das Gebiet in besonderer Weise prägt, ist es vorrangiges grünordnerisches Ziel des Bebauungsplans, die wertgebenden Bäume zu erhalten und eine gute Durchgrünung der Neubebauung zu sichern.

Sowohl die Eiche und die Ross-Kastanien im ehem. Biergarten an der „Bürgermeister-Lampl-Straße“ als auch die Linde an der „Frühlingstraße“ sind als zu erhalten festgesetzt, da beide Bäume sowohl vital als auch besonders straßenraumwirksam bzw. ortsbildprägend sind. Die Linde dient dabei als Blickpunkt und definiert den Zugangsbereich zu der großen Grün- und Spielfläche nordöstlich des Änderungsbereichs. Die Bäume nördlich der Straße „Bahnhofsplatz“ (Berg-Ahorn und Linde) wären zwar auch erhaltenswert, der Baumerhalt ist hier jedoch nicht sinnvoll und aufgrund der Neubebauung eventuell auch nicht möglich. Damit der Straßenraum auch zukünftig durch Laubbäume geprägt wird, werden vor den geplanten Gebäuden auf privatem Grund Laubbäume der 2. oder 3. Wuchsordnung festgesetzt. Auch am „Bahnhofsplatz“ sollen Bäume gepflanzt werden. Sollte ein Erhalt der bestehenden Bäume (Linde und Berg-Ahorn) möglich sein, können diese die Pflanzbindung erfüllen.

In den Hinweisen wurden für die Planung auf den Baugrundstücken neben Laubbäumen 2. Wuchsordnung bewusst auch kleinere Baumarten vorgeschlagen, um die Akzeptanz für Baumpflanzungen zu erhöhen.

Um den durchgrüneten Gebietscharakter noch zu stärken wird mit einem Pflanzschlüssel erreicht, dass auf den größeren Baugrundstücken jeweils ein weiterer Laubbaum zu pflanzen ist.

## 5.3. Vorbeugender Brandschutz

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

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

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

## 5.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.ON Bayern AG erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe, Landmannsdorf.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h<sup>19</sup>.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung<sup>20</sup> ist mit ≥ 30 Mbit/s zu über 95 % gegeben. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie<sup>21</sup> zu über 95 % verfügbar.

## 5.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Hattenhofen.

<sup>19</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>20</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

<sup>21</sup> LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschemata von UMTS wird bei LTE beibehalten.

- Da aufgrund des anstehenden lehmigen Bodens davon auszugehen ist, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nur sehr eingeschränkt möglich ist. Erfolgt die Entsorgung des gesammelten Niederschlagwasser zentral über das bestehende Mischsystem.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstfeldbruck.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Umgriff

Der Umgriff umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes, die vom Urplan „übriggebliebenen“ Straßenverkehrsfläche mit dem Grundstück der Trafostation, sowie die nördlich der Stellplatzanlage planfestgestellte Bahnfläche des „Bahnhofsplatzes“. Damit ersetzt die 6. Änderung den Urplan und die 3. Änderung vollständig.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird als eigenständiges Planwerk erlassen.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

#### 6.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Im zentralen Ortsbereich wird in Fortführung der westlich und nördlich vorhandenen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

#### 6.2.2. Ausgeschlossene Nutzungen

##### MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes<sup>22</sup>.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. MD im westlich gelegenen Ortskern), in denen Mobilfunk-, Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

##### LUFTWÄRMEPUMPEN

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen werden aus diesem Grund beschleunigt.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen<sup>23</sup> untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. So erfolgt im Bebauungsplan aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes eine entsprechende Regelung.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

<sup>22</sup> So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

<sup>23</sup> Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

### **6.3.1. Grundfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept. Für Terrassen und Balkone wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 20 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO<sup>24</sup> festgelegt.

Dabei liegt die ermittelte GRZ mit 0,23 bzw. 0,27 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,6).

### **6.3.2. Versiegelte Flächen**

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ von 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers, soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen.

### **6.3.3. Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Dabei lehnen sich die gewählten Höhen im WA1 von TAW von 6,5 m und FH von 10,0 m an die Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplanes (4. und 5. Änderung) an. Für das WA2, dem ehemaligen Gasthof, wird aufgrund der gewünschten dominanten Stellung, eine TAW von min. 6,0 m bis max. 7,0 m und einer FH von 13,7 m gewählt.

Die Festlegung eines zwingenden Mindestmaßes für die TAW ist erforderlich, um das Unterschreiten der Obergrenze zu verhindern. Ohne diese Festsetzung wäre z.B. ein eingeschossiges Gebäude mit einem 43° geneigten Dach (E+D) planungsrechtlich möglich. Diese Entwicklung konterkariert die Zielvorstellung der Gemeinde und zerstört das städtebauliche Konzept.

In Anlehnung an den umgebenden Bebauungsplan (4. und 5. Änderung) wird zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes die Geländeoberfläche (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) herangezogen.

### **6.3.4. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt und auf die Hausform des Einzel- und Doppelhauses bzw. nur des Einzelhauses beschränkt, um als planerisches und städtebauliches Ziel eine Kleinteiligkeit und Durchgrünung zu erreichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch baukörperähnliche Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Ferner werden die Flächen für Garagen (überdachte Stellplätze/Carport) festgesetzt.

Um den Straßenraum nicht durch Nebengebäude zu verengen und damit dessen Großzügigkeit zu erhalten, werden voluminöse bauliche (Neben-)Anlagen aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Hierzu wird eine Vorzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und dessen seitlicher Verlängerung bestimmt. Bei einem Eckgrundstück gibt es zum Straßenraum zwei Vorgartenbereiche und zwei straßenseitige Baugrenzen. Dabei überlappen sich die Verlängerungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

### **6.4. Abstandsflächen**

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den 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 Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

### **6.5. Anzahl der Stellplätze**

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird an der GaStellV<sup>25</sup> festgehalten. Für Wohnungen wird eine größenabhängige eigene Regelung getroffen.

<sup>24</sup> So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

<sup>25</sup> GaStellV: „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ i.d.F. vom 30.11.1993 (GVBl S. 910), zuletzt geändert durch § 1 der Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

## 6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche werden zunächst die bestehenden Verkehrsflächen festgesetzt. Um die Erschließung der Doppelhausbebauung im nördlichen Änderungsbereich zu sichern, wird anstelle des Fußweges ein Verkehrsraum vom 5,8 m festgesetzt. Dies ermöglicht ein Begegnen von LKW (Bus) mit Pkw bzw. ein Begegnen von Pkw mit Pkw inklusive „Lichter Raum“.

Entlang der „Bürgermeister-Lampl-Straße“ und dessen Übergang vom „Bahnhofsplatz“ erfolgt eine Verbreiterung um ca. 1,5 m um die vorhandene Engstelle zu entschärfen.

Auf der nördlichen Seite des „Bahnhofsplatzes“ auf Höhe der Bahnunterführung wird eine Fläche für den Bushalt mit einer Tiefe von ca. 2,0 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Errichtung eines Buswartehauses als Haltestelle am Fahrbahnrand zu ermöglichen.

Die Unterbringung der Fahrzeuge erfolgt auf den privaten Grundstücken.

Nachdem sich der Änderungsbereich innerhalb der geschlossenen Ortslage von Haspelmoor und in einer Tempo-30-Zone befindet, wird von gleichrangigen Straßen ausgegangen, sodass der Nachweis von Sichtfeldern nicht erforderlich ist.

## 6.7. Fläche für Bahnanlagen

Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 21.03.2003 handelt es sich bei der Teilfläche der Fl.-Nr. 217/3 und Fl.-Nr. 1012/5 um Bahngrund. Die Gemeinde Hattenhofen bemüht sich bereits über Jahre diese Fläche von der Bahn zu erwerben.

Auf dem größten Teil (ca. 210 m<sup>2</sup>) befindet sich die gewidmete Straße „Bahnhofsplatz“, diese wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche auf planfestgestellter Bahnfläche“ festgesetzt. Nachdem es sich um eine Bestandsfestsetzung handelt, sind hierdurch keine Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen für die Bahnanlage zu befürchten.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes überplanten Fahrradabstellplätze sollen in der Nähe der Bahnunterführung (auf planfestgestellter Bahnfläche) untergebracht werden. Hierzu wird die Gemeinde sich mit der Bahn in Verbindung setzen.

## 6.8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Fläche der bestehenden Trafostation (Fl.-Nr. 217/9) wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt und so gesichert.

## 6.9. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- bzw. Straßenbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung (wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Firstrichtung, Einfriedung, Geländeänderungen) getroffen. Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen. Um ein Ziel der Änderung des Bebauungsplanes, proportionale Neuerrichtung des Gasthauses und die ruhige Dachlandschaft zu erhalten und einer Überhöhung entgegenzuwirken, werden im WA2 Zwerchgiebel (ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet - aus der Fassade aufsteigend) ausgeschlossen und im WA2 Dachgauben (in allen Teilen auf dem Dach aufsteigen - hinter der Flucht der darunterliegenden Außenwand zurücktreten) nur in der ersten Ebene des Dachgeschosses zugelassen.

Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 c BayBO 2008) aufgegriffen.

### 6.9.1. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 11.10.1994. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine Abweichungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). So trifft der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 2 der Satzung). Im Bezug auf die Garagen und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) werden durch den Bebauungsplan abweichende Regelungen zu der Dachform von Garagen und Nebengebäuden extensiv begrünte Flachdächer (Ziffer C 10.1 der Änderung) anstelle von (§ 3 Nr. 3 der Satzung) getroffen. Bei der Dachneigung wird auch frei stehenden Garagen und Nebengebäuden mit 27° bis 35° bzw. 30° bis 40° (Ziffer B 10.2 der Änderung) anstelle 30° bis 40° (§ 3 Nr. 2 TS 2 der Satzung) von der Satzung abgewichen. Ferner wird durch die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO und Festsetzung von Flächen für Garagen eine abweichende Regelung zu der Länge der Grenzbebauung von mit 9 m (Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO) anstelle von 8,0 m (§ 3 Nr. 8 der Satzung) getroffen.

**6.10. Grünflächen**

Um den ehem. Biergarten zu erhalten und so für die Öffentlichkeit zu sichern, wird dieser mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, die auch eine Wegeverbindung mit Grüncharakter ermöglicht.

**6.11. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die prägenden Laubbäume im Gebiet zu sichern und den begrüneten Charakter zu stärken.

**6.11.1. Zu erhaltende Bäume**

Aufgrund der historischen und ortsbildprägenden Bedeutung werden folgende Bäume als zu erhaltend festgesetzt:

Nr.	Baumart		Umfang	Durchmesser
1	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	220 cm	70 cm
2	Stiel-Eiche	Quercus robur	205 cm	65 cm
3	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	338 cm	107 cm
4	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	230 cm	73 cm
5	Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum	190 cm	60 cm
6	Winter-Linde	Tilia cordata	145 cm	46 cm

Tab. 1: Baumliste (von Nord nach Süd und dann im Osten)

In die Festsetzung des Bebauungsplanes werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage einzelne Exemplare mit Umfang  $1,0 > 90$  cm übernommen. Aufgrund der Ortsbesichtigung der unteren Naturschutzbehörde und eines Baumsachverständigen<sup>26</sup> wurde die Lebensdauer der Bäume auf ca. 20 bis 25 Jahre geschätzt. Sowohl die Vitalität als auch das Alter der Bäume weisen darauf hin, dass diese noch den größeren Teil der arttypischen Lebenserwartung vor sich haben.

**6.11.2. Zu pflanzende Bäume**

Mit Planzeichen festgesetzte, zu pflanzende Bäume der 2. und 3. Wuchsordnung entlang der Erschließungsstraßen auf privatem Grund stellen eine gewisse Durchgrünung des Straßenraumes sicher und stärken den Wiedererkennungswert des Gebietes. In den angrenzenden Wohnstraßen sind kaum den Straßenraum prägende Gehölze vorhanden und die Erschließungsstraßen weisen nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Dem soll mit der Pflanzfestsetzung entgegengewirkt werden.

Um eine adäquate Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, werden auf den größeren Grundstücken durch einen Pflanzschlüssel zusätzlich Laub- oder Obstbäume festgesetzt.

**6.11.3. Öffentliche Grünfläche – Parkanlage**

Hier werden die prägende und vitale Eiche sowie die vier älteren Ross-Kastanien mit Planzeichen gesichert. Zudem kann die Grünfläche neben einer Wegeverbindung auch die Funktion eines Quartier-Treffpunktes übernehmen.

**6.11.4. Artenauswahl**

Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Liste der Baum- und Strauch-Arten (siehe Pflanzliste) zu entnehmen. Dabei schlägt die Artenauswahl auch besonders zierende Bäume vor und berücksichtigt damit die Bedürfnisse und Wünsche der Gartenbesitzer. Die zierenden Arten kommen jedoch auch dem Straßenbild zugute. Mit der Artenauswahl für Laubbäume der 1. Wuchsordnung wird auf die wertgebenden Bestandsarten zurückgegriffen, die hier bei Abgang erneut zu pflanzen sind.

**6.11.5. Belagsflächen**

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

**6.11.6. Nicht überbaute Flächen**

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

<sup>26</sup> Ortsbesichtigung 03.05.2016, siehe Gemeinderatsitzung Hattenhofen am 11.05.2016 TOP 6

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“). Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden, falls dies erforderlich ist.

#### 6.11.7. Immissionen Verkehrsgeräusche

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Ingenieur-GmbH C. Hentschel Consult schalltechnischen Untersuchung<sup>27</sup> zum Verkehrslärm durchgeführt. Dieses führt in der Zusammenfassung u.A. wie folgt aus:

„Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, steht im Einflussbereich der 4-gleisigen Bahnstrecke München - Augsburg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, PR.Nr. 609-2015/V02, Stand 18.10.2015) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Schienenverkehr beurteilt.

Mit den Prognosezahlen für 2025 und den bereits installierten Abschirmeinrichtungen an der Bahnstrecke kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005<sup>28</sup>:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden kann. Tagsüber sind maßgeblich die beiden südwestlichen Baukörper sowie der nicht abgeschirmte nördliche Baukörper im WA 1 betroffen. Nachts ist hingegen an allen Fassaden mit Überschreitungen zu rechnen.

Diese liegen im günstigsten Fall bei 1 dB(A) und im ungünstigsten Fall bei 24 dB(A). Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen) kann nur im WA 1 an der lärmabgewandten Fassade eingehalten werden.

Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Abrücken der Bebauung ist bei den Grundstücksverhältnissen nicht zielführend und ein Erhöhen der aktiven Schallschutzmaßnahmen ohne Mitwirkung der DB AG nicht möglich. Aufgrund dessen wird die notwendige Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109<sup>29</sup>:1989 „Schallschutz im Hochbau“, in Kombination mit einer Grundrissorientierung bzw. baulichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderung nach E-DIN 4109:2006.<sup>30</sup>

Als Folge dessen und wegen der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden passive Schallschutzmaßnahmen, durch die Schalldämmung der Außenbauteile und Orientierung von Grundrissen festgesetzt.

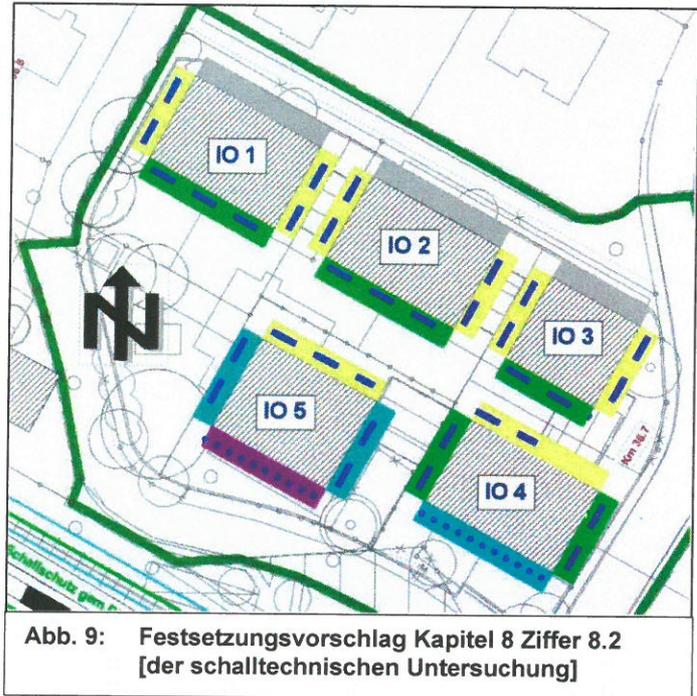


Abb. 9: Festsetzungsvorschlag Kapitel 8 Ziffer 8.2 [der schalltechnischen Untersuchung]

<sup>27</sup> C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik „6. Änderung des Bebauungsplanes ‚Haspelmoor Bahnhof Nord‘ Schalltechnische Untersuchung, PR.Nr. 609-2015/V02, 18.10.2015

<sup>28</sup> DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

<sup>29</sup> DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220

<sup>30</sup> C. Hentschel Consult, Kapitel 8 Ziffer 8.1

**6.12. Maßangabe**

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weitere Maße, die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

**7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG****7.1. Städtebauliche Werte**

Art	Fläche	Verteilung
Mischgebiet	ca. 3.780 m <sup>2</sup>	60,9%
Verkehrsfläche	ca. 2.135 m <sup>2</sup>	34,4%
Planfestgestellte Verkehrsfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>	3,8%
Grünfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	0,9%
<b>Summe Änderungsbereich</b>	<b>ca. 6.205 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 2: Flächenverteilung - 3. Änderung des Bebauungsplans und Urplanes

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.205 m<sup>2</sup></b>	
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.780 m <sup>2</sup>	60,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von bei 2 1/2 VG	GR 813 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,22
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bis bei 2 VG	GR 1.016 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,27
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 508 m <sup>2</sup>	<b>50 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 1.524 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ (§19IV) = 0,40</b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.335 m <sup>2</sup>	37,6%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.859 m<sup>2</sup></b>	<b>62,2%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 2.032 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,54

Tab. 3: Bauliche Nutzung - 6. Änderung - Neu

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.500 m <sup>2</sup>	56,4%
öffentliche Grünfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>	5,5%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30 m <sup>2</sup>	0,5%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche inkl. ca 210 m <sup>2</sup> auf gewidmetem Bahngrund	ca. 2.335 m <sup>2</sup>	37,6%
<b>Summe</b>	<b>ca. 6.205 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 4: Flächenverteilung - 6- Änderung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.205 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.500 m <sup>2</sup>	56,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	GR 800 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,23
Grundfläche für Überschreitung für Terrassen/Balkone	GR 160 m <sup>2</sup>	20,0%
Grundfläche mit Überschreitung für Terrassen/Balkone	GR 960 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,27
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 1.300 m <sup>2</sup>	<b>163 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 2.100 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ (§19IV) = 0,60</b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.335 m <sup>2</sup>	37,6%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 4.435 m<sup>2</sup></b>	<b>71,5%</b>
mögliche Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 1.800 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,51

Tab. 5: Bauliche Nutzung - 6. Änderung - Neu

**7.2. Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privaten Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Grundstücke wurden privatrechtlich gesichert.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
217/10	Bgm.-Lampf-Straße	„öffentliche Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> „Mischgebiet“ - 3. Änderung	ca. 84 m <sup>2</sup>
217	Bahnhofplatz 10	„öffentliche Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> „Mischgebiet“ - 3. Änderung	ca. 144 m <sup>2</sup>
		„öffentliche Grünflächen“ <u>Bisher:</u> Mischgebiet - 3. Änderung	ca. 340 m <sup>2</sup>
217/9	Trafostation	„öffentliche Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> „Allgemeines Wohngebiet“ - Urplan	ca. 17 m <sup>2</sup>
1012/10	„Bahnhofplatz“	„öffentliche Verkehrsfläche auf planfestgestellter Bahnfläche“ <u>Bisher:</u> Planfeststellung vom 21.03.2003	ca. 211 m <sup>2</sup>
Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ bzw. „Straßenbegleitgrün“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums. Da dem Eigentümer die Durchführung der Festsetzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, wird eine Übernahme der Fläche durch die Gemeinde angestrebt (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).			
Es wird davon ausgegangen, dass der Vermögensnachteil in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde ausgeglichen wird.			

**Tab. 6: Fremdnützige Festsetzungen**

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
217/5	„Bahnhofplatz“ Stellplätze	„Allgemeines Wohngebiet“ <u>Bisher:</u> „öffentliche Verkehrsfläche“ - 3. Änderung	ca. 72 m <sup>2</sup>
217/3	„Bahnhofplatz“ Zufahrt zu Stellplätzen	Allgemeines Wohngebiet“ <u>Bisher:</u> „öffentliche Verkehrsfläche“ - 3. Änderung	ca. 70 m <sup>2</sup>
182/2	„Bahnhofplatz“ Fahrradstellplätze Bushaltestelle	Allgemeines Wohngebiet“ <u>Bisher:</u> „öffentliche Verkehrsfläche“ - 3. Änderung	ca. 175 m <sup>2</sup>
Diese „umgewidmeten“ Flächen entsprechend annähernd der „öffentlichen Grünfläche“. Der erforderliche Grundstücktausch erfolgen privatrechtlich.			
1012/5	„Bahnhofplatz“	„Allgemeines Wohngebiet“ <u>Bisher:</u> Planfeststellung vom 21.03.2003	ca. 3 m <sup>2</sup>
1012/10	„Bahnhofplatz“	„Allgemeines Wohngebiet“ <u>Bisher:</u> Planfeststellung vom 21.03.2003	ca. 19 m <sup>2</sup>
Die beiden kleinen planfestgestellten Flächenteile auf Fl.-Nr. 217/3 (ca. 19 m <sup>2</sup> ) und die Fl.-Nr. 1012/5 (ca. 3 m <sup>2</sup> ) werden nun als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. <b>Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen durch diese Überplanung sind nicht erkennbar.</b> Wie bereits unter Ziffer 2.3 ausgeführt, bemüht sich die Gemeinde bereits längere Zeit diese Flächen von der Bahn zu erwerben.			

**Tab. 7: Weitere Grundstücksgeschäfte****7.3. Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Fürstfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept<sup>31</sup> 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.

<sup>31</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Dieses wurde dem Gemeinderat Hattenhofen in der Sitzung am 22.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhaltung und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf bestehende Orte, hier den Ortsteil Haspelmoor,
- Erhaltung und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

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

- 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 dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

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

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über diese dynamisch-technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

#### **7.4. Haftungsausschluss**

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

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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

#### **7.5. Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005**

Die Gemeinde Hattenhofen ist sich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bewusst. Nachdem es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist diese zum Teil deutliche Vorbelastung bereits vorhanden.

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt im Bereich des WA2 ein Abrücken von ca. 3,5 m nach Norden. Ein weiteres Abrücken der Bebauung ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes nicht zielführend, da über die gesamte Tiefe des Änderungsbereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes an der Bahn wurden bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens mit einer 3,5 m bis 4,5 m hohen Lärmschutzwand umgesetzt. Die Erhöhung dieser Schallschutzwand kann nur unter Einbeziehung der Deutschen Bahn erfolgen, wobei hier der Handlungsspielraum für die Gemeinde eingeschränkt ist. Ferner würde die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand (für die Abschirmung der zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung) die vorhandene

Zäsur in der Ortsmitte von Haspelmoor deutlich verstärken, so dass hierdurch keine städtebauliche Verträglichkeit gesehen wird.

Aufgrund der Vorbelastung, des bestehenden Baurechts (das bereits eine Wohnbebauung im festgesetzten Mischgebiet) ermöglicht und der umliegenden Wohnbebauung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (die zum Teil näher z.B. Bahnhofplatz Nr. 12, Erhardstraße Nrn. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 und 25 oder gleich weit Bahnhofplatz Nr. 6 von der Bahnlinie entfernt ist) und dem Belang der Innenentwicklung wird an der Planung mit einem Allgemeinen Wohngebiet festgehalten. Mit den Festsetzungen Schalldämmung der Außenbauteile und Orientierung von Grundrissen wird ein Kompromiss geschaffen, der sicherstellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

#### 7.6. Flächennutzungsplan

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird abgewichen.



Abb. 10: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Abb. 11: Flächennutzungsplan mit Berichtigung

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ wird in „Wohnbaufläche“, „öffentliche Grünfläche“ und „örtliche Verkehrsstraße“ geändert, sowie mit dem Symbol „Umformstation“ ergänzt.

Mit dieser Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hattenhofen insbesondere der Ortschaft Haspelmoor nach wie vor sichergestellt.

Hattenhofen, 09. Juni 2016

  
Franz Robeller  
1. Bürgermeister



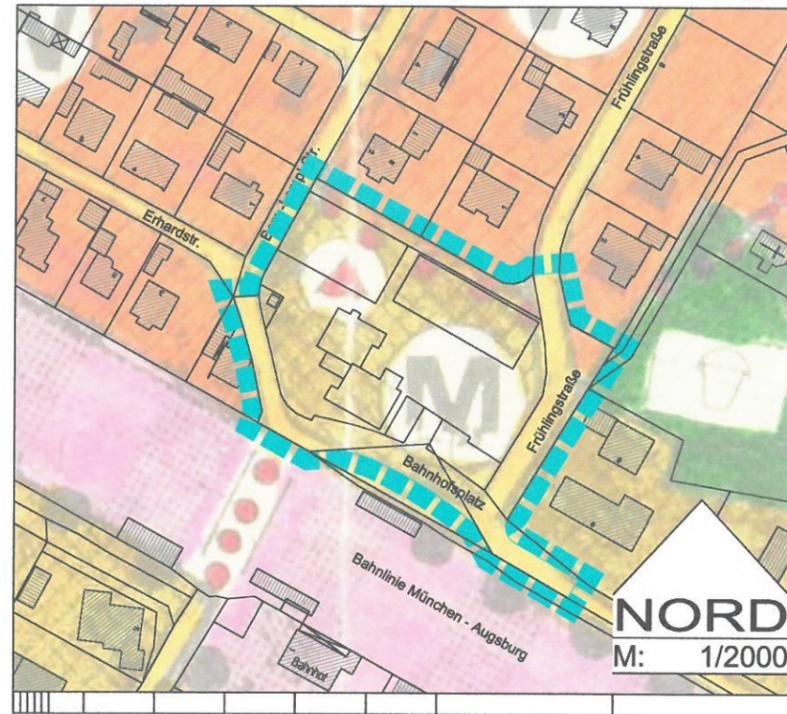
Fürstenfeldbruck

  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner





Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen

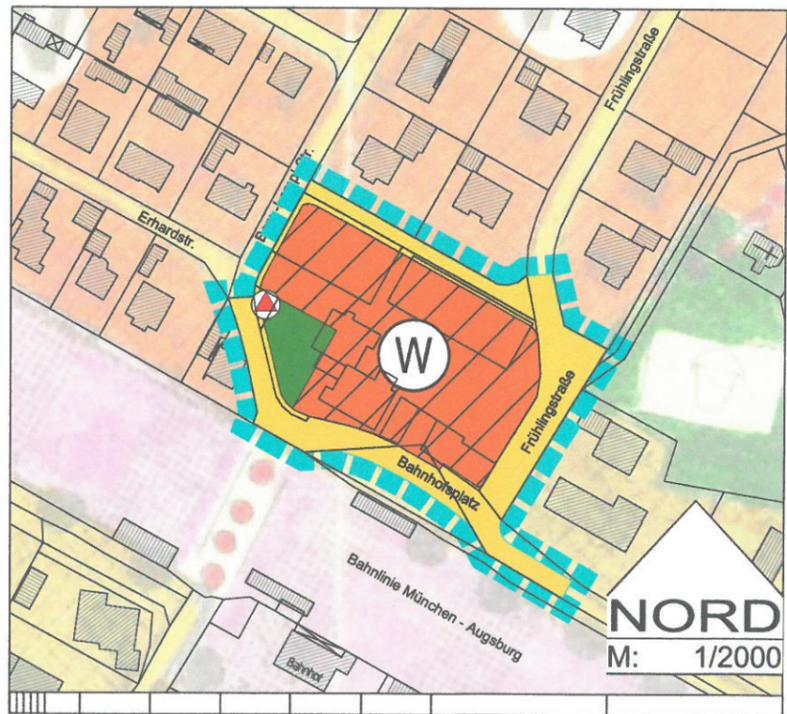


20 0 20 40 60 80 100 150 200  
Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 02-2016

Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  Wohnbauflächen
- VERKEHRSFLÄCHEN**
-  örtliche Verkehrsstraße
- VERSORGUNGSANLAGEN**
-  Umformerstation
- GRÜNFLÄCHEN**
-  öffentliche Grünflächen

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 11.05.2016



20 0 20 40 60 80 100 150 200  
Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 02-2016

Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Bahnhofplatz)



