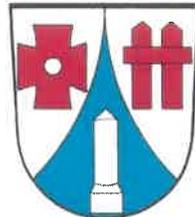


**Gemeinde Hattenhofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zur  
3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Weiher“**

**Fassung vom:** 15.03.2016, 21.07.2020, 23.11.2021

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

**Inhalt:**

<b>A</b>	<b>Satzungstext</b>
<b>B<sub>1</sub></b>	<b>Planzeichnung i.d.F. vom 23.11.2021</b>
<b>B<sub>2</sub></b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichen</b>
<b>C</b>	<b>Entfallene, geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text</b>
<b>D</b>	<b>Planunterlage, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise</b>
<b>E</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>

**A SATZUNGSTEXT**

**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. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diese 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Weiher“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) als

**SATZUNG.**

**B<sub>1</sub> PLANZEICHNUNG** i.d.F vom 23.11.2021



ausgefertigt **16. Dez. 2021**  
Hattenhofen,

*Franz Robeller*  
.....  
Franz Robeller  
Erster Bürgermeister

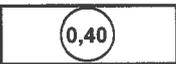
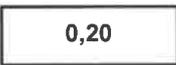
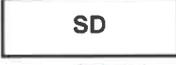
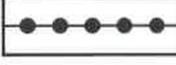


**NORD**  
M: 1/1000



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 12-2021

**B<sub>2</sub> FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

	Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
	Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO i.V. mit Ziffer C 1a
	Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs 6 BayBO <sup>1</sup> , als Höchstmaß, hier z.B. zwei Vollgeschosse
	nur Einzelhäuser in offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig.
	nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
	Geschossflächenzahl, gemäß § 20 BauNVO i.V. mit Ziffer C 14, als Höchstmaß, hier z.B. 0,40
	zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. 0,20, wobei diese für Terrassen um max. 20 % überschritten werden darf.
	Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie
	Satteldach als Hauptdachform
	Laubbaum zu pflanzen
	Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen
	Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

**ERLÄUTERUNG DER GEÄNDERTEN NUTZUNGSSCHABLONEN:****Maß der Nutzung**

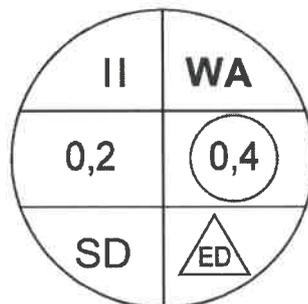
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei

**Maß der Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0,4

**Bauliche Gestaltung**

Hauptdachform hier Satteldach

**Art der Nutzung**

z.B. Allgemeines Wohngebiet

**Maß der Nutzung**

Geschossflächenzahl (GFZ) hier z.B. 0,4

**Bauweise**

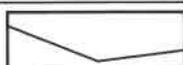
hier z.B. nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig

**C ENTFALLENDE, GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

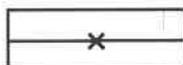
0. Dieser Bebauungsplan verdrängt mit seinen geänderten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Am Weiher“ i.d.F. vom 19.01.1999 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 30.01.2001 und 2. Änderung i.d.F. vom 17.12.2002. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung i.d.F. vom 30.01.2001 sowie 2. Änderung i.d.F. vom 17.12.2002 fort.

<sup>1</sup> „Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

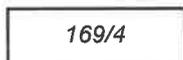
- 1a. Im Mischgebiet sind Wohnungen sowie Betriebe und Anlagen bei deren Nutzung Schmutzwasser anfällt, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt bei einer Bebauung mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss 4,2 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchhauses/-giebel um bis zu 1,8 m überschritten werden darf.
- 2a. Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt bei einer Bebauung mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss 6,5 m als Höchstmaß.
- 2b. Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt im Mischgebiet 6,5 m als Höchstmaß.
3. Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
5. **Die Festsetzung entfällt:**  
~~Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.~~
8. **Bei der Festsetzung unter C<sub>2</sub> Ziffer 3 der 2. Änderung vom 17.12.2002 entfällt Satz 1:**  
~~Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Breiten-Längenverhältnis von mindestens 3:4 zu planen.~~  
**Es verbleibt damit folgende Festsetzung:**  
Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
9. Im **Allgemeinen Wohngebiet** beträgt die Hauptdachneigung bei einer Bebauung:  
- mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss 37° bis 43° und  
- mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss 33° bis 40°.
- 9a. Im **Mischgebiet** beträgt die Hauptdachneigung 15° bis 23°.
- 9b. Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind ziegelrote Dachpfannen und im **Mischgebiet** rote und ziegelrote Dachfarben zu verwenden.
13. **Die Festsetzung C<sub>2</sub> Ziffer 1 der 2. Änderung vom 17.12.2002 entfällt:**  
~~Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben die Flächen nach (§ 19 (4) BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.) unberücksichtigt.~~  
**Und wie folgt ersetzt:**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchsten jedoch  
- im Allgemein Wohngebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 und  
- im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80  
überschritten werden
14. **Die Festsetzung C<sub>2</sub> der 1. Änderung vom 30.01.2001 entfällt:**  
~~Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.~~  
**Und wie folgt ersetzt:**  
Bei der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
15. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zur pflanzen, wobei durch Planzeichen festgesetzte Laubbäume auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

**D PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE**

Bestehende Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer, z.B. 169/4



Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer z.B. 42



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, z.B. Valesistraße



Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalhöhennull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 544,0 m ü.NHN aus dem DGM1<sup>2</sup> (außerhalb des Geltungsbereichs). Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.



Grenze des wassersensiblen Bereiches



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weiher“ i.d.F. vom 19.01.1999

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Gauß-Krüger-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt.

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

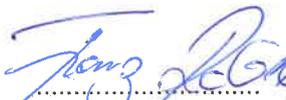
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Auf die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 27.01.2021 wird hingewiesen.

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>3</sup> und die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>4</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

Auf den Baugrundstücken sollen überdachte und barrierefreie Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe hergestellt werden.

Ausgefertigt  
Hattenhofen, 16. Dez. 2021

  
Franz Robeller  
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



<sup>2</sup> Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

<sup>3</sup> § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

<sup>4</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

**E VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 15.03.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2021 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 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2020 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2021 bis 01.10.2021 beteiligt.

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.11.2021 wurde vom Gemeinderat am 23.11.2021 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Hattenhofen, den 21. Dez. 2021

*Franz Robeller*  
 Franz Robeller  
 Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 20. Dez. 2021 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 3. 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 die § 214 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

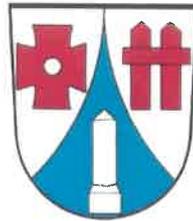
Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Hattenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Hattenhofen, den 21. Dez. 2021

*F. Robeller*  
 Franz Robeller  
 Erster Bürgermeister

**Gemeinde Hattenhofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur  
3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Weiher“**

**Fassung vom:** 15.03.2016, 21.07.2020, 23.11.2021

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

**Inhalt:**

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4.	Verfahren	8
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	9
6.	Planinhalt	10
7.	Auswirkung der Planung	13

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Hattenhofen nördlich der „Valesistraße“ zwischen dem „Schachtholzweg“ im Westen und der Straße „Am Brandfeld“ im Osten.



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Änderungsbereiche (rot), Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde möchte als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches ungenutzte Grundstücksflächen einer baulichen Nutzung zuführen. Damit soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB) und dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) Rechnung getragen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (0,236 ha) und ein „Mischgebiet“ (ca. 0,130 ha) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 169/4 (Am Brandfeld Nr. 3), 169/1 mit 182/43 (Valesistraße Nr. 42), 169/3, 169/5, 182/15, 182/38 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 168 (bis auf eine ca. 4 m<sup>2</sup> große Dreiecksfläche die als öffentlicher Grünfläche in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde) mit einer Fläche von ca. 0,336 ha und einer Abmessung von ca. 75 m auf ca. 70 m. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 543,5 m ü.NN.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 260 bzw. Fl.-Nr. 169 (Valesistraße Nr. 44),
- im Osten durch die Straße „Am Brandfeld“ (Fl.-Nr. 253/2),
- im Süden durch die „Valesistraße“ (Kreisstraße FFB 3) bzw. die nordwestliche Grenze der festgesetzten Grünfläche auf Fl.-Nr. 182/27 und deren geradlinige Verlängerung nach Osten und
- im Westen durch die Straße „Schachtholzweg“ (Fl.-Nr. 259) bzw. Fl.-Nr. 169 (Valesistraße Nr. 44).

Die Fl.-Nr. 169/4 ist durch eine gewerbliche bzw. private Lagerhalle mit flachgeneigtem Satteldach, die Fl.-Nr. 169/1 mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Die Fl.-Nr. 168 wird als Lagerplatz genutzt. Zum Teil sind eingeschossige Garagengebäude und eingeschossige Überdachungen vorhanden.

Die Freibereiche werden als Hausgarten bzw. als Zufahrtsbereich genutzt. Dadurch ist entsprechender Gehölzbestand vorhanden. Die Fl.-Nrn. 169/3, 169/5, 182/15 und 182/38 sind unbebaut und werden als Hausgarten genutzt.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (DOP20 vom 01.08.2020) mit Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, braun: Gewerbe, grau: Garagen/Nebengebäude) und Änderungsbereich (rot) Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Umgeben wird der Änderungsberiech im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Pferdekoppel, darüber hinaus Acker), im Westen von einem Mischgebiet mit hohem Wohnanteil in Form von zweigeschossigen Gebäuden, im Süden von Grünflächen und darüber hinaus einer Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und im Osten von Wohnbebauung mit teilweiser Dienstleistungsnutzung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden.

## 2.2. Eigentumsverhältnisse

Die in den Änderungsbereichen liegenden Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

## 2.3. Natürlich Grundlagen

### 2.3.1. Bodenart/Bodentyp

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern wird der Boden im Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich mit „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ und im südwestlichen Bereich mit „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ angegeben.

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

### 2.3.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/<sup>222</sup>Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“<sup>1</sup>  
 „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m<sup>3</sup>], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“<sup>2</sup>

<sup>1</sup> [www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon\\_node.html](http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html), Datenabruf 04/2021

<sup>2</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“<sup>2</sup> vom 04/2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie<sup>3</sup> wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m<sup>3</sup> (§ 124 StrlSchG<sup>4</sup>) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung<sup>5</sup> hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz<sup>6</sup> bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Änderungsbereich prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz<sup>7</sup> eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 129,7 kBq/m<sup>3</sup>** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III<sup>8</sup>** einstufen.

Es wird auf den seit 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....*“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>9</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

### 2.3.3. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe in ca. 28 m westlich Entfernung befinden sich zwei Teiche und südlich in ca. 170 m Entfernung der nach Osten fließende Moosgraben.

### 2.3.4. Grundwasser

Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“<sup>10</sup> ist die Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ vorhanden.

### 2.3.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe betragen in 2 m Höhe im Änderungsbereich:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr<sup>11</sup>): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr\*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr\*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr\*): >350 bis 400 mm

## 2.4. Vorbelastung des Plangebietes

### 2.4.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde Hattenhofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden; vom Landratsamt Fürstfeldbruck sind im Bereich der Gemeinde Hattenhofen zwei ehemalige Gruben erfasst. Die betreffenden Gruben werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck wurde noch nicht durchgeführt.

### 2.4.2. Kampfmittel

Der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

<sup>3</sup> Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

<sup>4</sup> **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194)

<sup>5</sup> **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

<sup>6</sup> **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

<sup>7</sup> [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl\\_Radon-222- in der Bodenluft \(Prognose\)](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft_(Prognose),Datenabruf_04-2019), Datenabruf 04-2019  
Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m<sup>3</sup>,

<sup>8</sup> Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m<sup>3</sup>, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m<sup>3</sup>,

<sup>9</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 05-2019, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>10</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 06-2018

<sup>11</sup> Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

### 2.4.3. Landwirtschaftliche Nutzungen

In ca. 120 m Entfernung befand sich der Stall eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Tierhaltung (Fl.-Nr. 251, Valesistraße Nr. 54/56), der mittlerweile als gewerbliche und landwirtschaftliche Lagernutzung umgenutzt wurde. Nördlich des Änderungsbereichs schließen sich weitere landwirtschaftlichen Flächen an. Von diesen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.

### 2.4.4. Verkehrsgeräusche

Auf den Änderungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der südlich verlaufenden „Valesistraße“ (Kr FFB 3) ein. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 6 m zur Straßenachse der Fahrbahn auf der eine innerörtliche Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

Straße	Zählstellennummer	DTV/Kfz <sup>12</sup>	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
FFB 3 DTV <sub>2000</sub>	7732 9703	1.019			
FFB 3 DTV <sub>2005</sub>		1.470	76	+451	+ 44,3 %
FFB 3 DTV <sub>2010</sub>		1.787	142	+317	+ 20,6 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Aufgrund der Verkehrsmenge im Jahr 2010 (tags 107 Kfz/h, nachts 20 Kfz/h, Lkw-Anteil von 7,9 % und einer zulässigen Geschwindigkeit 50 km/h und einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 11 m) ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel von ca. 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten.

### 2.4.5. Trinkwasserleitung

Im Änderungsbereich auf Fl.-Nr. 169/1, 182/38 und 182/15 verläuft die unterirdische Haupttrinkwasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Adelburggruppe. Entsprechende Grunddienstbarkeiten (Leitungsrecht) sind nicht vorhanden. Der Schutzabstand zur Versorgungsleitung beträgt beidseitig 3 m. Zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband wurde vereinbart, dass die Wasserleitung bis zum Eintritt der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes aus den Baugrundstücken in den öffentlichen Grund verlegt wird.

Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2021 u.a. einstimmig beschlossen:

„Die Kosten für die Verlegung der vorhandenen Trinkwasseranschlussleitung auf den Flurstücken 182/15 und 169/3 sind vom Veranlasser zutragen.“

### 2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt unverändert:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht über die Valesistraße (Kr FFB 3) sondern über das untergeordnete Straßennetz des Schachtholzweges, der Benno-Heinrich-Straße und Am Brandfeld.
- für Fußgänger über eine Mischnutzung mit dem MIV des Schachtholzweges bzw. Am Brandfeld, sowie bei der Valesistraße und der Benno-Heinrich-Straße durch eine räumliche Trennung mit einem einseitigen bzw. zweiseitigen Gehweg,
- für Radfahrer über eine Mischnutzung mit dem MIV,
- für den ÖPNV über die ca. 100 m entfernte Haltestelle „Valesistraße“ (Regionalbuslinie 839 - Tegernbach - Althegenberg - Mammendorf - FFB, Ruf-Sammeltaxi 8800).

Die Straßenraumbreiten betragen Am Brandfeld ca. 5,7 m und beim Schachtholzweg ca. 4,0 m.

Verkehrsrechtlich wurde für die Benno-Heinrich-Straße und Am Brandfeld Tempo-30-Zonen (VZ 274.1) angeordnet. Die „Valesistraße“ befindet sich innerorts, so dass eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

### 2.6. Energie-Atlas-Bayern<sup>13</sup> zur Nutzung regenerativer Energiequellen

Der Energie-Atlas Bayern zeigt für Hattenhofen 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>14</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Valesistraße 42) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „vsl. 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. 1650 -1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,4 m/s ermittelt.

<sup>12</sup> Quelle: BAYSIS-Kaltendienst, Datenabruf 04-2021

<sup>13</sup> <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf 03-2021

<sup>14</sup> [https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 04-2021

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind nicht in der Nähe des westlichen Ortsbereich Hattenhofens kartiert.

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>15</sup> stellt das Gebiet im östlichen Teil als „Grünfläche“ (3. Änderung), im westlichen Teil im Norden als „Allgemeines Wohngebiet“ (3. Änderung) und im Süden als „Wohnbaufläche“ (7. Änderung) dar.

Der Flächennutzungsplan wurde bisher sechsmal (1., 2., 3., 4., 6., 7. Änderung) geändert und einmal (6. Änderung „Haspelmoor Bahnhof NORD“) berichtigt. Die 5. Änderung (Freiflächenphotovoltaikanlage zwischen Haspelmoor und Hattenhofen) wurde nicht fortgeführt.

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- Im Norden durch „Fläche für die Landwirtschaft“
- im Osten und Süden durch „Verkehrsfläche“ darüber hinaus im Osten durch „Mischgebiet“ im Süden durch „Grünfläche“ und
- im Westen durch „Wohnbaufläche“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 2. Berichtigung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Weiher“ angepasst.

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



Abb. 3: Synopsendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit 3. und 7. Änderung (cyan: Änderungsbereich), Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### 3.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Weiher“ wurde bisher zweimal geändert<sup>16</sup>, wobei der Mündungsbereich der Benno-Heinrich-Straße in die Valesistraße (Kr FFB 3) mit dem Bebauungsplan „Krautgarten“ i.d.F. vom 17.07.2007 ersetzt wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan i.d.F. vom 19.09.1999 mit seiner 1. Änderung vom 30.01.2001 und 2. Änderung vom 17.12.2002 setzt Folgendes fest:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,2 ohne Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 0,4 inkl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und

<sup>15</sup> i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

<sup>16</sup> 1. Änderung vom 30.01.2001, 2. Änderung vom 17.12.2002

- einschließlich ihrer Umfassungswände), die Zahl der Vollgeschosse (II, wobei in der 1. Änderung bestimmt wurde, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf) und die Wandhöhe an der Traufseite (6,50 m) bestimmt.
- Die Höhenlage wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Höhe der Straßenoberkante (max. 0,35 m) bestimmt.
  - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt.
  - Die privaten Grünflächen, werden im Süden zu Kreisstraße FFB 3 („Valesistraße“) und im Osten zur „Am Brandfeld“ festgesetzt. Die privaten Grünflächen zählen hierbei zur Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
  - Bei der Grünordnung werden zu pflanzende und zu erhaltende Bäume durch Planzeichen festgesetzt.
  - Ferner werden Festsetzungen zu Stellplätzen mit deren Anzahl (2 St über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1 St unter 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Lage (5 m Stauraum) getroffen.
  - Gestalterische Festsetzungen gelten für Baukörper (nur rechteckig, Breiten- und Längenverhältnis min. 3:4), Dachform (Satteldach), Dachneigung (37 bis 43° bzw. 33° bis 40°), Dacheindeckung (ziegelrote Dachpfannen), Kniestockverbot (bei zwei Vollgeschossen), Abgrabungen und Aufschüttungen (bis max. 0,8 m Höhe) sowie Einfriedungen (senkr. Lattenzaun, Maschendrahtzaun, max. 1,3 m Höhe bzw. Einfriedung, max. 1,8 m Höhe).
  - Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO 1997) angeordnet.



**Abb. 4:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Weiher“ mit 1. - 2. Änderung (rot: Änderungsbereiche), sowie Bebauungsplan „Am Krautgarten“, Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 17.12.2002 wurde, ohne Rechtsgrundlage, bestimmt, dass die Grundflächen der Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO unberücksichtigt bleiben und zugleich entgegen der Rechtsprechung des BVerwG<sup>17</sup> bestimmt, dass es sich bei den privaten Grünflächen um Bauland handelt.

Südöstlich des Änderungsbereichs wurde im Ur-Bebauungsplan „Am Weiher“ i.d.F. vom 19.01.1999 ein dreiarmer Kreisverkehr (Valesistraße/Kr FFB3 und Benno-Heinrich-Straße) vorgesehen, der im Rahmen der 1. Änderung i.d.F. vom 30.01.2001 weiter nach Südosten und damit außerhalb des Änderungsbereiches verschoben wurde. Im Rahmen der Aufstellung des südlich gelegenen Bebauungsplanes „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 17.07.2007 wurde von der Kreisverkehrslösung Abstand genommen und diese durch eine Einmündung der Benno-Heinrich-Straße in die Valesistraße (Kr FFB 3) ersetzt und hergestellt.

### 3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Es besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

### 3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Hattenhofen u.a. hat folgende Satzungen erlassen:

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

<sup>17</sup> Bei der Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

- Satzung der Gemeinde Hattenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021

### **3.5. Weitere Rechtsvorschriften**

#### **3.5.1. Straßen- und Wegerecht**

Der Änderungsbereich befindet sich im Erschließungsbereich der Kreisstraße FFB3 (Valesistraße) und damit innerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG).

#### **3.5.2. Denkmalrecht**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Denkmal-Atlas<sup>18</sup> sind im Änderungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste (i.d.F. vom 19.11.2016) eingetragen.

Das nächste kartierte Bodendenkmal außerhalb des Änderungsbereichs:

- D-1-7732-0036: „*verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit*“, Benehmen nicht hergestellt. befindet sich nördlich in ca. 460 m Entfernung.

Das nächste kartierte Baudenkmal, außerhalb des Änderungsbereichs:

- D -1-79-128-1 „*Kath. Kuratiekirche St. Johann Baptist, gotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, frühes 14. Jh., im 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; Friedhofseinfriedung, schmiedeeisern, Ende 19. Jh.*“, Benehmen hergestellt,

befindet sich östlich in ca. 650 m Entfernung

#### **3.5.3. Wasserrecht**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“<sup>19</sup> liegt der Änderungsbereich „außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ aber zum größten Teil innerhalb eines „wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“. In einem wassersensiblen Bereich werden die Standorte vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

#### **3.5.4. Naturschutzrecht**

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)<sup>20</sup> befinden sich im Änderungsbereich und im Umfeld keine Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope.

#### **3.5.5. Grundbuchrecht**

Im Rahmen des Verkaufs der Fl.-Nrn. 182/15 und 182/38 (bislang private Grünfläche mit damaliger Anbauverbotszone von 15 m) des Landkreises Fürstentfeldbruck im Jahr 2013 erfolgte die grundbuchrechtliche Eintragung eines auf 15 Jahre befristeten Bauverbotes.

## **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. Dieses wird – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>21</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.

<sup>18</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 4-2021

<sup>19</sup> Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 04-2021

<sup>20</sup> FIN-Web auch unter [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 04-2021

<sup>21</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

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 992 m<sup>2</sup> ((bzw. 1.190 m<sup>2</sup> inkl. der Flächen von Terrassen) (+497 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/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Änderungsbereichs wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>22</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass 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 ein kleines Gebiet<sup>23</sup> (0,05% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>24</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>25</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>26</sup>) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>27</sup>) zu beachten wäre.

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert. 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 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, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird dahingehend fortgeschrieben, dass sich im Rahmen der Innenentwicklung die östliche angrenzende gemischte Bebauung (festgesetztes Mischgebiet) fortsetzt und sich die Wohnbebauung in Richtung Süden ausdehnt.

Beim grünordnerischen Konzept wird, aufgrund des Wegfalls der Anbauverbotszone, der bisherige Leitgedanke einer privaten Grünfläche aufgegeben um diese, im Rahmen der Innenentwicklung, einer Wohnbebauung zuzuführen.

Das verkehrliche Konzept wird im Wesentlichen beibehalten.

<sup>22</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)<sup>23</sup> EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15,

<sup>23</sup> EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15,

<sup>24</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>25</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 158 S 193)

<sup>26</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)

<sup>27</sup> Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Im Zuge der Nachverdichtung wird im Kontext des Ur-Bebauungsplanes an der Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ihren beiden Gebäudetypen mit einem Erd- und Dachgeschoss (E+D) und Erd-, Ober- und Dachgeschoss (E+1+D) festgehalten und für den Mischgebietsteil bis zu einer zweigeschossigen Bebauung logisch ergänzt.

## 5.2. 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 bzw. Mischgebiet mit einer Vollgeschosshöhe 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>28</sup>.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung<sup>29</sup> ist mit ≥ 16 Mbit/s zu über 95 % gegeben. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie<sup>30</sup> zu über 95 % verfügbar.

## 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Hattenhofen, wobei für die Fl.-Nr. 169/4 (Am Brandfeld Nr. 3) und Fl.-Nr. 168 kein Anschluss an den Schmutzwasserkanal möglich ist.
- Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers nur sehr eingeschränkt möglich ist. So erfolgt die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers im Trennsystem zentral über den bestehenden Regenwasserkanal. Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.11.2021 u.A. einstimmig beschlossen:  
*„... Die Baugebiete Am Weiher und Am Krautgarten werden im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken südlich des Baugebiets Am Krautgarten zugeleitet und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Das Oberflächenwasser der Mischgebiete kann über den Oberflächenwasserkanal entsorgt werden. Lediglich die Flächen aus dem Wohngebiet können nur über den bestehenden Mischwasserkanal in die Valesistraße entsorgt werden. Allerdings wurden diese Flächen bei der wasserrechtlichen Erlaubnis für das Gesamtgebiet bereits berücksichtigt.“*
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentum. In ca. 460 m westlicher Entfernung befindet sich der kleine Wertstoffhof „Am Sportfeld“ mit angegliederter Gartenabfallsammlung.

## 5.4. Vorbeugender Brandschutz

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

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

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

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden und die Planzeichnung komplett ersetzt wird. Dabei wird die Planzeichnung neu erstellt und die als Planzeichen verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 19.01.1999 einschließlich der bisher erfolgten 1. und 2. Änderung weiter.

<sup>28</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>29</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

<sup>30</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 Grundschema von UMTS wird bei LTE beibehalten.

## **6.2. Art der baulichen Nutzung**

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs wird das vorhandene „Allgemeine Wohngebiet“ um die bisher festgesetzte „Private Grünfläche“ vergrößert. Der nördliche und östliche Teil wird als Mischgebiet festgesetzt, wobei hier Wohnungen sowie Anlagen und Betriebe, die Schmutzwasser produzieren ausgeschlossen werden.

Ferner werden Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt. Dies ist erforderlich, um eine Störung der westlichen Nachbarschaft (Wohnen), insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden, zu verhindern.

Mit der Umwandlung der privater Grünfläche (die auf die Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 3 BauNVO anzurechnen ist) in ein Baugebiet wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.12.2002 an die Rechtsprechung des BVerwG<sup>31</sup> angepasst.

Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass hierdurch ein schutzbedürftiges Wohngebiet an die bestehende, baulich nicht veränderte Kreisstraße FFB3 (Valesistraße) herangeführt wird. Allerdings ist dies der Maßnahme der Innenentwicklung und damit dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden geschuldet.

## **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie bisher, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe).

### **6.3.1. Grundfläche**

Die Grundflächenzahl wird, wie im übrigen Bebauungsplan, für das „Allgemeine Wohngebiet“ (GRZ 0,2) und „Mischgebiet“ (GRZ 0,4) unterschiedlich festgesetzt. Um die Anrechnung von Grundflächen für die Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 20 % (entspricht einer GRZ 0,24 im WA bzw. GRZ 0,44 im MI) im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung bzw. des Ur-Bebauungsplanes für angemessen.

### **6.3.2. Versiegelung**

Nachdem mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ohne entsprechende Rechtsgrundlage festgelegt wurde, dass bei der Ermittlung der Grundflächen die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.) unberücksichtigt bleiben, wird zur Klarstellung die „Versiegelungszahl“ eingeführt, wobei nicht auf die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (mit 50 vom Hundert) zurückgegriffen wird. Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nun eine sogenannte Kappungsgrenze von 0,6 im WA bzw. 0,8 im MI festgelegt.

### **6.3.3. Geschossfläche**

Die Geschossflächenzahl wird, wie im übrigen Bebauungsplan, für das „Allgemeine Wohngebiet“ (GFZ 0,40) und „Mischgebiet“ (GFZ 0,55) unterschiedlich angepasst. Die seit der 1. Änderung vorhandene Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihre Umfassungswände wird beibehalten. Und dient einerseits dazu Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Wohnfolgeeinrichtungen zu vermeiden und andererseits an einer einheitlichen Regelung im Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes festzuhalten.

### **6.3.4. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt, wie im übrigen Ur-Bebauungsplan und 2. Änderung, unabhängig von der Baugebietsart, mit zwei erhalten. Die durch die 1. Änderung eingeführt Bestimmung, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, entfällt. Denn es bestehen weder ein städtebauliches Regelungsbedürfnis noch besondere Anforderung an die äußere Gestaltung der baulichen Anlage. Im Übrigen ist aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz innerhalb des gesamten Ur-Bebauungsplan bzw. 2. Änderung eine Verzicht geboten.

### **6.3.5. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der traufseitigen Außenwandhöhe wird neu gefasst, da sich mit der Novellierung der BayBO 2021 die Verweise zur Bestimmung der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BayBO 1997) geändert haben und textlich in die Festsetzung aufgenommen werden.

Dabei bleibt es im Allgemeinen Wohngebiet bei der Festsetzung unterschiedlicher traufseitiger Außenwandhöhen beiden Gebäudetypen (E+D und E+1+D) mit 4,20 m bzw. 6,50 m. Für das Mischgebiet,

<sup>31</sup> Bei der Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

wird aufgrund der bereits genehmigten Lagerhalle und dem Ziel der Änderung an einer traufseitigen Außenwandhöhe von 6,5 m festgehalten.

#### **6.4. Überbaubare Grundstückfläche-Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festlegung eines baukörperähnlichen Baufensters durch Baugrenzen bestimmt.

An der offenen Bauweise wird weiterhin festgehalten um ein nach allen Seiten freistehendes Gebäude zu ermöglichen. Dies ist auch auf dem Grundstück mit dem bestehenden grenznahen Lagergebäude (Fl.-Nr. 169/4) möglich, da die anfallenden Abstandsflächen der Lagerhalle (Fl.-Nr. 169/4, Am Brandfeld Nr. 3) durch den nördlichen Nachbarn (Fl.-Nr. 260) auf eine Länge von 25,64 m und mit einer Tiefe von 5,46 m bis 5,79m übernommen wurden und ein seitlicher Grenzabstand von mind. 0,2 m vorhanden ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt es wie bisher bei der Hausform des Einzel- und Doppelhauses. Im Mischgebiet erfolgt eine Beschränkung auf die Hausform des Einzelhauses. Dies entspricht dem bisherigen planerischen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen.

#### **6.5. Örtliche Verkehrsflächen**

Zur Klarstellung wird die Straßenbegrenzungslinie zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **6.6. Grünordnung**

Die Festsetzung zur Grünordnung wird insoweit angepasst, als im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im unbebauten „Mischgebiet“ und „zu pflanzende Laubbäume“ festgesetzt wird. Um eine Durchgrünung zu erhalten wird bestimmt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist.

#### **6.7. Bauliche Gestaltung**

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung werden nur im Bereich des Daches überarbeitet.

Bei den Festsetzungen der Dachform wird der Begriff der „Hauptdachform“ und „Hauptdachneigung“ neu eingeführt, dies ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen umzusetzen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird an den bisherigen Regelungen der Hauptdachneigung der Gebäudetypen (E+D und E+1+D) mit der Dachfarbe und Dachdeckungsmaterial festgehalten.

Da im „Mischgebiet“ für die vorhandene und geplanten Lagerhallen flachgeneigte Hauptdachneigungen (15°-23°) notwendig sind und eine Dachdeckung mit Dachpfannen in diesem Bereich einen höheren Kostenaufwand hervorruft wird hier kein Dachdeckungsmaterial bestimmt, sondern lediglich an den roten und ziegelroten Dachfarben festgehalten.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.12.2002 wurde für den gesamten Geltungsbereich ein Breite-/Längenverhältnis für die Hauptbaukörper von 3 zu 4 bestimmt. Die Gemeinde erachtet eine entsprechende Regelung für nicht mehr erforderlich.

Die Regelungen zu Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, Firstrichtung und Einfriedung bleiben erhalten.

#### **6.8. Weitere Festsetzungen**

Die Regelungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze und zum Stauraum vor Garagen sowie zur Freihaltung von Sichtdreiecken bleiben erhalten.

#### **6.9. Abstandsflächen**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. Bei dieser Anordnung handelt es sich um keine Regelung im Sinn des Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften. Sie regelt auch nicht selbstständig Abstandsflächenrecht als Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern „schaltet“ nur gewissermaßen das (Standard-) Abstandsflächenrecht „zu“. Mit dem „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) ist neben der Neuberechnung des Maßes und der Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen (0,4 H) auch der Vorrang des „Planungsrechts“ (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen. So ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine Anordnung der Abstandsfläche nicht mehr erforderlich, da die gesetzliche Regelung, hier in Form der „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 27.01.2021 anzuwenden ist. So wird die bisherige Festsetzung gestrichen und in den Hinweisen auf die Satzung der Gemeinde verwiesen.

#### **6.10. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise**

Zur planerischen Eigenvorsorge wird die Grenze des wassersensiblen Bereiches dargestellt. Ferner der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weiher“ und die Höhenschichtlinien des DGM1.

**7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG****7.1. Flächenverteilung**

Art	Fläche	Verteilung
<b>Änderungsbereich</b>	<b>ca. 3.660 m<sup>2</sup></b>	
private Grünfläche	ca. 1.565 m <sup>2</sup>	42,8%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.095 m <sup>2</sup>	57,2%
Allgemeines Wohngebiet inkl. private Grünf.	ca. 2.115 m <sup>2</sup>	57,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 423 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,20
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	<b>nicht zu berücksichtigen</b>	
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2, Abs. 3 Satz 2 BauNVO)	ca. 846 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,40

**Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Am Weiher“**

Art	Fläche	Verteilung
<b>Änderungsbereich</b>	<b>ca. 3.660 m<sup>2</sup></b>	
Fl.-Nr. 168, 169/1, 169/3, 169/4	ca. 3.120 m <sup>2</sup>	85,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 495 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,16
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 934 m <sup>2</sup>	<b>189 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 1.429 m<sup>2</sup></b>	<b>39,0%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2, Abs. 3 Satz 2 BauNVO)	ca. 665 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,21

**Tab. 3: Bauliche Nutzung - Bestehende Nutzungen**

Art	Fläche	Verteilung
<b>Änderungsbereich</b>	<b>ca. 3.660 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.360 m <sup>2</sup>	64,5%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 472 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,20
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 944 m <sup>2</sup>	<b>200 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung WA</b>	<b>ca. 1.416 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,60
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	ca. 944 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,40
Mischgebiet	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	35,5%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 520 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 520 m <sup>2</sup>	<b>100 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung MI</b>	<b>ca. 1.040 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,80
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)	ca. 715 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,55

**Tab. 4: Bauliche Nutzung – 3. Änderung des Bebauungsplans****7.2. Bodenordnung**

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

**7.3. Artenschutzrechtlicher 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.

Generell sollte vor Baumaßnahmen wie Abbruch von Gebäuden, Dach- und Fassadensanierungen, Maßnahmen der Wärmedämmung etc., rechtzeitig durch Fachleute geprüft werden, ob Quartiere oder Tiere (insbesondere Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten) vorkommen. Gegebenenfalls müssen die Baumaßnahmen in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung).

Gleiches gilt bei Fällung, Gehölzrückschnitt, auf den Stock setzen oder bei sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen. Diese Arbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. – 28/29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen, d.h. Aufhängen von Nistkästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor der Fällung durchzuführen.

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.

#### **7.4. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel**

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

Die Änderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und keine erstmalige Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt.

#### **7.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung der Hausgärten.
- bei den Schutzgütern Fläche/Boden und Wasser die Festsetzung der Grundflächenzahl, die unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegt, und der „Versiegelungszahl“ eine Vermeidung der Versiegelung.
- bei dem Schutzgut Landschaft durch Beibehaltung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der traufseitigen Außenwandhöhe, der Hauptdachneigung und der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- bei dem Schutzgut Kultur, die Beibehaltung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Festsetzung der Dachform und der Beibehaltung Hauptdachneigung und damit einer Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur.
- bei dem Schutzgut Klima/Luft werden keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

#### **7.6. Hochwasservorsorge**

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

Durch die Lage des **Änderungsbereiches** (ca. 534,5 m ü.NHN) innerhalb des Siedlungsbereichs und dessen Entfernung von Fließgewässern (Moosgraben in ca. 170 m) sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten aber aus der Kartierung wassersensibler Bereiche vor.

Aufgrund des leicht nach Nordosten ansteigenden Geländes (ca. 3 %) und der den landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) östlich vorgelagerten Bebauung es eher nicht wahrscheinlich aber nicht ausgeschlossen, dass wild abfließendes Wasser entsteht. Auf Grund der Hanglage kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind keine gesicherten Daten vorhanden. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann darauf mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

#### **7.7. Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Fürstentfeldbruck 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>32</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.

Dieses wurde dem Gemeinderat Hattenhofen in der Sitzung vom 22.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt. Inzwischen wurde für die Gemeinde Hattenhofen ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzung des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie z.B. Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Hattenhofen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen.

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

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Wiedernutzung leergefallener Bausubstanz,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze. Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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

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

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG<sup>33</sup>) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB<sup>34</sup> zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier GRZ, GFZ) und von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

### 7.8. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde den von ihr erlassenen Bebauungsplan „Am Weiher“ ändern möchte, muss sie sich der daraus ggf. folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan „Am Weiher“ wurde am 19.04.1999 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. Mischgebiet“ eine Verbesserung der Grundstücksverwertung darstellt, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

<sup>32</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

<sup>33</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz - EEWärmeG

<sup>34</sup> § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

### 7.9. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Ferner wird im Änderungsbereich von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

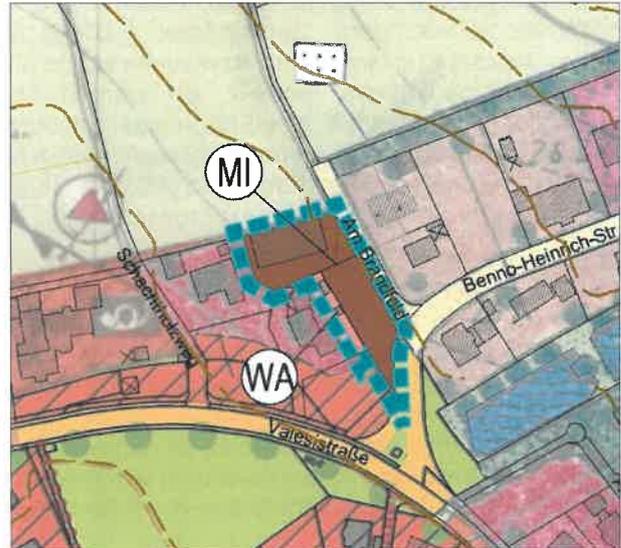
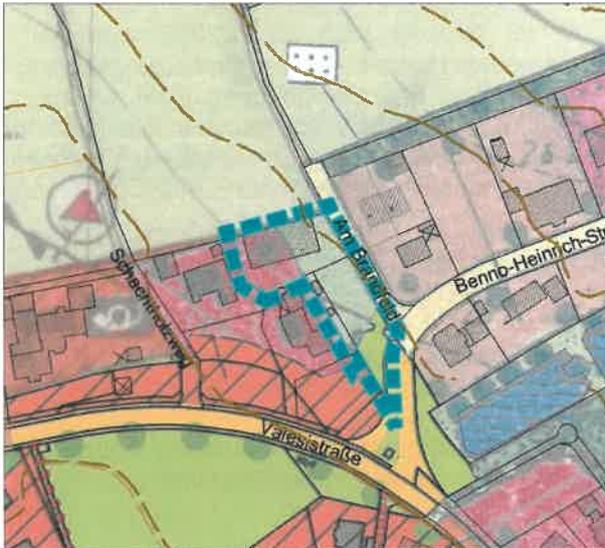


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Abb. 6: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu das Osten das östlich dargestellte „Mischgebiet“ weitergeführt und im Westen das westlich dargestellte „Allgemeine Wohngebiet“ um einen Streifen ergänzt.

### 7.10. Synopsenplan



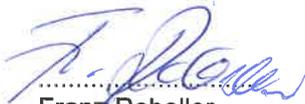
Abb. 7: Synopsenplan mit Einarbeitung der 3. Änderung (rot), Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 7.11. Sonstige Auswirkungen

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

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

Hattenhofen, 16. Dez. 2021

  
 Franz Robeller  
 Erster Bürgermeister

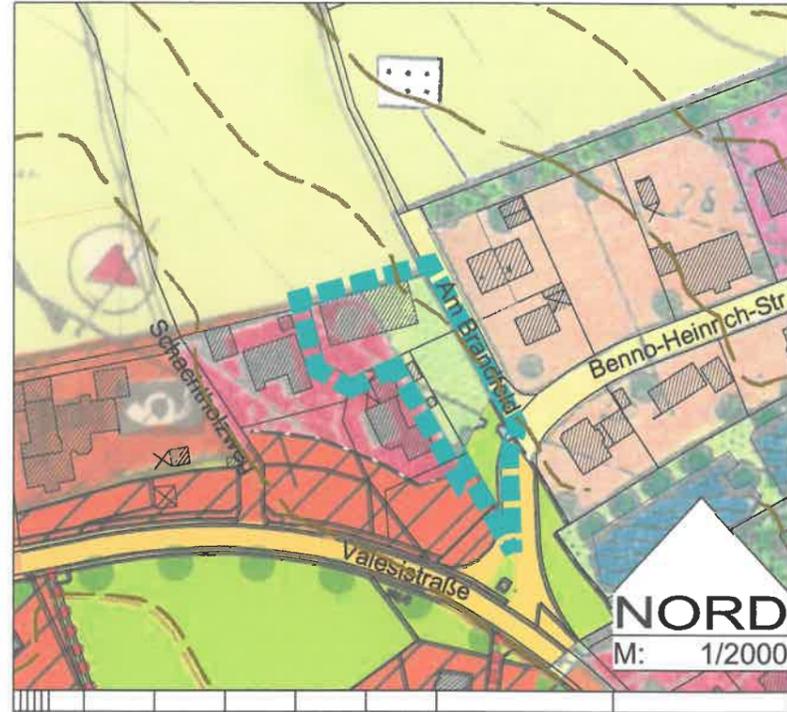


Fürstenfeldbruck

  
 Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan "Am Weiher"

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen

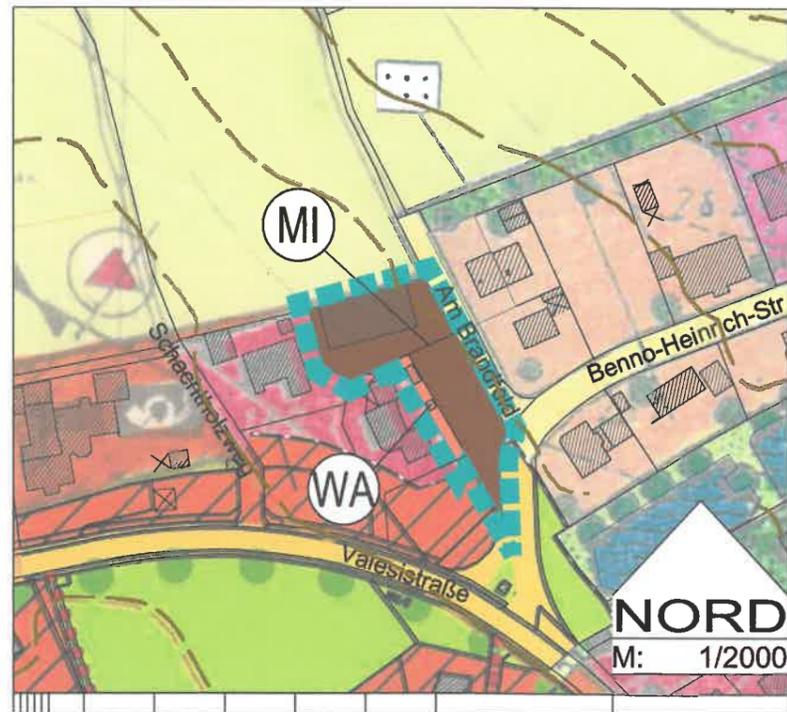


20 0 20 40 60 80 100 150 200  
Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 12-2021

Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  Mischgebiet
-  Allgemeines Wohngebiet

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 23.11.2021



20 0 20 40 60 80 100 150 200  
Plangrundlage © LVG Bayern, Stand: 12-2021

Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

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

ausgefertigt  
Hattenhofen 16. Dez. 2021

  
Franz Robeller  
1. Bürgermeister

