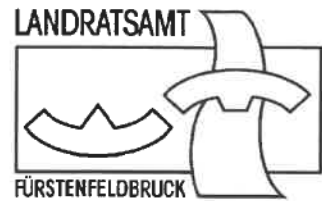


Verwaltungsgemeinschaft
25. Mai 2021
Mammendorf

i Koll
ms
[Signature]



Landratsamt Fürstenfeldbruck • Postfach 1461 • 82244 Fürstenfeldbruck

Räumliche Planung und
Entwicklung



Gemeinde Althegnenberg
I. Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Bauamt
Augsburger Str. 12
82291 Mammendorf

Aktenzeichen: 21-6102.0/0-1321
Althegnenberg
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 30.03.2021
Ihre Zeichen: III/1-610-05/03.17

17.05.2021

**Vollzug des § 13b i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ (LRA-Nr.1321),
Gemeinde Althegnenberg**

Planfassung mit Begründung vom 11.02.2021

Anlagen: Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 22.04.2021
überzählige Planunterlagen

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Althegnenberg beabsichtigt mit der Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Wohnbebauung zu schaffen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde insbesondere der Geltungsbereich geändert, die Zulassung von Grenzgaragen erweitert, die Zulässigkeit der Lage von Garagen, von überdachten Tiefgaragenzufahrten und Carports aktualisiert sowie die Unterteilung in einen weiteren Teilbereich vorgenommen (WA 4).

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde in mehreren Teilbereichen verändert: Im Süden wurde die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung nach Westen verschoben. Auf der Ostseite wurde ein öffentlicher Geh- und Radweg angefügt. Im Nordosten wurde die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz am Ost-

Hausanschrift Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Sprechzeiten Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	Telefon, Vermittlung 08141/519-0 Telefax 08141/519-450	E-Mail poststelle@lra-ffb.de Internet www.lra-ffb.de	Sparkasse FFB Volksbank FFB Postbank München Kto. 800 17 11 Kto. 32 000 Kto. 72786-804 BLZ 700 530 70 BLZ 701 633 70 BLZ 700 100 80 IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11 Swift Bic: BYLADEM1FFB
---	--	---	---	---

rand verkleinert und dafür zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie mit der Zweckbestimmung Begleitgrün vergrößert.

① Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen hinsichtlich der Größe des Plangebietes sowie bzgl. der angedachten Struktur weiterhin Bedenken.

Bei Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper sollten städtebauliche Kriterien, wie Lage (Ortsrand) und Topographie stärker berücksichtigt werden als aktuelle Bauwünsche (gem. Abwägung vom 18.06.2020, S. 91). Zur ortstypischen Abrundung des Ortsrandes empfehlen wir nach wie vor, traufständige Baukörper festzusetzen und Zeltdächer (sog. Toskana-Häuser) auszuschließen. Auch von der Zulassung des Gebäudetyps F im neu unterteilten Baugebiet WA 4 ist aus ortsplanerischer Sicht dringend abzuraten, da Wandhöhen von bis zu 6,3 m und ortsbilduntypische flach geneigte Dächer der sensiblen Ortsrandlage nicht gerecht werden.

Zur Vermeidung von Flächenbevorratung und Entstehung von Baulücken wird weiterhin empfohlen geeignete Maßnahmen, wie z.B. Baugebot und abschnittsweise Realisierung zu ergreifen.

② Erschließung

Die Fortführung des Breitwiesenwegs nach Osten über die Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung hinaus erscheint aufgrund der Verschiebung der Fläche nach Westen nicht notwendig. Die Versiegelung durch Verkehrsflächen sollte auf das Nötigste reduziert werden.

③ Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Zu B 2.1 und B 5.1:

Die Bedenken hinsichtlich der parzellenübergreifenden Baufenster in Kombination mit der Festsetzung einer GRZ vor dem Hintergrund verfahrensfreier Grundstücksteilungen werden aufrechterhalten. Die Realisierung von unangemessen großen Baukörpern sollte nach wie vor durch geeignete Festsetzungen verhindert werden.

Zu B 2.7:

Die Festsetzung ist im Hinblick auf die vorgenommenen Änderungen um die Baugebiete WA 3 und WA 4 zu ergänzen.

Zu B 2.9:

Es wird darauf hingewiesen, dass das WA 4 den Ortsrand darstellt. Insbesondere im Hinblick auf das flach geneigte Dach sowie die Außenwandhöhe sollte der Gebäudetyp F hier wieder ausgeschlossen werden (siehe auch Ortsplanung).

Entgegen unserer Auffassung, dass der ortsbilduntypische Gebäudetyp F zumindest am Ortsrand ausgeschlossen werden sollte, weisen wir darauf hin, dass lt. Gemeinderatsbeschluss vom 11.02.2021 im WA 4 (Haus 1 bis 7) ausschließlich der Gebäudetyp F zulässig sein soll.

Zu B 2.9 i.V.m. B 13.2.4:

Die Zulässigkeit von Zeltdächern sollte nach wie vor überdacht werden (siehe auch Ortsplanung).

Zu B 5.6:

Im Hinblick auf die Notwendigkeit der zusätzlich aufgenommenen Festsetzung zur Zulassung von giebelständigen Grenzgaragen wird auf die derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindliche BayBO-Novelle zur Änderung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO verwiesen.

Zu B 10.1:

Die Bezeichnung „NR“ des Planzeichens für die Niederschlagswasserrückhaltung sollte in die Planzeichnung wiederaufgenommen werden.

Zu B 14.3:

Der Verweis (in Klammern) sollte in B 13.5.1 berichtigt werden.

④ Der Bauvollzug weist auf folgendes hin:

Zu B 2.3:

Die im Ergebnis bis zu 100 % mögliche Überschreitung der GRZ I erscheint uns sehr hoch.

Zu B 2.4:

Die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse ist unseres Erachtens im Hinblick auf die Festsetzung der Wandhöhe und der Firsthöhe grundsätzlich nicht notwendig.

Zu B 5.1:

Die Vermaßung der Baugrenzen selbst und zu den Grundstücksgrenzen ist unvollständig und sollte ergänzt werden, da bei zwei Strichstärken entsprechend ca. 2 m Differenzen möglich sind.

Zu B 5.2:

Die nachrichtlich dargestellte Lage der Garagen widerspricht dem Grundsatz der geringstmöglichen Versiegelung. Für Garagen ist ein Stauraum von 3 m zur Straße ausreichend, z. T. sind jedoch ca. 10 m dargestellt. Hier sollten die Bauherrn zumindest über eine andere nachrichtliche Darstellung zu einer flächensparenderen Anlegung bzw. Situierung der Garagen angehalten werden, besser wäre noch eine Festsetzung, dass die Garagen nur in einem Abstand von max. 5 m zur Straße erstellt werden dürfen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund des relativ strengen Stellplatzschlüssels bereits durch die Garagen und Stellplätze ein hoher Versiegelungsgrad entsteht (siehe auch oben die Bedenken bzgl. einer Grundflächenzahl 2 von bis zu 0,5).

5 Naturschutz und Landschaftspflege

1. Empfehlung der Freihaltung des Talraums des Finsterbachs von jeglicher Bebauung

Bereits zur ursprünglichen Planfassung wurden aus landschaftspflegerischer Sicht erhebliche Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauung südwestlich der Graf-Dux-Straße bzw. des Breitwiesenweges erhoben. Das Tal des Finsterbachs stellt sowohl als prägender Grünzug innerhalb des Siedlungsbereichs als auch südlich des Ortes ein bedeutendes Landschaftselement dar, welches durch die nahe heranrückende Bebauung erheblich beeinträchtigt würde. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Nutzung die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen noch übertreffen wird. Die Erfahrung zeigt, dass nahe an Fließgewässern der Bereich zwischen Privatgrundstück und Gewässer häufig wie eine Erweiterung des Hausgartens mitgenutzt wird, was nicht selten bis hin zu provisorischen Veränderungen des Uferbereichs führt. Es wird der Gemeinde deshalb empfohlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Bereiche zu beschränken, die nordöstlich der Graf-Dux-Straße bzw. des Breitwiesenweges liegen.

2. Erfordernis einer landschaftsgerechten Gestaltung des Wasserrückhaltebeckens

Insofern sich die Gemeinde dazu entschließt, an der Bebauung des Bereiches südwestlich der Graf-Dux-Straße bzw. des Breitwiesenweges festzuhalten, ist das Wasserrückhaltebecken so zu gestalten, dass es von Süden nicht bzw. nicht als optisches Störelement wahrgenommen wird, um dem Vermeidungsgebot nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nachzukommen. Zwar stellt die neue, um wenige Meter vom Finsterbach abgerückte Lage des Rückhaltebeckens eine geringfügige Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung dar, jedoch sind nach wie vor erhebliche Abgrabungen im Hangbereich erforder-

lich. Eine umso größere Bedeutung kommt der landschaftsgerechten Gestaltung des Rückhaltebeckens aufgrund dessen exponierter Lage im Hangbereich und am Ortsrand zu.

3. Empfehlung eines insektenfreundlichen Beleuchtungskonzeptes

Aufgrund des derzeitigen starken Rückgangs der Biomasse und Biodiversität in der Insektenwelt, empfiehlt es sich dringend, den Insektenschutz allgemein bei sämtlichen Bauleitplanungen mit zu berücksichtigen. Da der Planungsbereich am Ortsrand liegt und an Gebiete mit höherer Strukturvielfalt und ökologischer Bedeutung angrenzt, spielt der Insektenschutz eine umso wichtigere Rolle. Es wird deshalb empfohlen, ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept festzusetzen: u. a. Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst geringem Blaulichtanteil (z. B. keine weißen LEDs) und hohem Gelb- oder Rotlichtanteil (z. B. LEDs mit bernsteingelber Farbe oder Natrium-Niederdruckdampflampen); Abschirmung der Lampen gegen Streulicht sowie ein möglichst niedriger Beleuchtungswinkel; Abdichtung der Leuchtanlagen gegen das Eindringen von Insekten.

5.3

6 Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird vsl. von der Fachstelle direkt gegenüber der Gemeinde abgegeben.

Siehe separate Stellungnahme

7 Wasserrecht

Nach der Übermittlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München am 22.04.2021 besteht mit dem Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht kein Einverständnis.

Wie das Wasserwirtschaftsamt München in seiner Stellungnahme vom 22.04.2021 ausführt, bestehen im Hinblick auf die Beseitigung des anfallenden Abwassers große Bedenken, da die Kapazität der Kläranlage bereits im Bestand ausgereizt ist. Über die Notwendigkeit einer Ertüchtigung der Kläranlage bzw. des Anschlusses an eine benachbarte Abwasserbeseitigungsanlage wird hingewiesen. Nach § 60 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz ist eine Kläranlage auf dem Stand der Technik zu betreiben und zu unterhalten. Nähere Erläuterungen entnehmen Sie bitte der beigelegten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.

Bei einer Besprechung am 17.09.2019 im Rathaus der Gemeinde Altheimberg wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass ein Anschluss des Baugebietes erst nach Vorliegen einer Abwasserbehandlung nach dem Stand der Technik möglich ist.

Außerdem muss die Niederschlagswasserbeseitigung erneut betrachtet und abgestimmt werden. Unklar ist demnach, ob es sich unter Satzung C Nr. 3.12 sowie Begründung Nr. 5.4. bei WA1 um ein Regenrückhaltebecken bzw. um ein Sickerbecken handelt. Laut Wasserwirtschaftsamt sieht die abgestimmte Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung ein kombiniertes Rückhaltebe-

cken vor, in welches bei kleinen Regenereignissen der Niederschlag eingeleitet und versickert werden soll und bei größeren Ereignissen der Niederschlag dort gesammelt wird, um dann gedrosselt in den Finsterbach abgegeben werden kann. Diese abgestimmte Planung umfasst jedoch nur den Niederschlag von Verkehrsflächen. Die Sickerfähigkeit für die einzelnen Einleitungen aus den Dachflächen auf den einzelnen Grundstücken ist nicht nachgewiesen, unter Begründung Nr. 5.4 wird gar erläutert, dass die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich sei.

Die fachliche Beurteilung sowie Empfehlungen entnehmen Sie bitte ebenfalls der angefügten Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München.

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

Abfallrecht

Die Bauleitplanung zur „Erweiterung der Graf-Dux-Straße“ grenzt an die Altlastenverdachtsfläche 03.01, Flurnummer 563 der Gemarkung Althegnenberg.

Den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 11.02.2021 unter Nr. 2.5.1 „Altlasten/Altlastenverdachtsfläche“ einschl. Planzeichnung wird aus Sicht des Referates 24-1 – Bodenschutz- und Abfallrecht zugestimmt.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.

8 Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Empfohlen wird jedoch die Freihaltung der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen. Weiter wird die Anlage von Fahrradabstellplätzen empfohlen“.

Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0

Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de

Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB **Volksbank FFB** **Postbank München**
Kto. 800 17 11 Kto. 32 000 Kto. 72786-804
BLZ 700 530 70 BLZ 701 633 70 BLZ 700 100 80

IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB

③ **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung östlich der Graf-Dux-Straße liegt nicht im direkten Erschließungsbereich bestehender ÖPNV-Haltestellen, sondern nur im erweiterten Einzugsgebiet. Mit einem maximalen Fußweg von ca. 615 Meter zur Haltestelle „Althegnenberg, Hörbacher Straße“ sowie ca. 760 Meter zur Haltestelle „Althegnenberg, Oberdorfer Straße“ ist die Hürde zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel vergleichsweise hoch. Deshalb sollte die Situation im Auge behalten und ggfs. über eine bessere Anbindung an den ÖPNV diskutiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Hausanschrift
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Mit ÖPNV erreichbar

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 bis 12.00 Uhr
oder
nach Vereinbarung

Telefon, Vermittlung
08141/519-0
Telefax
08141/519-450

E-Mail
poststelle@lra-ffb.de
Internet
www.lra-ffb.de

Sparkasse FFB **Volksbank FFB** **Postbank München**
Kto. 800 17 11 Kto. 32 000 Kto. 72786-804
BLZ 700 530 70 BLZ 701 633 70 BLZ 700 100 80
IBAN: DE89 7005 3070 0008 0017 11
Swift Bic: BYLADEM1FFB