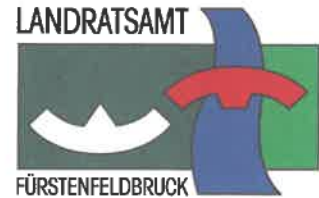


Verwaltungsgemeinschaft

06. Aug. 2019

Mammendorf



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: 07.06.2019
Ihre Zeichen: III/1-610-05/03.17

31.07.2019

**Vollzug des § 13b i.V.m. § 13a und § 4 Abs. 2 BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ (LRA-Nr.1321),
Gemeinde Althegnenberg**

Planfassung mit Begründung vom 11.04.2019

Anlagen: überzählige Planunterlagen

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Althegnenberg beabsichtigt mit Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Wohnbebauung am Hauptort zu schaffen, um den Wünschen nach Bauland nachzukommen.

Geltungsbereich

Der Bereich liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes Althegnenbergs. Nördlich wird das Gebiet durch die Bahnlinie Augsburg – München begrenzt, die teilweise durch einen bestehenden Schutzwahl vom Planungsgebiet getrennt ist. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen, südlich der Finsterbach mit seiner Talaue an. Im Westen grenzt vorwiegend Einfamilienhausbebauung an, die sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes befindet. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche fällt von Norden nach Süden ab.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, und Räumliche Entwicklungsstrategie

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Althegnenberg ist der o.g. Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Südöstlich des bestehenden Bebauungsplans soll geringfügig überlappend mit der Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes ein allge-

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

meines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung (§ 13b BauGB) angepasst werden.

Im Landesentwicklungsprogramm ist die betroffene Flächen als allgemeiner ländlicher Raum gekennzeichnet.

Das Gemeindegebiet Altheggenberg liegt im Westen der Planungsregion 14 (München). Laut Regionalplan liegt die betroffene Fläche in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Regionale Grünzüge sowie Erholungsräume sind ebenfalls nicht betroffen.

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Landkreises ist die betroffene Fläche als „Potentialfläche Wohnen“ gekennzeichnet.

2 Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen nicht nur hinsichtlich der Größe des Plangebietes, sondern vor allem bzgl. der angedachten Struktur erhebliche Bedenken:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.2 (Z) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Auch die räumliche Entwicklungsstrategie des Landkreises Fürstfeldbruck hat das Leitziel „Innen- vor Außenentwicklung“. Vor Ausweisung eines neuen Baugebietes am Ortsrand sollten zunächst vorhandene innerörtliche Potenziale (s. 8.1.2 Begründung) bebaut und Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Die in der Begründung unter 8.1.5 angeführte fehlende Verfügbarkeit von Potenzialen kann die Notwendigkeit des geplanten Umfangs der Neuausweisung nicht rechtfertigen.

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche für bis zu 153 zusätzliche Einwohner übersteigt bereits ohne Berücksichtigung der marktbedingten Nachverdichtungspotentiale den prognostizierten Bevölkerungszuwachs der nächsten 10 Jahre und wird damit einer nachhaltigen, organischen Siedlungsentwicklung nicht mehr gerecht (LEP 3.1 (G) und RES; siehe auch Schreiben der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde vom 11.07.2019).

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

Die Baukörper am Ortsrand werden aufgrund des ansteigenden Geländes nach Nordwesten weithin sichtbar sein. Lage und Topographie sollten bei Ausrichtung der Baukörper berücksichtigt werden (traufständige Baukörper am Ortsrand).

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine ortstypische Abrundung des Ortsrandes im Osten wünschenswert.

3 Erschließung

Die Erschließung der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Niederschlagswasserrückhaltung sollte auf das Notwendigste beschränkt werden.

4 **Festsetzungen durch Text**

Zu B 2.1 und B 5.1:

Die parzellenübergreifenden Baufenster werden in Kombination mit der Festsetzung einer GRZ vor dem Hintergrund verfahrensfreier Grundstücksteilungen als zu großzügig bewertet. Die Realisierung von unangemessen großen Baukörpern sollte durch geeignete Festsetzungen verhindert werden. Bezogen auf die angedachte Baustruktur wäre die Festsetzung absoluter Größen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (GR, WH, FH) vor allem auch im Hinblick auf den Bauvollzug sinnvoller.

Zu B 2.3:

Die Überschreitung der Grundflächenzahl, sollte im Baugebiet WA1, aufgrund der tendenziell größeren Bugrundstücke im Verhältnis zu WA 2 und 3 eine Reduzierung erfahren.

Zu B 2.7 bis B 2.9:

Ortsplanerisch sind die gewählten Gebäudetypen, insbesondere die Kombination von Typ S und F in WA 3 wenig nachvollziehbar. Gleiches gilt für die Realisierung des Gebäudetyp F (zweigeschossige Baukörper mit flacher Dachneigung) in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung mit meist erdgeschossigen Gebäuden mit steilem Dach. Ebenso sollte die Zulässigkeit von Zeltdächern überdacht werden.

Zu B 3.1 und B 3.2:

Die Lage der Höhenbezugspunkte und der Abgrenzungen der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage sollte vermaßt werden.

Zu B 14.3:

Die Festsetzung ist aufgrund der Bandbreite der Farbwahl gestalterisch zu hinterfragen und erscheint rechtlich zu unbestimmt. Die Lage, Größe und Ausgestaltung von Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen beeinflussen unmittelbar die künftige Dachlandschaft und sollten daher auch entsprechend geregelt werden.

Zu B 15.1:

Da es nur einen Geltungsbereich gibt, sollte die textliche Festsetzung entsprechend angepasst werden.

Begründung

5 Zu 4.1:

Aufgrund der Ausweisung von Außenbereichsflächen (beschleunigtes Verfahren) und des für Altheimberg relativ großen Plangebietes, sollten fehlende Innenentwicklungspotentiale entsprechend erläutert werden (s. auch Ortsplanung).

Zu 5.1:

Aufgrund der großflächigen Bauräume und verfahrensfrei zulässiger Grundstücksteilungen, können Baukörper und Grundstücke in unterschiedlichster Größe entstehen. Eine Aussage über die „Körnung“ kann nicht getroffen werden.

Planunterlage und Hinweise

Zu C 1.3:

Der Planzeichnung ist eine entsprechende Nutzungsbezeichnung für die Straßenverkehrsfläche nicht zu entnehmen. Eine entsprechende Ergänzung „Graf-Dux-Straße“ wird angeregt.

Zu C 2.3 und C 2.8:

Eine entsprechende Darstellung ist der Planzeichnung nicht zu entnehmen bzw. nicht lesbar. Das Planzeichen sollte demnach entfallen oder die Planzeichnung entsprechend angepasst werden.

Sonstiges

Zu Planzeichnung „Berichtigung des Flächennutzungsplanes...“ (Anlage Planunterlagen):

Die Farbe der Grenze des Geltungsbereiches der 2. Berichtigung sollte in der Planzeichnung und in der Legende identisch sein, empfohlen wird, die Farbe des Planzeichens (Schwarz) auch in der Planzeichnung zu verwenden. Ebenso sollte diese Anpassung in der Abbildung 8 in der Begründung unter 3.3.1 erfolgen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken erhoben:

Auf die Bebauung südlich der Graf-Dux-Straße und des Breitwiesenwegs soll verzichtet werden. Die geplante Bebauung befindet sich im Talraum des Finsterbachs, am Rand des wassersensiblen Bereichs. Sie verursacht einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, da der Talraum wieder ein Stück weiter versiegelt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Wie im Luftbild und auch vor Ort sehr gut sichtbar wird, ist das Tal des Finsterbachs bis heute ein prägender Grünzug, der sich in den Ort Altheggenberg zieht. Der Talraum südlich der Bundesstraße weist eine in Teilen intakte, wertvolle Vegetation feuchter Auen auf, die in den Randbereichen von Wiesenflächen gesäumt wird. Die geplante zweigeschossige Bebauung engt den Talraum östlich des Finsterbachs stark ein und greift mit den Gartenflächen direkt in den Auenbereich ein, da die Gartenflächen der Baugrundstücke im abfallenden Gelände zum Finsterbach liegen. Aus der Erfahrung darf bezweifelt werden, dass die Festsetzung 13.3.1 von den späteren Gartenbesitzern 1 zu 1 umgesetzt wird. Es wird Geländeänderungen und mehr als eine lockere Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen und einer extensiven Wiesennutzung in den Gärten geben.

Offensichtlich stehen genügend Flächen zur baulichen Entwicklung zur Verfügung, so dass die Bebauung im Talraum vermieden, das Landschaftsbild geschützt und die biologische Vielfalt unterstützt werden kann.

Alternativ könnte die Gemeinde die Flächen am Finsterbach als Ökokonto (artenreiche Wiesen) entwickeln. Damit hätte sie für künftige Eingriffe Ausgleichsflächen an der Hand, die aber auch der attraktiven Naherholung der Altheimberger BürgerInnen dienen würden.

Zum Bebauungsplan im Einzelnen:

- Wer soll die Gewässerrandstreifen (Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft) bewirtschaften und für die Herstellung und Pflege des naturnahen Lebensraums sorgen?
- Das geplante Wasserrückhaltebecken befindet sich ebenfalls in der Talaue des Finsterbachs und verursacht einen zusätzlichen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, da für die Wasserrückhaltung Abgrabungen (im Hangbereich!) erforderlich sind. Hier ist auf eine landschaftsgerechte Gestaltung besonderer Wert zu legen oder über die Möglichkeit nachzudenken, die Fläche zu verlagern.

Zu C 5.5:

Es wird empfohlen den 10 cm Abstand zwischen Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante in die textlichen Festsetzungen unter 14.5 aufzunehmen.

Immissionsschutz

Die Beurteilung von Bauleitplänen hat nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 Nr. II B 8-4641.1-001/87 (veröffentlicht im AllMBI Nr. 16/1988 S.670) nach der DIN 18005-Teil1 (Ausgabe Mai1987) "Schallschutz im Städtebau" mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe dieser Bekanntmachung zu erfolgen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan sieht für die geplante Baufläche ein allgemeines Wohngebiet vor.

Im o. g. Beiblatt 1 sind als schalltechnische Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet in der städtebaulichen Planung folgende Werte festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet
 tagsüber 55 dB(A)
 nachts 40 dB(A) / 45 dB(A)

Der höhere der beiden angegebenen Nachtwerte ist bei der Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik (Bericht-Nr. 1636-2019 / V 03b vom 26.03.2019) zur Beurteilung der Lärmimmissionen, welche durch die unmittelbar zu

dem geplanten Wohngebiet benachbarte Bahnlinie und die Bundesstraße B2 entstehen, angefertigt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass bei einer geplanten Schallschutzwand in einer Höhe von 3 m im Abschnitt A bis B und von 5 m im Abschnitt C bis D der Orientierungswert der o. g. DIN 18005 tagsüber von 55 dB(A) an nahezu allen geplanten Wohnhäusern (mit Ausnahme von 2 geplanten Wohnhäusern) eingehalten werden kann.

Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert an fast der Hälfte der geplanten Wohnhäuser überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird ebenfalls an einer Vielzahl der geplanten Wohnhäuser vor allem im Obergeschoss um 5 dB(A) bis 10 dB(A) überschritten.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und im Besonderen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Abwägung durch die Gemeinde besonders zu begründen.

Der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf kann zum Kapitel „Immissionsschutz“ folgendes entnommen werden:

In Voruntersuchungen wurde die Wirkung von aktiven Maßnahmen entlang der Bahn und entlang des Baugebiets untersucht und gegenübergestellt. Ziel war, dass an der Mehrzahl der Gebäude zumindest an einer Fassade der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [3] erreicht werden kann, so dass die Belüftung der Schlafräume über ein gekipptes Fenster ohne zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 8.2 [der schalltechnischen Untersuchung]) möglich ist und eine Immissionsbelastung von > 60 dB(A) nachts an der Fassade vermieden wird.

Die Auslegung der aktiven Schallschutzmaßnahmen auf Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten wurde demnach nicht in Erwägung gezogen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte daher in einem ersten Schritt die erforderliche Höhe der Schallschutzwand zur Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 und so dann des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV ermittelt werden.

Danach kann in einem weiteren Schritt beurteilt werden, ob die erforderliche Höhe und Länge der Schallschutzwand aus städtebaulicher Sicht unverhältnismäßig wäre bzw. die Kosten der Maßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen.

Diese Daten sollten dem Sachgebiet Immissionsschutz zu einer Beurteilung vorgelegt werden bzw. eine fachlich fundierte Begründung, wieso von Seiten der Gemeinde von der Errichtung der entsprechenden Schallschutzwand abgesehen werden soll.

Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ vom 25.07.2014 hat die Gemeinde die Lärmbelastung des Neubaugebietes durch die vorhandene Straße und Bahnlinie als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen.

Wasserrecht

Mit der Planung besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

10 Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung/TRENGW an eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers nicht eingehalten werden können, wäre rechtzeitig vorher die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Bei der Erarbeitung eines Konzepts für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig ein fachkundiges Ingenieurbüro eingeschaltet werden.

Abfallrecht

Die Bauleitplanung zur „Erweiterung der Graf-Dux-Straße“ betrifft im Bereich der Flurnummer 563 der Gemarkung Althegenberg die Altlastenverdachtsfläche 03.01.

11 Den Ausführungen im Bebauungsplanentwurf vom 11.04.2019 unter Nr. 2.5.1 „Altlasten/Altlastenverdachtsfläche“ kann aus Sicht des Referates 61-1 zugestimmt werden.

Die Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes München im Schreiben vom 01.07.2019 sind zu beachten. Insbesondere die unter Nr. 1.1 „Altlast“ formulierte Ergänzung ist in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen: „Die geplante Muldenversickerung auf dem Grundstück der Flurnummer 563 ist nur möglich, wenn eine Schadstofffreiheit des Untergrundes nachgewiesen wird. Eine Ver- und Durchsickerung über eine Altlastenverdachtsfläche ist nicht möglich.“

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen gegen die Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßen/Straßenbau

12 Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Graf-Dux-Straße“.

Der bahnbegleitende Weg nördlich des Bebauungsplanes ist unbedingt zu erhalten, da dieser Teil des Radwegenetzes des Landkreises Fürstfeldbruck ist.

Empfohlen wird die Freihaltung der Sichtdreiecke gemäß RASt an allen einmündenden Straßen im Bebauungsplan.

Empfohlen wird zudem die Anlage von geeigneten, überdachten Fahrradabstellanlagen auf jedem Grundstück im Umgriff des Bebauungsplanes. Dies sollte zumindest in der Satzung unter Punkt 5 „Empfehlungen“ enthalten sein.

Mit freundlichen Grüßen



Hausanschrift

Münchner Str. 32
82256 Fürstfeldbruck
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