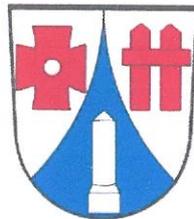


**Gemeinde Hattenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand“**

Datum i.d.F. vom: 31.12.2012, 04.02.2013, 21.05.2013, 01.10.2013

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

Grünordnungsplan: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 530 103

Präambel:

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

A Planzeichnung i.d.F. vom 01.10.2013
B Festsetzungen
C Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen
D Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 01.10.2013

GEe1	
0,50	o
TAW: 7,0 m	FH: 10,0 m
SD	DN: 5°-30°

GEe2	
0,50	o
TAW: 7,0 m	FH: 10,0 m
SD	DN: 5°-30°



B FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GEe1 eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO, hier z.B. Teilfläche 1

1.2 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691¹ tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Fläche m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A) je m ²	
		tags	Nachts
GEE 1	3.510	57	42
GEE 2	2.350	57	42

1.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.4 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.5 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen und nur einen untergeordneten Flächenbedarf haben und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, bis max. 1:4 der errichteten Baumasse jedoch max. für:

Grundstücke bis 1.000 m ²	max. 80 m ² Wohnfläche
Grundstücke bis 2.000 m ²	max. 120 m ² Wohnfläche
Grundstücke über 2.001 m ²	max. 150 m ² Wohnfläche.

2 BEDINGENDE FESTSETZUNG

2.1 Im GEe1 ist die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Ziffer B 1.5) nur nach Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Freising - Fachbereich Straßenbau zulässig.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 0,50 Grundflächenzahl, hier GRZ 0,50.

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

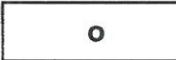
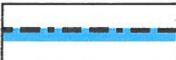
3.3 TAW : 7,0 m Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 7,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

3.4 FH: 10,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

3.5 567,90 m ü.NN Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Meter ü.NN, hier z.B. 567,90 m ü.NN.

¹ DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, Beuth Verlag Berlin

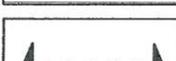
4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

- 4.1  Offene Bauweise, im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Vorzone
Die Vorzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Abstell-, Lagerplätzen und Nebengebäuden freizuhalten.
- 4.4  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Stellplätze sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.5 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.6 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

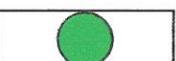
5 ABSTANDSFLÄCHEN

- 5.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

6 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 6.1  Öffentlicher Geh- und Radweg bzw. landwirtschaftlicher Weg
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6.4  Einfahrtsbereich, je Baugrundstück eine max. 8,0 m breite Zufahrt

7 GRÜNORDNUNG

- 7.1  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung. Die Bäume können parallel zur Straße (Bundesstraße B 2) verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.², Hochstamm, mind. StU³ 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.2  Zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung. Die Bäume können parallel zur Straße (Bergstraße) verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.⁴, Hochstamm, mind. StU⁵ 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.3  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung, ohne Festsetzung des Standortes (innerhalb der öffentlichen Grünfläche).
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.4 Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung (mit einem Bepflanzungsstreifen von min. 2 m) zu pflanzen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 18– 20 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1) und Artenliste Sträucher (C 4.2).

² 3 x v.: dreimal verpflanzt

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

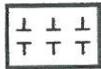
⁴ 3 x v.: dreimal verpflanzt

⁵ StU 16-18 cm: Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe, mindestens 16 cm bis 18 cm

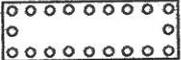
- 7.5 Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm – 20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

- 7.6  Öffentliche Grünfläche⁶, diese ist von baulichen Anlagen freizuhalten.



Zweckbestimmung: Ortsrand- und Trenngrün

- 7.7  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bepflanzungen, hier dreireihige Heckenpflanzung.

Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,

Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm⁷

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.2)

- 7.8 Erdgeschossige fenster- und türlose Fassaden über 30 m² Ansichtsfläche sind zu begrünen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.3)

- 7.9 Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

- 7.10 Nicht zulässig sind Thujen und Fichten.

- 7.11 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke

- 7.11.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

- 7.12 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze und Stauräume vor den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

8 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

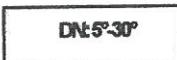
- 8.1 Die externen Sammelausgleichsfläche mit den Maßnahmen werden dem Eingriff durch:
- das Gewerbegebiet zu 97,02 %
 - die örtlichen Verkehrsfläche zu 2,98 %
- zugeordnet.

9 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

- 9.1 Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richten sich nach der Anlage zur GaStellV⁸. Ausgenommen hiervon sind Wohnungen (im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Diese werden wie folgt geregelt:

- Bis 80 m² Wohnfläche⁹, je 1 Stellplatz und
- über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze je Wohnung.

10 BAULICHE GESTALTUNG

- 10.1  Es sind nur symmetrische Satteldächer, hier mit Dachneigungen von 5° bis 30° zulässig. Ausnahmsweise können auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.

- 10.2 Dacheindeckung

⁶ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

⁷ Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm – 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

⁸ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.d.F. vom 30.11.1993, Gesamtausgabe 26.05.2008

⁹ Wohnfläche gemäß Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Es sind nur ziegelrote Dachfarben, sowie extensiv begrünte Dächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

- 10.3 **Firstichtung**
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 10.4 **Einfriedung**
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese müssen zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (B 2) einen Abstand von mindestens 7,5 m einhalten.
- 10.5 **Geländeänderungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.
Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände des Ortsrand durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

11 VERSORGUNGSANLAGEN

- 11.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).
- 11.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 11.3  Umgrenzung von Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss im GEe2
Zweckbestimmung: Mulden-Rigolenversickerung. Bis auf die Anlage einer Mulde mit Rigole und Einfriedungen ist dieser von baulichen Anlagen, Einrichtungen (insbesondere Zu- und Durchfahrten) freizuhalten.

12 WERBEANLAGEN

- 12.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig.
- 12.2 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 12.3 Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahnen und je Baugrundstück eine frei stehende Werbeanlagen, nur an den Fassaden zulässig.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
Die frei stehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 7,5 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 4,0 m² zulässig.
Die Werbefahnen sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
- 12.4 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

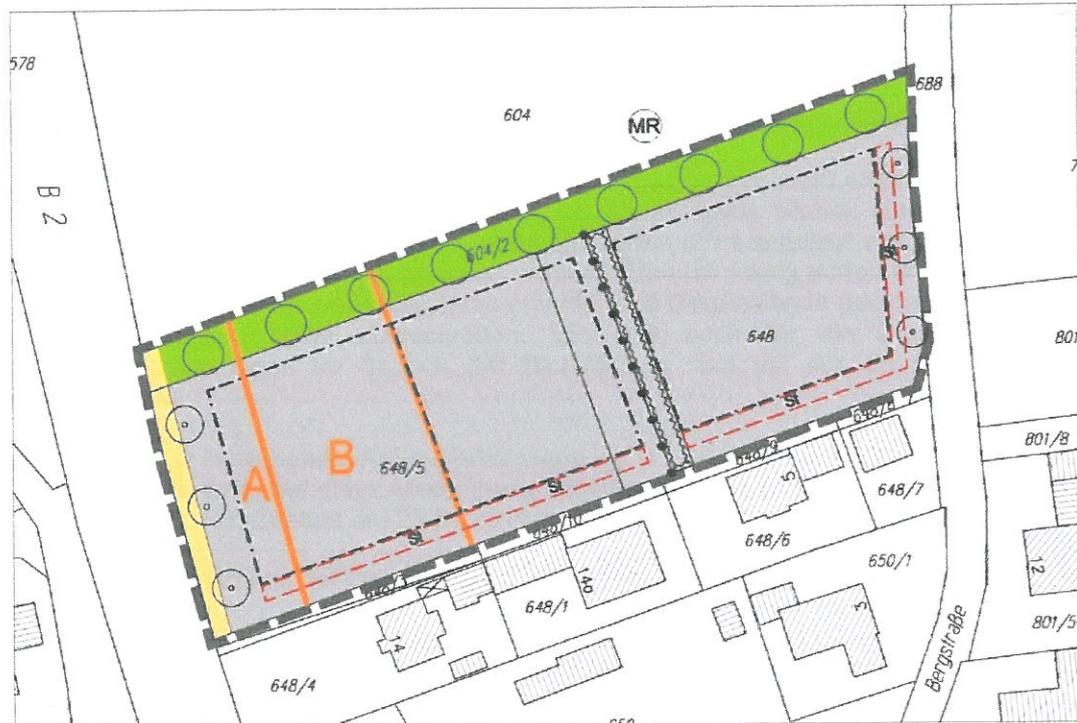
- 13.1 Innerhalb der in der Nebenzeichnung Verkehrslärm gekennzeichneten Bereiche sind folgende Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile gemäß DIN 4109¹⁰, Tabelle 8 einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume bzw. im Falle von Ausnahmen für Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) vorgesehen werden:

- Bereich A: Büronutzung $R'_{w,res} > 35$ dB
- Bereich B: Büronutzung $R'_{w,res} > 30$ dB

Im Falle von Ausnahmen für Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Bereich A: Wohnnutzung $R'_{w,res} > 40$ dB
- Bereich B: Wohnnutzung $R'_{w,res} > 35$ dB

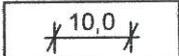
¹⁰ **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220, AIIIMBI 2002 S. 1156
Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, Ausgabe 1989-11, AIIIMBI 1991 S. 248



Nebenzeichnung: Immissionsschutz Verkehrslärm

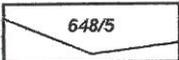
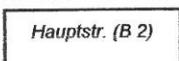
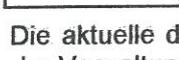
13.2 In den Bereichen A und B ist an den Gebäudefassaden mit Sichtverbindung zu der Bundesstraße (B 2) eine fensterunabhängige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu ermöglichen.

14 SONSTIGE PLANZEICHEN

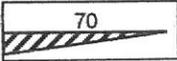
- 14.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 14.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 14.3  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

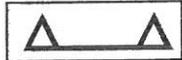
- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 648/5
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 14
- 1.3  Bestehende Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 14
- 1.4  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Hauptstraße B2
- 1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
 Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
 Die Höhenlinien und bestehenden topographischen Abgrenzungen wurden durch das Ingenieurbüro Binn, Maisacher Straße 59a, Aufkirchen, zur Verfügung gestellt.
 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1  Sichtfeld Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkellängen, hier z.B. 70,00 m

Innerhalb Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 2.2  Bestehende Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) von 20 m. Diese wird aufgrund einer Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Abteilung Straßenbau am 25.04.2013 auf 15 m reduziert.

- 2.3  Grenze der Ortsdurchfahrt, hier Freie Strecke/Erschließungsbereich

- 2.4 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 11.10.1994 wird hingewiesen.

- 2.5 Bodendenkmäler
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- 2.6 Baumschutz
Auf die DIN 18 920¹¹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" wird hingewiesen.

- 2.7 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB¹² hingewiesen.

- 2.8 Artenschutzrechtliche Belange
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

- 2.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹³ ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Im GEe1 ist es notwendig eine dezentrale Zwischenspeicherung (Regenwasserrückhaltung) auf dem Grundstück herzustellen. Hierbei ist bei den 3.150 m² Grundstücksfläche von einem zulässigen Drosselabfluss $Q_{Dr} = 24 \text{ l/s}$ auszugehen. Unter Berücksichtigung der Befestigungsart sind diese gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117¹⁴ zu dimensionieren.

¹¹ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

¹² AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

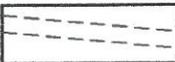
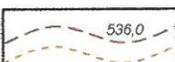
¹³ DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

¹⁴ DWA-A 117: „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ Ausgabe 04 2006, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef

Weitere Modalitäten der Einleitung sind, von den einzelnen Bauwerbern im Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren, mit einer qualifizierten Entwässerungsplanung nachzuweisen.

Im GEE2 ist eine Versickerung über eine Mulden-/Rigolenversickerungsanlage vorgesehen. Bei der Überschreitung der Einleitungsfläche von mehr als 1.000 m² befestigter Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 NWfreiV¹⁵) ist von den einzelnen Bauwerbern eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3 HINWEISE

- 3.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 3.2  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.3  Bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.4  Bestehende Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meterschritten. Hier z.B. 536,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 3.5  Bestehende Böschungskante
- 3.6 **Landwirtschaftliche Emissionen**
 Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
- 3.7 **Definition der Außenwandhöhen**
 Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
- 3.8 **Brandschutz**
 Grundsätzlich sind bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
 Nachdem die Grundstückstiefen größer als 50 m sind, müssen auf den Baugrundstücken bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr¹⁶ (z.B. Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden.
- 3.9 **Schalltechnische Nachweise**
 Dem Bebauungsplan liegt die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 208068/7 vom 24.06.2013 (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche/Geräuschkontingentierung) zugrunde. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei bauordnungsrechtlichen Verfahren bzw. Nutzungsänderungen von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist im Hinblick auf Wohnungen (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nachzuweisen, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben, in der Nachbarschaft, an

¹⁵ NWfreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁶ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AllMBI. 1998 S. 918

den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109¹⁷, eingehalten werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Festsetzungen Ziffer B 1.2 und B 1.3 abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

- 3.10 Zugänglichkeit der Normblätter
„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV¹⁸).

4 PFLANZLISTEN

4.1 Artenliste Bäume:

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

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) – nicht im Bereich von Stellplätzen
Nicht im Bereich von Stellplätzen	
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)

4.2 Artenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rosa arvensis
Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Rosa canina
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Rosa glauca
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

4.3 Fassadenbegrünung

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

Artenliste:

Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten)
Spalierobst	Waldrebe (<i>Clematis alpina</i>)

5 EMPFEHLUNGEN

4.1 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

4.2 Barrierefreies Gebäude

Es wird angeregt die Arbeitsplätze und das Arbeitsumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040-1¹⁹ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

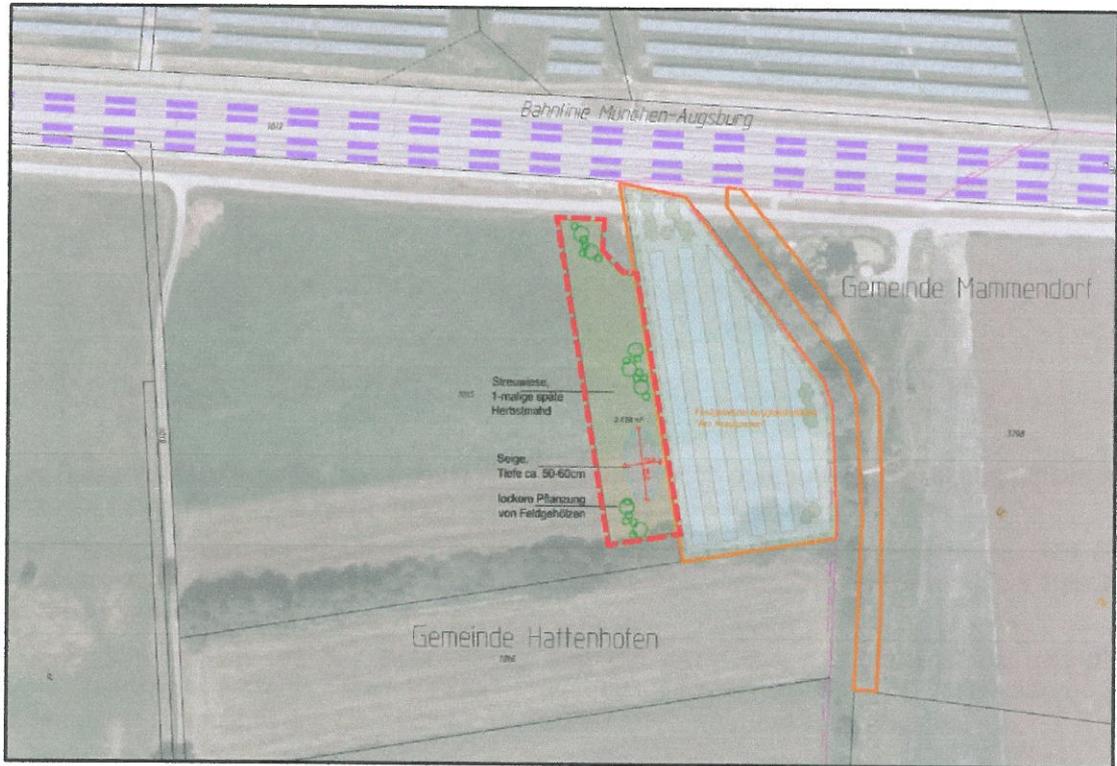
¹⁷ DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220, AIIIMBI 2002 S. 1156
Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, Ausgabe 1989-11, AIIIMBI 1991 S. 248

¹⁸ 2. FlugLSV: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i. d. F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

¹⁹ DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

- 4.3 Einfriedungen
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 4.4 Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

6 EXTERNE SAMMELAUSGLEICHSFLÄCHE



Lage der Sammelausgleichsfläche (FI.-Nr. 1015) mit Einzeichnung der Größe 2.416 m² (rot)

ausgefertigt
Hattenhofen,

Mathias Ettenberger
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Hattenhofen hat in der Sitzung vom 04.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 04.02.2013 hat in der Zeit vom 28.02.2013 bis 28.03.2013 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.05.2013 hat in der Zeit vom 26.07.2013 bis 28.08.2013 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.10.2013 wurde vom Gemeinderat am 01.10.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Hattenhofen, den **29. Nov. 2013**

.....
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **28. Nov. 2013** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

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

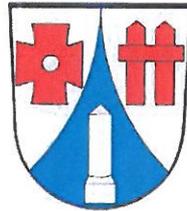
Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Hattenhofen und der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Hattenhofen, den **29. Nov. 2013**

.....
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister

**Gemeinde Hattenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand“**

Datum: 31.12.2012, 04.02.2013, 21.05.2013, 01.10.2013

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

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	6
5.	UMWELTBERICHT	7
6.	PLANINHALT	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

1. EINFÜHRUNG



Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern (rot: Lage des Geltungsbereichs)

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Hauptortes Hattenhofen, zwischen der Bundesstraße B 2 und der Ortsverbindungsstraße „Bergstraße“.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hattenhofen möchte die örtliche Gewerbestruktur stärken und die zur Zeit vorliegenden zwei Anfragen von Gewerbetreibenden befriedigen. Ferner will sie die Einbindung des nördlichen Ortsrandes in das Landschaftsbild verbessern.

Hierzu wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 0,597 ha), eine „Grünfläche“ (ca. 0,097 ha), und „Verkehrsfläche“ (ca. 0,001 ha) festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm) und des Landschaftsbildes (Ortsrand) berücksichtigt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,700 ha mit den Kernabmessungen von ca. 50 m auf ca. 135 m. Er fällt von Osten (ca. 569,9 m ü.NN) nach Westen (ca. 564,9 m ü.NN) um ca. 5 Höhenmeter (ca. 3,6 %). Der Geltungsbereich ist unbebaut, die Fl.-Nrn. 604/2, 648 und 648/5 werden derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf. An der südlichen Grenze ist vereinzelt Gehölzbestand vorhanden.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 604,
- im Osten durch die „Bergstraße“ (Fl.-Nr. 688),
- im Süden durch die schmalen Grundstücksstreifen (ca. 3,0 m) der Fl.-Nrn. 648/3, /8, /9 und /10 und
- nach Westen durch die Bundesstraße 2 (Fl.-Nr. 578).

Umgeben wird der Geltungsbereich im Süden durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.



Abb. 2: Bestandsaufnahme Dezember 2012

2.2. Vorbelastung des Plangebiets

2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

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

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts¹ wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde zwei ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.2.2. Verkehrslärm

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße (B 2) beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
B 2	77329201	2010	5.226	544	-935	-15,2%
		2005	6.292	457	1.482	30,8%
		2000	4.810	332	1.282	20,8%
		1995	6.161	239	60	1,0%
		1993	6.101	254		

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

Der Verkehrslärm wurde durch das IB Greiner, gutachterlich untersucht.

2.2.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den nördlich und östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

2.3. Grundwasser

Aufgrund des vorhandenen Kenntnisstandes ist nicht mit Grundwasser bei üblichen Baugrubentiefen zu rechnen. Nachdem im Gemeindegebiet von Hattenhofen wasserführende Schichten auftreten können, wird empfohlen die Keller wasserdicht auszuführen.

¹ Schreiben LRA FFB vom 23.03.2013 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

2.4. Boden

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde durch die Ingenieurgesellschaft IBQ eine Untersuchung der Böden auf ihre Sickerfähigkeit² erstellt. Dabei wurden zwei Schürfproben erstellt, die gemäß DIN 18130, Tabelle für S1 als durchlässige (über 10^{-6} bis 10^{-4} m/s) und für S2 als schwach durchlässig (10^{-6} bis 10^{-8} m/s) eingestuft wurden.

2.5. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

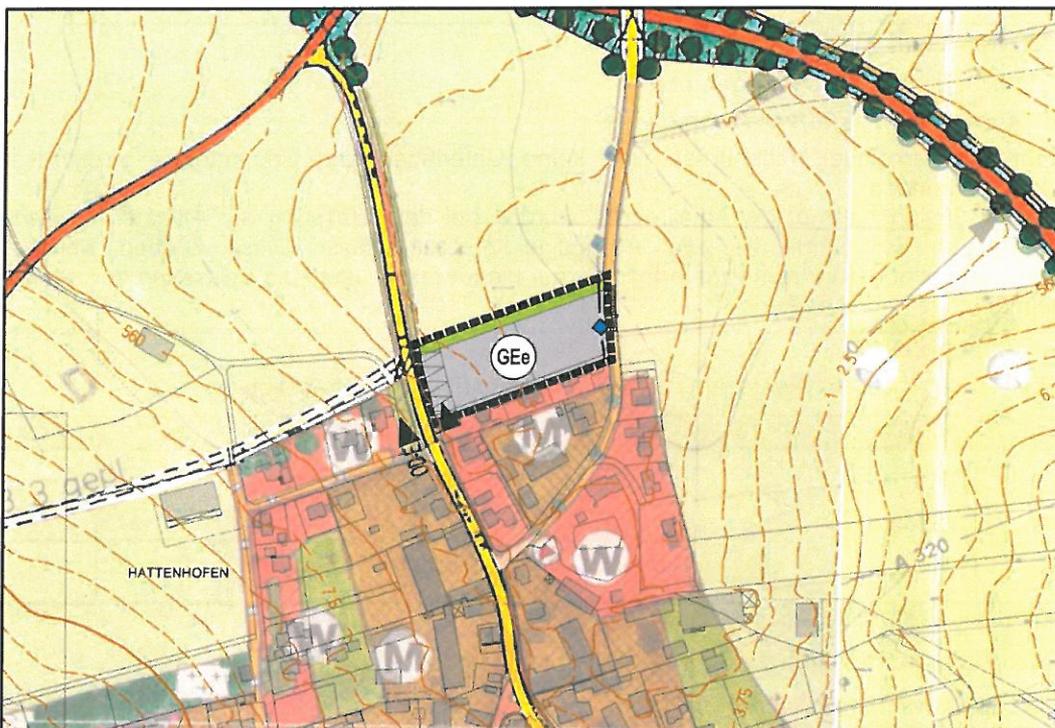
- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Bergstraße“ und die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße B 2,
- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung der „Bergstraße“. Entlang der Bundesstraße B 2 ist ein Geh- und Radweg (Richtung Mittelstetten) geplant.
- An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegene Haltestelle "Bahnhof" der Regionalbuslinie 839 (Tegernbach - Althegeenberg - Mammendorf - Fürstenfeldbruck) in ca. 340 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich liegt die Bundesstraße B 2 außerhalb der geschlossenen Ortschaft.

Der Straßenraum der „Bergstraße“ weist eine Breite von 7,9 m mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,9 m, der der Bundesstraße ca. 7,3 m auf. Dabei findet keine räumliche Trennung der Verkehrsarten statt.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan



- im Süden durch einen schmalen Streifen (ca. 19 m) mit „Wohnbaufläche“, darüber hinaus „gemischte Baufläche“ und
- im Westen „Erschließungsstraße“ (4. Änderung) darüber hinaus „Wohnbaufläche“.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) zu „eingeschränktem Gewerbegebiet“ und „öffentlicher Grünfläche“ (Ortsrand) geändert. Nachrichtlich werden die „Anbauverbotszone“ und die „Grenze der Ortsdurchfahrt“ übernommen.

3.2. Ortsabrundungssatzung

Im Jahr 2007 hat die Gemeinde das Verfahren zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung „Nördlicher Ortsrand von Hattenhofen“ i.d.F. vom 11.09.2007 eingeleitet (im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB). Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde die Planung nicht weiterverfolgt.

3.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Hattenhofen hat folgende Satzung erlassen:

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

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich, im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Anbauverbotszone

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

So ist laut Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 FStrG) eine 20 m breite (gemessen vom Fahrbahnrand) Anbauverbotszone gegeben. Bezogen auf den Geltungsbereich handelt es sich dabei um einen im Durchschnitt ca. 14 m breiten Streifen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese generelle Anbauverbotszone kann nach Zustimmung des Staatlichen Bauamtes - Fachbereich Straßenbau⁴ mit den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze auf 15 m und mit Einfriedungen auf 7,5 m reduziert werden.

Weiter ist auf einer Breite von 40 m gemessen vom Fahrbahnrand eine Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) gegeben. Davon befindet sich ein ca. 34 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Bundesverkehrswegeplan 2003 wird unter dem weiteren Bedarf für das Land Bayern die Ortsumfahrung Hattenhofen⁵ vorgesehen. Die Straßenführung wurde durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes⁶ im Jahre 2002 bereits mit dem Straßenbauamt München abgestimmt.

3.5.2. Geplanter Geh- und Radweg

Im Jahr 2012 wurde vom Staatlichen Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, ein Vorabzug⁷ für den Bau eines Geh- und Radweges zwischen der FFB 4 und Hattenhofen vorgelegt. Dieser sieht entlang der östlichen Fahrbahnseite der B 2 die Errichtung eines Geh- und Radweges vor.

3.5.3. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁸ sind innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in näherem Umfeld keine Eintragung in die Denkmalliste vorhanden.

3.5.4. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁹ sind keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete" vorhanden.

⁴ Besprechung Staatliches Bauamt mit der Gemeinde Hattenhofen am 25.04.2013

⁵ Lfd.-Nr. 262, Baytyp 02KK Länge 1,9 km mit Investitionskosten 2003 von 4,0 Mio.€ (BVWP-Nr BY 7506)

⁶ Bereich der Bundesstraße B2 und Kreisstraße FFB 2 i.d.F. vom 25.06.2002

⁷ Projekt: B0002_GRW_Hattenhofen_FFB4, Bearbeitungsstand 04.2012 Bau-km 0+000 bis Bau-km 2+350 B2_1320_0,200 bis B2:1320_2,500

⁸ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2012

⁹ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2012

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Schaffung einer kleinteiligen Gewerbestruktur nördlich der vorhandenen Bebauung vor und schafft nach Norden einen neuen Ortsrand.

Die verkehrliche Anbindung sieht die Nutzung der „bestehende Zufahrt von der Bundesstraße B 2 und die Anbindung an die „Bergstraße“ vor.

Ferner wird eine Fläche für den geplante Geh- und Radwege entlang der Bundesstraße freigehalten.

Zur gebotenen räumlichen Trennung zwischen Bestand und neuer Gewerbebebauung wurden die Baugrenzen von der Gemeinde bewusst in einem Abstand von 6 m zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zu den bestehenden Wohngebäuden ergibt sich damit ein Abstand zwischen ca. 10 m und 12 m. Die Gemeinde hat bereits im Vorfeld einen 3,0 m breiten Streifen (jetzige Flurstücke 648/3, 548/8 648/9 und 648/10) an den südlichen Anlieger veräußert um letztendlich auch schon damit einen gewissen Puffer zu schaffen.

4.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept legt auf die landschaftliche Einbindung des neuen Gewerbegebietes großes Augenmerk. Im Süden lagert es sich an die bestehende Wohnbebauung an. Im Osten und Westen wird die Fläche begrenzt durch Straßen, an denen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Norden folgt direkt eine landwirtschaftliche Fläche.

Um einen Übergang in die offene Landschaft zu erreichen und die Bebauung einzubinden, wird im Norden ein 7 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hier bindet eine Heckenpflanzung die Gebäude ein und bietet Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger. Die Hecke wird mit einer Reihe heimischer Laubbäume überstellt, um über die Hecke hinaus der Fernwirkung des neuen Gewerbegebietes entgegenzuwirken und den Gebäudekanten eine „weiche“ Kante der Baumkronen entgegenzustellen. Festsetzungen durch Fassadenbegrünung beugen monotonen Gebäudefassaden vor.

Bewusst sind Thujen- sowie Fichten, die eher die Wirkung einer „grünen Mauer“ haben, unzulässig.

Entlang der Straßenräume werden heimische Laubbäume als Hochstamm festgesetzt, um den Straßenraum in diesem Abschnitt zu gliedern.

4.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Nachdem die Grundstückstiefen größer als 50 m sind, müssen auf den Baugrundstücken, bei denen Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Flächen für die Feuerwehr¹⁰ (z.B. Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) berücksichtigt werden.

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

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

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.ON Bayern AG erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe, Friedberg.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung¹¹. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung¹² ist mit ≥ 16 Mbit/s zu über 95 % gegeben. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie¹³ verfügbar.

¹⁰ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AII-MBI. 1998 S. 918

¹¹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹² Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

4.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Hattenhofen.
- Die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers kann aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens teilweise nicht auf den Baugrundstücken erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser wird im GEE1 eine zentrale in den Mischwasserkanal eingeleitet. Dabei wird das Niederschlagswasser (private Regenrückhaltung) mittels geeigneter Regenrückhalteräume auf dem Baugrundstücken (z.B. mit einem Retentionsschacht von 20 m³) zurückgehalten, erforderlichenfalls gereinigt, und gedrosselt abgeleitet. Für diese dezentrale Regenrückhaltung ist bei 3.150 m² Grundstücksfläche von einem zulässigen Drosselabfluss $Q_{Dr} = 24$ l/s auszugehen. Unter Berücksichtigung der Befestigungsart sind diese gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117¹⁴ zu dimensionieren. Weitere Modalitäten der Einleitung sind, von den einzelnen Bauwerbern im Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren, mit einer qualifizierten Entwässerungsplanung nachzuweisen. Im GEE2 wird eine dezentrale Lösung gewählt, so wird das Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem auf dem Grundstück versickert. Bei der Überschreitung der Einleitungsfläche von mehr als 1.000 m² befestigter Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 NWFreiV¹⁵) ist von den einzelnen Bauwerbern eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Bruck.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wird verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei sind die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2 verwiesen.

5.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 - 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung, verwiesen.

Für die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes siehe Ziffer 3.1. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

5.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“¹⁶.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁷ durchgeführt.

Des Weiteren ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Derzeit erfolgt auf dem Betrachtungsgebiet landwirtschaftliche Nutzung mittels Grünland.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG/ LÄRMIMMISSIONEN)

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine wesentliche Bedeutung.

¹³ 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.

¹⁴ DWA-A 117: „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ Ausgabe 04 2006, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef

¹⁵ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

¹⁶ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007

¹⁷ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

Das Vorhaben befindet sich in direktem Anschluss an vorhandene Wohnbebauung im Süden. In Bezug auf Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner¹⁸ durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Vergabe von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691¹⁹ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete eingehalten werden können und dass durch passive Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile) die Verkehrsgeschallsbelastung in Gebäuden mit Büro- und Wohnnutzung reduziert werden kann. Trotz der geringen Abstände des neuen Plangebietes zur vorhandenen Bebauung können gemäß Einschätzung des Ingenieurbüros übliche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, wenn die Planung schalltechnisch optimiert wird. Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt bis an die Ränder der beiden Straßen. Zur B 2 begrenzt ein ausgemähter Straßengraben die bewirtschaftete Fläche. Zur Bergstraße wird fast unmittelbar bis an die befestigte Fläche gearbeitet. Im Norden schließt weitere intensiv bewirtschaftete Fläche an. Lediglich im Süden, in den Gärten der Wohnhäuser bestehen ganz vereinzelt Gehölzpflanzungen. Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden²⁰.

Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde Fürstenfeldbruck ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Die fehlenden Habitate und der Mangel auf Hinweise zu Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten lassen den Schluss zu, dass keine Habitate für Tiere und Pflanzen verloren gehen und keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung und der Anpflanzung von Baumreihen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Als Einschätzung ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT BODEN

Die Fläche des Geltungsbereiches ist weitestgehend eben.

Gemäß Abruf im Bodeninformationssystem Bayern für das Betrachtungsgebiet bestehen Braunerden aus Lößlehm, die als tief- bis sehr tiefgründige, schluffige Böden, frisch bis mäßig feucht eingestuft werden.²²

Von Seiten der Gemeinde sind im Geltungsbereich keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes um den Geltungsbereich, werden große Teile der Flächen versiegelt. Dadurch wird die Funktionsfähigkeit des Bodens gehemmt und die Grundwasserneubildung vermindert. Die geringe Grundflächenzahl für ein Gewerbegebiet sorgt jedoch dafür, dass für ein eingeschränkte Gewerbegebiet relativ wenig Bodenversiegelungen stattfindet. Zudem können mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen die Auswirkungen reduziert werden.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche²³.

Im Osten des Geltungsbereiches, entlang der Bergstraße, verläuft eine Hauptwasserleitung.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kommt es durch die Gebäude und befestigten Flächen zu einem höheren Versiegelungsgrad als bisher. Mit der Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Reduzierung der befestigten Flächen auf das Notwendigste, können die Auswirkungen vermindert werden.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 mm²⁴. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 C.²⁵

¹⁸ Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 208068/7 vom 24.06.2013 (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche/Geräuschkontingentierung)

¹⁹ DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006

²⁰ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>, Datenabruf vom 14.01.2013

²¹ Untere Naturschutzbehörde Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 23.01.2013, Frau Schleicher

²² <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 15.01.2013

²³ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/index.cgi>, Datenabruf vom 14.01.2013

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit seiner flachen Vegetation ist grundsätzlich ein Kaltluftbildner. Durch die geringe Ausdehnung der Fläche ist diese jedoch von untergeordneter Bedeutung. Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die ebene Fläche des Geltungsbereiches ist durch die umgebende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weithin einsehbar. Im Süden schließt sie an die vorhandene Wohnbebauung an, die bis auf wenige Einzelgehölze in den Privatgärten keine Ein- bzw. Durchgrünung aufweist. Von den drei weiteren Himmelsrichtungen Osten, Norden und Westen ist die Fläche weithin einsehbar. Lediglich weiter nördlich an der B2 bestehen lineare Gehölzpflanzungen, die aus der Entfernung den Blick auf die Bebauung bricht.

Durch die Einbindung des neuen Gewerbegebietes in Richtung Norden mittels einer Ortsrandeingrünung und überstandenen Bäumen, Bäumen entlang der umgebenden Straßen und einem Pflanzschlüssel zur Pflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken als Maßnahme zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes ist die **Erheblichkeit als gering** einzustufen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Betrachtungsgebiet besteht kein Hinweis auf Bodendenkmäler.²⁶

Die **Erheblichkeit** ist **gering**, da keine Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich vorhanden sind.

5.5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Grünland genutzt und es ergäben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgüter.

5.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros Greiner sind bei entsprechenden Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691²⁷ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiet eingehalten. Bei der Umsetzung einer schalltechnisch optimierten Planung mittels Erschließung im Norden (geräuschrelevante Tätigkeiten) ist die Umsetzung eines üblichen Gewerbebetriebes möglich, ohne dass es zu Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut kommt.

Im Bezug auf die Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich im Teilbereichen des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit Büro- und Wohnnutzungen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist an den straßenzugewandten Gebäudefassaden eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen für eine intensive Eingrünung sowie Durchgrünung des Gewerbegebietes geschaffen. Eine Ortsrandreingrünung mit einer mehrreihigen Feldgehölzhecke und überstandenen Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm sorgen für Habitate und Grünstrukturen. Für eine Durchgrünung sorgt die Festsetzung, dass ein Baum 1. oder 2. Ordnung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist und Stellplätze mit Bäumen zu gliedern sind. Monotone Fassaden werden mit einer Fassadenbegrünung verhindert.

Einfriedungen sind nur in einer offenen Form zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und deren Zufahrten, wo funktional möglich, vermindert werden.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

²⁴ <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>; Jahresniederschlagssumme, Datenabruf vom 15.01.2013

²⁵ <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>; Jahresdurchschnittstemperatur, Datenabruf vom 15.01.2013

²⁶ <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>; Datenabruf vom 15.01.2013

²⁷ DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch Eingrünungsmaßnahmen wie einer Hecke mit einer überstellten Baumreihe im Norden und der Rahmung des Gewerbegebietes nach Osten und Westen zu den Straßen wird ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung in die Umgebung geschaffen.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe und Werbeanlagen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

5.6.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Bei der Errichtung eines Gewerbegebietes handelt sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umfang zu ermitteln ist und entsprechend Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

BEWERTUNG DES BESTANDES

Die strukturarme, genutzte Grünlandfläche, in die eingegriffen wird, wird als Gebiet geringer Bedeutung; Kategorie I für Natur und Haushalt eingestuft

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Die Fläche für das Gewerbegebiet wird mit einer Eingriffsschwere von Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ 0,5) angesetzt.

Aus der Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 wurde der Faktor 0,4 angenommen, da mit zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der intensiven Eingrünung, der Festsetzung eines Pflanzschlüssel auf den Grundstücken (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffsschwere	Faktor	benötigt Ausgleichsfläche	Verteilung
Acker/Grünland	Kat. I	5.860 m ²	GE	Typ. A	0,4	2.344 m ²	97,02%
Acker/Grünland	Kat. I	180 m ²	Straße/Radweg	Typ. A	0,4	72 m ²	2,98%
Acker/Grünland	Kat. I	960 m ²	Ortsrand	kein Eingriff	0	0 m ²	
Summe:		7.000 m²		Erforderlicher Ausgleich		2.416 m²	100,00%

Tab. 2: Ermittlung und Zuordnung der Ausgleichsflächen

5.6.3. Externe Ausgleichsmaßnahme

Der Nachweis der Sammelausgleichsflächen erfolgt an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes und setzt sich stellt sich durch folgende Fläche und Maßnahmen dar:

AUSGLEICHSMASSNAHME AUF DER FL.-R. 1015

Auf der momentan als Grünland und im südlichen Teilbereich als Ackerland genutzten Teilfläche der Fl.-Nr. 1015 erfolgt auf 2.416 m² die Anlage einer Streuwiese. Die vorhandenen Bodenverhältnisse (Niedermoorboden, Anmoorgley bzw. Gley) sind Voraussetzung für diese Nutzungsart auf einem eher feuchten bis nassen Standort. Dies ist auch der Fall, obwohl es in diesem Bereich Entwässerungsgräben für die Drainage und somit der besseren Nutzung der Flächen für landwirtschaftliche Zwecke gibt²⁸. Die Streuwiese ist ein historische Nutzungsart der bayerischen Kulturlandschaft zur Herstellung von Einstreu in Stallungen und weist eine ganz besondere Artenzusammensetzung aufgrund der sehr späten Herbstmahd auf.

Zusätzlich wird auf der Fläche eine einzige, groß dimensionierte Seige als Habitat für bodenbrütende Vögel angelegt. Die Seige sollte ca. 12 m auf 25 m bei ca. 50 cm – 60 cm Tiefe aufweisen. Somit ist gewährleistet, dass die Mulde problemlos gemäht und gepflegt werden kann.

Des Weiteren werden auf der Fläche drei Bereiche mit locker gestreuten Feldgehölzen (Gruppen von ca. 10-20 Gehölzen) zur Strukturaneicherung angelegt.

Die Sicherung erfolgt auf einem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Zweite Alternative).

²⁸ Auskunft per Telefon, UNB FFB, Frau Heber, 11.02.2013

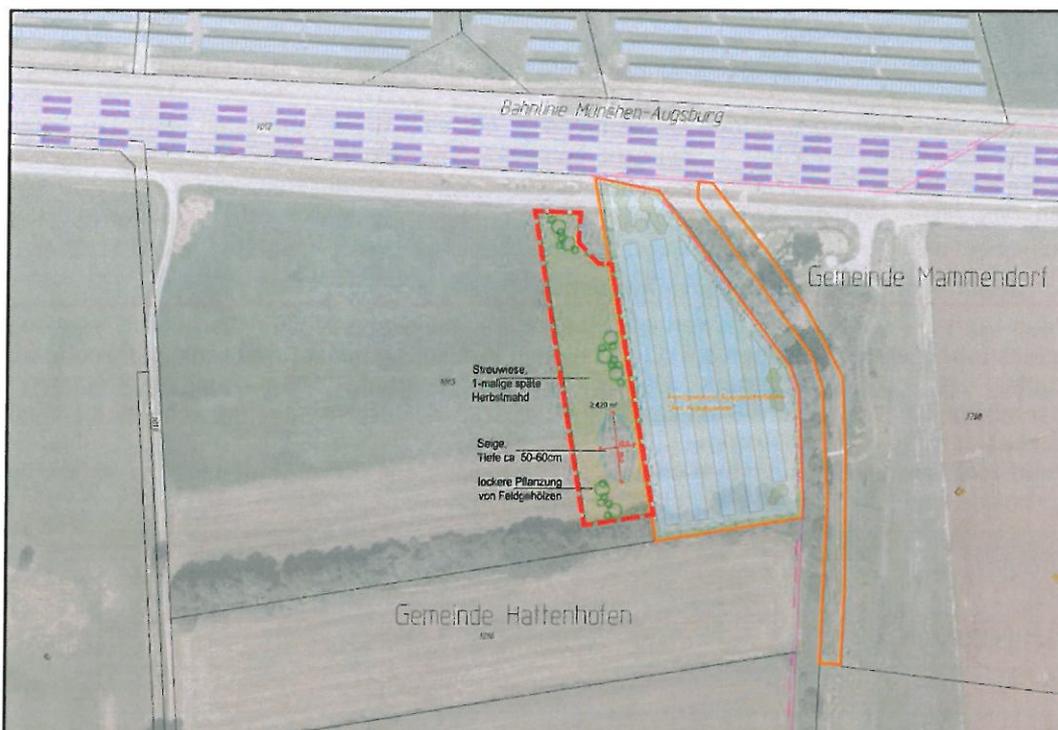


Abb. 4: Lage der externen Sammelausgleichsfläche (FI.-Nr. 1015) mit Größe (2.414 m²) - rot -, sowie die durch den Bebauungsplan „Am Krautgarten“ i.d.F. vom 17.07.2007 festgesetzte Ausgleichsfläche (braun) und weitere kartierte Ausgleichsflächen (braun) auf dem Gemeindegebiet von Mammendorf

In der Summe sind die ins Auge gefassten Maßnahmen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die externe Ausgleichsfläche als Fläche für die „Landwirtschaft“ dargestellt. Umgeben wird die Fläche im Norden durch „Fläche für Bahnanlagen“ darüber hinaus, sowie im Süden und Osten, mit Flächen für die „Landwirtschaft“. Östlich schließt das Gemeindegebiet von Mammendorf an. Die anschließende Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25.06.1981 als „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert mit „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischen und gestalterischen Funktionen“ dargestellt.

Festzustellen ist, dass die Ausgleichsfläche der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht widerspricht.

AGRARSTRUKURELLE BELANGE

Durch die externe Ausgleichsfläche wird zum Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Die betrachtete Fläche wird derzeit als Grünland und zu einem kleinen Teil im südlichen Bereich als Ackerland genutzt. Aufgrund der vorhandenen eher feuchten Bodenverhältnisse (Niedermoorboden bzw. Anmoorgley und humusreicher Gley) sind Gräben zur Entwässerung notwendig, um den Boden für die Landwirtschaft nutzbar zu machen. Mit der Entwicklung einer Streuwiese als Ausgleichsmaßnahme wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt, jedoch in einem extensiven Rahmen und Bezug nehmend auf die alte bayerische landwirtschaftliche Kulturform der Streuwiese als Lieferant für Einstreu von Stallungen. Somit wird die für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche nicht aus der Nutzung genommen sondern in eine andere, historische Form der Landnutzung überführt.

5.7. Alternativenprüfung

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Wünsche der Gemeinde sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen.

5.8. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge sowie entsprechende Ein- und Durchgrünungen können die mittleren Erheblichkeiten eingeschränkt werden.

Es werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Mensch	<u>gering</u>
Tiere und Pflanzen	<u>gering</u>
Boden	<u>mittel</u>
Wasser	<u>mittel</u>
Klima und Lufthygiene	<u>gering</u>
Landschaft	<u>gering</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>gering</u>

Tab. 3: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

5.9. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß BauGB (§ 4c BauGB) obliegt der Gemeinde die Überwachung über die Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern.

- Im betrachteten Fall sollte durch jährliche Flurbegehungen geprüft werden, ob sich die Gehölzpflanzungen und Ansaaten wie gewünscht entwickeln. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

- Darüber hinaus sollte durch wiederkehrende, ebenfalls jährliche Flurbegehungen geprüft werden, ob die Seige ausreichend gemäht und freigeschnitten wird, um das Entwicklungsziel – ein Habitat für Bodenbrüter darzubieten – zu sichern.

Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Gewerbegebiet

Der geplanten gewerblichen Nutzung entsprechend wird ein immissionstechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. So dient das eingeschränkte Gewerbegebiet vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen.

Diese Gliederung (nach § 1 Abs. 4 BauNVO) erfolgt im Verhältnis zu mehreren Teilflächen des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da das Gewerbegebiet seinem primären Nutzungszweck reserviert bleiben soll.
- Die Ansiedlung von Schrottplätzen und Abwrackplätzen, da sowohl durch Staub- und Lärmimmissionen die konfliktträchtige als auch die bauliche Ausformung an einer prägnanten Ortsrandlage nicht gewünscht ist.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Ferner ist eine Störung der südlich vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu befürchten und das Gebiet dem übrigen Gewerbe vorzubehalten bzw. eine „dörfliche“ Struktur zu schützen.

So bleiben trotz des Ausschlusses die maßgeblichen Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Das damit im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum umfasst weiterhin die weit überwiegende Zahl der typischen Nutzungsarten eines Gewerbegebiets und ist deshalb breit genug, um den Gewerbegebietscharakter deutlich hervortreten zu lassen.

6.1.3. Ausnahmen

Um die Unterordnung der Wohnnutzung, gerade bei den geringen Grundstücksgrößen, zu gewährleisten, erfolgt für Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine Modifizierung der Festsetzungen. Somit wird in Abhängigkeit der Grundstücksgröße die maximale Wohnfläche bestimmt. Diese Größen sind ausreichend um eine Wohnung²⁹ unterzubringen und den betrieblichen Gründen sowie Sicherheitsgedanken Rechnung zu tragen. Dabei müssen die Bewohner ein erhöhtes Maß an Belästigungen und Störungen hinnehmen.

Vom generellen Verbot von Einzelhandelsnutzungen wird für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ein Ausnahmetatbestand (§ 31 Abs. 1 BauGB) geschaffen. Dies betrifft Waren, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte und dem Betrieb erfolgen (Handwerkerprivileg).

6.1.4. Bedingende Festsetzungen

Wegen der städtebaulichen Sondersituation, im direktem Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze, der Tatsache, dass die Umgehungsstraße im aktuellen Bundesverkehrswegeplan aufgenommen ist und die Gemeinde durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereiche der Bundesstraße B 2 und Kreisstraße FFB 3) die Umgehungsstraße dargestellt hat. Wird aufgrund der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes - Abteilung Straßenbau³⁰ und des Abstimmungsgesprächs bei der Gemeinde Hattenhofen³¹ der Ausnahmetatbestand des sog. Handwerkerprivilegs unter die aufschiebend Bedingung, der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes - Abteilung Straßenbau gestellt. Damit möchte die Abteilung Straßenbau einen Konflikt zwischen einer möglichen kundenintensiven Verkaufsnutzung und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einer eignen Zustimmung und diese nicht generell nach § 9 Abs. 7 FStrG zuführen.

²⁹ Datengrundlage für die Gemeinde Mammendorf, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
2,4 Bewohner/Wohnung, Wohnfläche je Wohnung 103,7 m² und einer statistischen Verteilung von 69,6 % für
Wohngebäude mit 1 Wohnung, 20,0 % mit 2 Wohnungen und 10,4 % mit 3 Wohnungen

³⁰ Schreiben vom 27.02.2013 im Verfahren nach § 4 abs. 1 BAUGB

³¹ am 25.04.2013

6.1.5. Emissionskontingentierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Untersuchung³² durchgeführt. Dieses führt in der Zusammenfassung u.A. wie folgt aus:
„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Plangrundstück Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festzusetzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden Wohnbebauung eingehalten werden können. ...

Untersuchungsergebnisse

Gewerbegeräusche

Für die Teilflächen GE 1 bis GE 2 des Gewerbegebietes wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 vergeben (vgl. Punkt 4 und 5 [der schalltechnischen Untersuchung]). Bei Ansatz dieser Emissionskontingente können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete an der angrenzenden maßgebenden Bebauung eingehalten werden.

Hinweis:

Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund der geringen Abstände des Plangebietes zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung geringe Emissionskontingente. Bei einer schalltechnisch optimierten Planung (Gebäude im südlichen Grundstücksbereich/Erschließung, Fahrverkehr und geräuschrelevante Tätigkeiten im Norden bzw. an den Nordfassaden der geplanten Gebäude) sind die Emissionskontingente jedoch für übliche Gewerbebetriebe ausreichend hoch dimensioniert.

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand“ in Hattenhofen, sofern die unter Punkt 6 der [schalltechnischen Untersuchung] genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend berücksichtigt werden.“

Als Folge dessen wird wegen den allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das Emissionskontingent nach DIN 45691 entsprechend festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe (traufseitige Gebäudehöhe/Firsthöhe).

6.2.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Um ein Gewerbegebiet zu erhalten, wird die Grundflächenzahl mit 0,50 festgesetzt. Dies ermöglicht noch eine Durchgrünung der Bebauung

Die GRZ liegt unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,8).

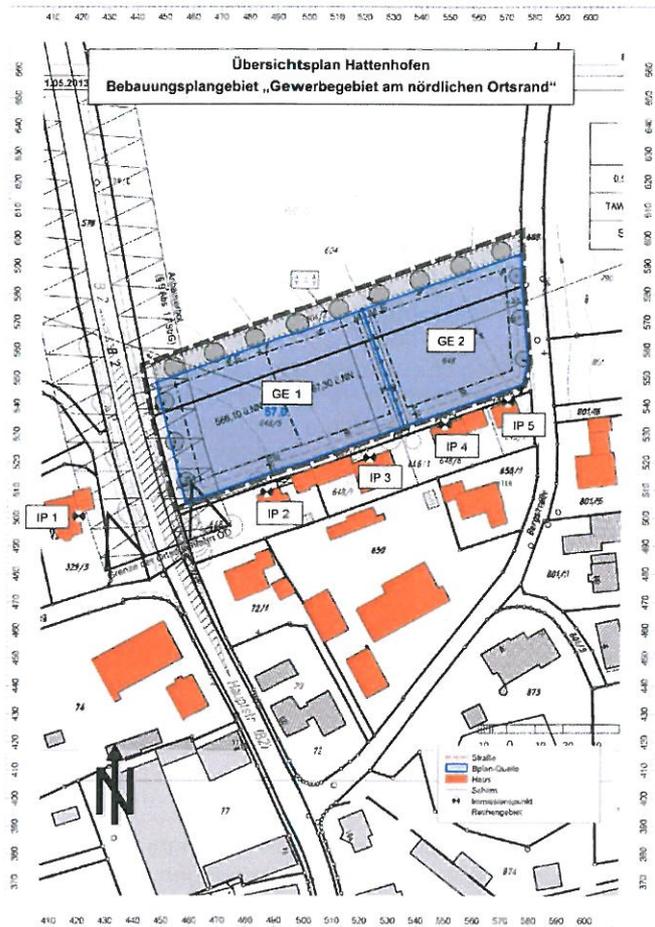


Abb. 1: Anhang A zu Bericht Nr. 208068/7 vom 24.06.2013

³² Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 208068/7 vom 24.06.2013 (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche/Geräuschkontingentierung)

6.2.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers, soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen.

6.2.3. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Die gewählte Höhe von TAW von 7,0 m und FH von 10,0 m entsprechen der vorhandenen Ortsrandlage und ermöglichen die Unterbringung der geplanten Gewerbebetriebe. Ausnahmen werden für in Gewerbegebieten üblichen baulichen Anlagen und Einrichtungen bestimmt.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf einen fixen Bezugspunkt über Normalnull bezogen wird.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die großzügige Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Zum Nachbarschutz gegenüber der südlichen Bebauung wird hier ein Abstand von 6,0 m vorgegeben.

Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt, damit das Planungsziel eines dörflichen, eingeschränkten Gewerbegebietes mit entsprechenden Freibereichen und Durchgrünung erreicht wird.

Ferner werden, zu den Straßenräumen und zu den südlichen Wohngebäuden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

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

6.4. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „eingeschränkten Gewerbegebiet“, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.5. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird an der GaStellV³³ festgehalten. Für Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird eine größenabhängige eigene Regelung getroffen.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird nur ein Stück des geplanten Geh- und Radweges festgelegt. Dieser ermöglicht eine Verschwenkung nach Osten bereits auf Höhe der vorhandenen Zufahrt.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesstraße B 2 nicht zu beeinträchtigen bzw. den Entlüftungsschacht der Wasserversorgung im Bereich der „Bergstraße“ zu erhalten wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Um sicherzustellen, dass nur eine Zufahrt zur Bundesstraße vorgesehen wird, wird nur der entsprechende Bereich festgelegt.

Die Unterbringung der Fahrzeuge erfolgt auf den privaten Grundstücken.

³³ Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Vom 30. November 1993

6.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Dem städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt³⁴ der Freihaltung des außenbereichsnahen Umfeldes von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Gemeinde einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung zu. So wird gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 13 BauGB³⁵ festgesetzt dass die Leitungen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründe für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

Von Seiten des Versorgungsträgers der E.On Bayern AG kann die Errichtung einer Transformatorenstation (mit einem Flächenbedarf von ca. 18 m² - 35 m²) erforderlich sein. Nachdem die Erforderlichkeit noch ungeklärt ist, möchte die Gemeinde keine selbstständige Flächenausweisung tätigen. Es wird als ausreichend gesehen die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen als Ausnahme (im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauGB) zuzulassen.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwasser nur im GEE2 zulassen, wird an der topographisch tiefsten Stelle eine Versickerungs- bzw. Entwässerungsmulden als Regelung zum Wasserabfluss festgesetzt. Mit flankierende Festsetzung zu baulichen Anlagen, wird ausgeschlossen, dass eine Zufahrt vom GEE2 zur Bundesstraße B 2 erfolgen kann. Damit wird einer Forderung des Staatlichen Bauamtes Freising - Abteilung Straßenbau erfüllt.

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung, Einfriedung, Geländeänderungen, sowie für Werbeanlagen) getroffen.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung des Siedlungsrandes von Norden in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

6.9.1. Zu pflanzende Bäume

Per Planzeichen festgesetzte Bäume 1. und 2. Wuchsordnung schaffen zusammen mit einer dreireihigen Feldgehölzhecke Richtung Norden zur landwirtschaftlichen Fläche einen Ortsrand. Gleichzeitig rahmen Baumpflanzungen entlang den beiden Straßen das Gewerbegebiet und strukturieren hier ebenso die Ränder der neuen Bebauung. Die Bäume sorgen so für eine Einbindung in die freie Landschaft.

Durch einen Pflanzschlüssel festgesetzte Bäume auf den Grundstücksflächen, so muss pro angefangene 400m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 1. oder 2. Wuchsordnung gepflanzt werden, werden die Grünstrukturen auch innerhalb der Gewerbegebietsflächen gesichert. In diese Richtung geht auf die Festsetzung, dass die Stellplatzanlagen nach jedem sechsten Parkplatz durch Bauminseln zu gliedern sind. So wird monotonen Bereichen vorgebeugt.

Die zu pflanzen festgesetzten Bäume entlang der Bundesstraße B 2 wiesen einen Abstand von 10,0 m auf und halten damit den von der Staatlichen Bauamtes Freising - Abteilung Straßenbau geforderten Mindestabstand von 7,5 m deutlich ein.

6.9.2. Öffentliche Grünfläche – Ortsrand- und Trenngrün

Die Festsetzung einer dreireihigen Feldgehölzhecke aus heimischen Sträuchern, überlagert mit überstandenen Bäumen, dient der Einbindung in die Landschaft. Darüber hinaus werden Habitatstrukturen geschaffen, die neuen Lebensraum für Vögel und Kleintiere bieten.

6.9.3. Artenauswahl

Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Liste heimischer Baum- und Strauch-Arten (siehe Artenliste) zu entnehmen. Pflanzabstände sind wie folgt einzuhalten: zu Straßen, Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen: Bäume 4 m und Sträucher 2 m.

³⁴ vgl. § 68 Abs. 3 Satz 3 TKG

³⁵ vgl. Muster-Einführungserlass zum BauGB S. 59

6.9.4. Belagsflächen

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

6.9.5. Nicht überbaute Flächen

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

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

6.9.6. Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung mit Rank- und Schlingpflanzen wird ausdrücklich empfohlen.

6.9.7. Immissionen Verkehrsgeräusche

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Untersuchung³⁶ durchgeführt. Dieses führt in der Zusammenfassung u.A. wie folgt aus:
 „Des Weiteren sind innerhalb des Bebauungsplangebietes die Verkehrsgeräusche aufgrund der Bundesstraße B 2 zu ermitteln und entsprechende Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.“

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes aufgrund der Bundesstraße B 2 erreicht an den westlichen Baugrenze Werte von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete werden tags eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich im Bereich des Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit Wohn- und Büronutzungen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist an den straßenzugewandten Gebäudefassaden eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen.“

Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand“ in Hattenhofen, sofern die unter Punkt 6 [der schalltechnischen Untersuchung] genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend berücksichtigt werden.“

Als Folge dessen wird wegen den allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend festgesetzt.

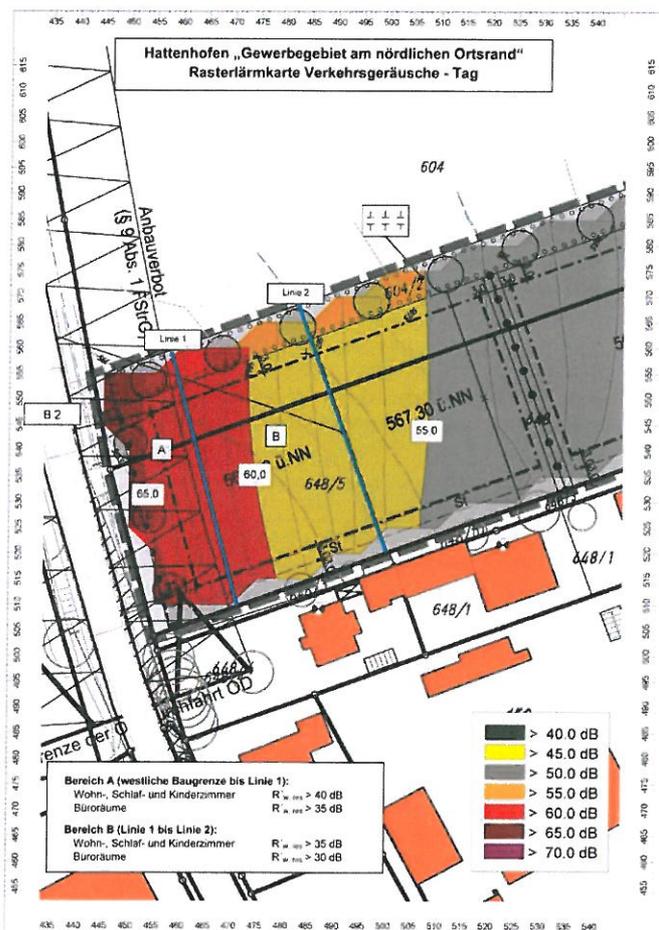


Abb. 2: Anhang A zu Bericht Nr. 208068/7 vom 24.06.2013

³⁶ Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 208068/7 vom 24.06.2013 (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche/Geräuschkontingentierung)

6.10. Maßangabe

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

6.11. Nachrichtliche Übernahmen

6.11.1. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG wird nachrichtlich übernommen. Dabei wurde in Abstimmung mit der Staatlichen Bauamtes Freising - Abteilung Straßenbau³⁷ die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert und so vom § 9 Abs 7 FStrG³⁸ Gebrauch gemacht.

6.11.2. Sichtfelder

Nachdem außerhalb geschlossener Ortslagen die Sichtfelder freizuhalten sind (Art. 26 BayStrWG), werden diese bei der festgesetzten Zufahrt übernommen. Dabei wird von einer Anfahrtsicht mit einer Tiefe von 3 m und 70 m Schenkellänge nach Süden und von 3 m und 200 m nach Norden ausgegangen³⁹, die nachrichtlich übernommen⁴⁰ wird.

6.11.3. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Hattenhofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 11.10.1994. Diese gilt insoweit der Bebauungsplanes keine Abweichungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). So trifft der Bebauungsplan keine abweichenden Regelung zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 2 der Satzung). Im Bezug auf die Garagen und Nebengebäuden (§ 3 der Satzung) werden durch den Bebauungsplan abweichende Regelungen zu der Dachneigung von frei stehenden Garagen und Nebengebäuden mit 5° bis 30° (Ziffer B 10.1 des Bebauungsplanes) anstelle 30° bis 40° (§ 3 Nr. 2 TS 2 der Satzung) getroffen. Ferner wird durch die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO 2008 eine abweichende Regelung zu der Länge der Grenzbebauung von mit 9 m (Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO) anstelle von 8,0 m (§ 3 Nr. 8 der Satzung) getroffen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 7.000 m ²	100,0%
Summe Geltungsbereich	ca. 7.000 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.860 m ²	83,7%
öffentliche Grünfläche	ca. 960 m ²	13,7%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 180 m ²	2,6%
Summe	ca. 7.000 m²	100,0%

Tab. 5: Flächenverteilung - Neu

³⁷ Besprechung Staatliche Bauamt Freising - Abteilung Straßenbau, Gemeinde Hattenhofen am 25.04.2013

³⁸ „Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.“

³⁹ Staatliches Bauamt Freising, Schreiben im Rahmen der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung vom 10.12.2007, AZ S 3302-4322.2

⁴⁰ Planungshilfen 2010/11 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 7.000 m²	
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.860 m ²	83,7%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.930 m ²	GRZ = 0,50
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 1.758 m ²	60 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 4.688 m²	GRZ (§ 19 IV) = 0,80
Straßenverkehrsfläche	ca. 180 m ²	2,6%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 4.868 m²	69,5%

Tab. 6: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

7.3. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum 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 Klimaschutzkonzept⁴¹ 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 am 22.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Hattenhofen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

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

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

7.4. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung 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.

⁴¹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

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

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

7.5. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	€/Stk	€
Geh- und Radweg	ca. 70 m ²	125,-	8.750,-
Straßenbeleuchtung (gesch 2 Stück)	ca. 2 Stück	2.000,-	4.000,-
Voraussichtliche Herstellungskosten			12.750,-
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 9 Stück	850,-	7.650,-
Heckenpflanzungen (gesch)	ca. 483 m ²	11,-	5.308,-
Voraussichtliche Herstellungskosten öffentliche Grünfläche			12.958,-

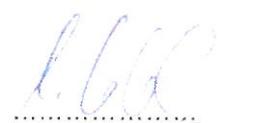
Tab. 7: Überschlägige Kostenermittlung –ohne Grunderwerb

Hattenhofen, 27. Nov. 2013

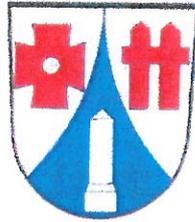

.....
Mathias Ettenberger
1. Bürgermeister

Fürstfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


.....
Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

**Gemeinde Hattenhofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand“**

Datum: 31.12.2012, 04.02.2013, 21.05.2013, 01.10.2013

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

**Grünordnungsplan
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 530 103

1. ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Hattenhofen möchte die örtliche Gewerbestruktur stärken und die zur Zeit vorliegenden zwei Anfragen von Gewerbetreibenden befriedigen. Ferner will sie die Einbindung des nördlichen Ortsrandes in das Landschaftsbild verbessern.

Hierzu wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 0,597 ha), eine „Grünfläche“ (ca. 0,097 ha), und „Verkehrsfläche“ (ca. 0,001 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	04. Februar 2013
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20. Februar 2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28. Februar 2013 – 28. März 2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	21. Mai 2013
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26. Juli 2013 – 28. August 2013
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	01. Oktober 2013
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Lufthygiene	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Tab. 1: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Gliederungsgrün Landratsamt FFB 26.03.2013 SG Naturschutz und Landschaftspflege 26.03.2013 Landratsamt FFB SG Naturschutz und Landschaftspflege 22.08.2013	Abwägung 21.05.2013 Abwägung 01.10.2013	Verzicht auf zusätzlichen Grünstreifen zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und bestehender Bebauung.
Gliederung der Stellplatzanlage durch Bäume und Sträucher Landratsamt FFB 26.03.2013 SG Naturschutz und Landschaftspflege 26.03.2013 SG Naturschutz und Landschaftspflege 26.03.2013	Berücksichtigung 21.05.2013 Kenntnisnahme 01.10.2013	B Festsetzung 7.4 Vergrößerung des Bepflanzungsstreifens von 1,0 m auf 2,0 m
Sicherheit- und Leichtigkeit des Verkehrs Landratsamt FFB -Straßenverkehrsamt 26.03.2013 Staatlichen Bauamt Abt. Straßenbau 27.02.2013	Berücksichtigung 21.05.2013	B Festsetzung 6.4 Anstelle von zwei Zufahrten von der Bundesstraße wird nur noch eine zugelassen. Damit kann, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Abt. Straßenbau auf eine Abbiegespur verzichtet werden. B Festsetzung 2 Zulässigkeit von Einzelhandels- nutzungen im GEe1 nur nach Zustimmung des Staatlichen Bauamt Abt. Straßenbau
Niederschlagswasserbeseitigung Wasserwirtschaftsamt 12.03.2013	Berücksichtigung 21.05.2013	B Festsetzung 11.3 Mulden-Rigolenversickerung im GEe2 C Vermerke und nachrichtliche Übernahmen 2.9 Niederschlagswasser
Kulturgüter - Bodendenkmalpflege Landesamt für Denkmalpflege 29.05.2013	Kenntnisnahme 21.05.2013	C Vermerke und nachrichtliche Übernahmen 2.5 Bodendenkmäler

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Wünsche der Gemeinde sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen.

Hattenhofen, 27. Nov. 2013


 Mathias Ettenberger
 1. Bürgermeister

Fürstfeldbruck


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner

