Gemeinde Althegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

Satzung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Lebensmittelmarkt am Finsterbach“

Datum: 24.02.2014, 04.07.2014, 06.11.2014, 12.02.2015

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

Grünordnung Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Präambel:
Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
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),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
diesen qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung – Bereich 1 vom 12.02.2015 Planzeichnung – Bereich 2 vom 12.02.2015
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG - Bereich 1 i.d.F. vom 12.02.2015

ausgefertigt 17. April 2015
Althegnenberg

Paul Dosch
1. Bürgermeister

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BAYERN

MI2	o
GR 400 m²	TAW: 6,5 m FH: 11,8 m
SD	533,9 m ü.NN

MI1	o
GR 1.350 m²	TAW: 6,3 m FH: 7,5 m
PD/FD	532,5 m ü.NN

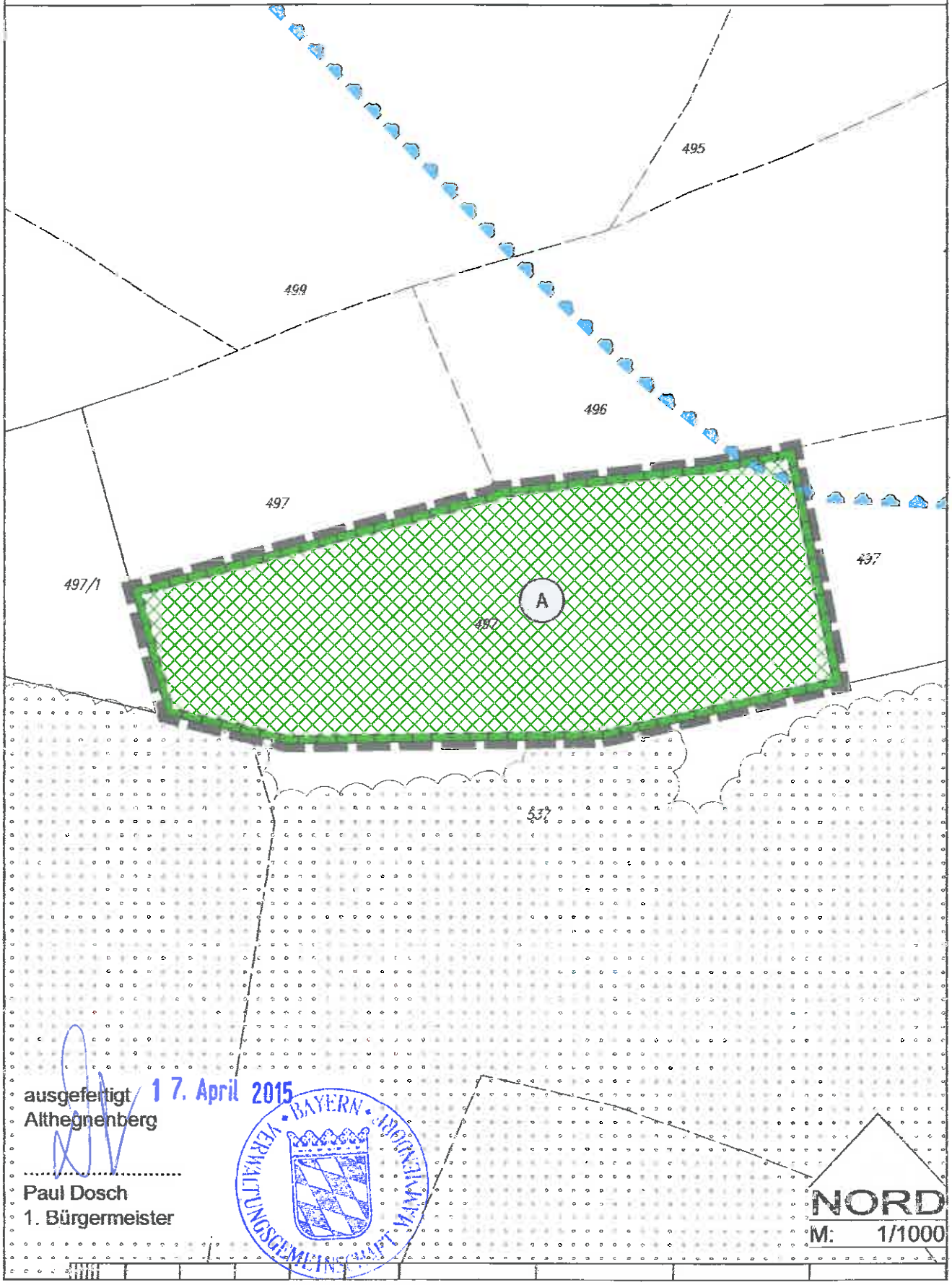
NORD
M: 1/500

5 0 5 10 15 20 25 50 75

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012, Stand: 01-2014

FRANK BERNHARD REIMANN
DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT+STADTPLANER

A **PLANZEICHNUNG - Bereich 2 i.d.F. vom 12.02.2015**



ausgefertigt 17. April 2015
Althegnenberg

.....
Paul Dosch
1. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT · ALTHEGNENBERG

Plangrundlage © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 01-2014

B Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße" i.d.F. vom 16.06.1994 und „Helgenau, Änderung und Erweiterung" i.d.F. vom 29.07.1994.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 MI1 Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO, hier Teilbereich 1

1.2 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 Satz 1 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 1.350 m² Zulässige Grundfläche, hier z.B. GR 1.350 m²

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im:
- MI1 bis zu einer GRZ von 0,89 und
- MI2 bis zu einer GRZ von 0,80

überschritten werden.

2.2 TAW: 6,3 m Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,3 m
Die traufseitige Gebäudehöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
Für Garagen und Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.

2.3 FH: 7,5 m Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 7,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, bis zur Oberkante des Firstes (bzw. obere Begrenzung einer geneigten Dachfläche an der Außenseite der Außenwand).

2.4 532,5 m üNN Unterer Bezugspunkt, bezogen auf Meter über Normalnull, hier z.B. 532,5 m ü.NN.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 o Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze

4 Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, entlang der Bundesstraße B 2 („Münchner Straße")

4.4 Ein- und Ausfahrt zulässig, entlang der Bundesstraße B 2 („Münchner Straße")

5 Flächen und Anzahl für Stellplätze und Nebengebäude

5.1 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im MI1

5.2 Stellplätze sind:
- im MI1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und
- im MI2 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung von Fläche für Garagen

zulässig.

5.3 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen im MI2

5.4 Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

5.5 Nebenanlagen sind nur außerhalb der zu pflanzenden Hecke (Ziffer B 9.3) und Sichtdreieck (Ziffer C 2.8) zulässig.

6 Fläche für Versorgungsanlagen

6.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Kleiner Wertstoffhof

7 Immissionsschutz

7.1 Die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume[1] im Sinne des der DIN 4109[2] müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109[3] für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen.

- im MI1:
  Alle Fassaden: LPB III
- im MI2
  Bereich des Gebäudes Graf-Dux-Straße 2:
  Nordfassade: LPB IV
  Übrige Fassaden: LPB III
  Bereich des Gebäudes Graf-Dux-Straße 4:
  Alle Fassaden: LPB III

7.2 Bei Neubauten sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

7.3 Die Geräuschemissionen von Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sind, bei einem Abstand der Geräte von weniger als 50 m zum nächsten Wohnhaus im WA, auf **von L_{WA} = 75 dB(A)**[4] zu begrenzen. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen.

7.4 Der Anlieferbereich des Einzelhandelsbetriebes ist mit einem Vordach auszustatten, das den Rampentisch in Rampenrichtung um mindestens 2,0 m überragt. Dieses Vordach ist durch eine Wandscheibe beidseitig bis zum Boden hin zu schließen. Ferner ist der Rampenbereich mit seitlichen Wänden in einer Höhe von mind. 2,0 m und einer Länge von mind. 16 m zu versehen.

---

1 *„Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach DIN 4109 sind dies*
- *Wohnräume einschließlich Wohndielen,*
- *Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,*
- *Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,*
- *Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume." (TÜV Hessen, Gutachten Nr. L 7655 vom 17,.06.2014, Ziffer 5 Seite 15/30)*

2 **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBl.1991 S.220

3 Siehe Hinweis Ziffer 3.11

4 Berechnet bei freier Schallausbreitung auf einen Schallleistungspegel LWA nach DIN 45635 bzw. nach DIN EN ISO 3746. Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
DIN 45635-1: Geräuschmessung an Maschinen; Luftschallemission, Hüllflächen-Verfahren; Rahmenverfahren für 3 Genauigkeitsklassen, Ausgabe 1984-04, Beuth-Verlag Berlin
DIN EN ISO 3746:2011-03 „Akustik - Bestimmung der Schallleistungs- und Schallenergiepegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen - Hüllflächenverfahren der Genauigkeitsklasse 3 über einer reflektierenden Ebene; Ausgabe 2011-03, Beuth-Verlag Berlin

8 Grünflächen

8.1

Öffentliche Grünfläche[5], mit der Zweckbestimmung:

Schutzgrün

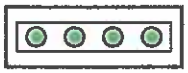
9 Grünordnung

9.1

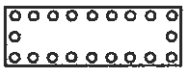
Bäume zu erhalten
Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang sind diese durch Bäume zu ersetzen:
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm - 20 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.14.1).

9.2

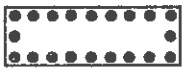
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung, diese können parallel zur Bundesstraße B 2 („Münchner Straße") um maximal 6,0 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18 cm - 20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

9.3 

Zu pflanzende einreihige Hecke
Pflanzabstand: 2 St. je 1,0 lfm,
Qualität: Strauch im Container, 60-100 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Hecke (Ziffer C 4.4)

9.4 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:
Anpflanzen von 2 Silber-Weiden (Salix alba)
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 14 cm - 16 cm
Erhalt Anlegung der verbleibenden Fläche als Hochstaudenflur.

9.5 

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern

9.6 Fasssadenbegrünung,
Fenster und türlose Fassadenteile der Ost-, Süd- und Westfassaden sind, ab einer Fassadenlänge von 5 lfm, mit geeigneten heimischen Arten klimmend oder an Rankgerüst zu begrünen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,0 lfm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.2).

9.7 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Im MI2 ist pro angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

9.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

9.9 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen (wie z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand- oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, u.ä.). Ausgenommen sind Stellplatz- und Lieferzufahrten sowie andere Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten, Immissionsschutz etc.) eine Versiegelung erfordern.

[5] Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

10 Ausgleichsfläche und Maßnahmen

10.1

Ausgleichsfläche

10.2
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur:

- Entwicklung der Fläche als artenreiche Feuchtwiese
  2 x jährlich mähen (1. Mahd ab 15. Juni, 2.Mahd Ende September) - Mähgut entfernen
  Artenanreicherung durch Ausbringung von autochthonem Saatgut
  Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt

10.3 Die Sammelausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen umfasst 1.276 m² der externen Ausgleichsfläche im Bereich 2. Sie wird :
- zu 91,1 % dem zusätzlichen Eingriff durch das MI1,
- zu 3,9 % dem zusätzlichen Eingriff durch das MI2,
- zu 1,2 % dem Eingriff durch die Fläche für Versorgungsanlagen und
- zu 3,7 % dem Eingriff durch Straßenverkehrsfläche

zugeordnet.

11 Bauliche Gestaltung

11.1 Dachform und -neigung

11.1.1 **SD** Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 40° bis 50° zulässig.

Die Hauptfirstrichtung muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

11.1.2 **PD/FD** Als Hauptdachform sind nur flach geneigte Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von 3° bis 6° und Flachdächer zulässig.

11.1.3 Ausgenommen von der Hauptdachform und -dachneigung sind Garagen/Carports und Nebengebäude. Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächern zulässig. Satteldächer müssen eine Neigung zwischen 20° und 40° aufweisen. Pultdächer dürfen eine max. Neigung von 15° haben. Zusätzlich sind auch Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

11.2 Dachmaterial

Als Hauptdacheindeckung sind für Satteldächer nur rote, rotbraune, braune und graue Dachsteine und Dachziegel zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, an und auf der Dachfläche und extensiv begrünte Dächer.

11.3 Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen zulässig.

12 Werbeanlagen

12.1

Standort für einen Werbepylonen mit zweiseitigem Werbekopf mit einer freien Höhe von bis zu 6,0 m und einer Ansichtsfläche von insgesamt bis zu 12,0 m² je Seite.

12.2 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

12.3 Werbeanlagen sind nur an der Nordfassade zulässig.
Ausgenommen hiervon sind:
- der Werbepylon nach Ziffer B 12.1
- Werbefahnen bis zu einer Höhe von maximal 7,5 m.
- zwei Werbeanlagen, mit einer Größe von maximal je 2,7 m Höhe und 5,0 m Breite, oberhalb der Eingangsfassade, wobei die festgesetzte Firsthöhe nicht überschritten werden darf.

12.4 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an den Fassaden darf 15% der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

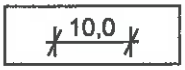
12.5 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

13 Sonstige Festsetzung

13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

13.3 Planungsrechtlich zusammengehörende Flächen

13.4 

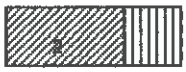
Maßangabein Metern, z. B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

1.1

Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 562

1.2 

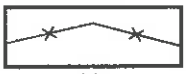
Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2

1.3

Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Münchner Straße

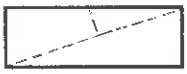
1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Für die Geländehöhen wurden, durch das Ingenieurbüro Dippold+Gerold, Germering ein vermessungstechnisches Aufmaß erstellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

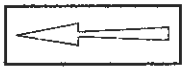
2 Hinweise

2.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze

2.2 Abzubrechende Gebäude

2.3 Vorgeschlagene Bebauung

2.4  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung

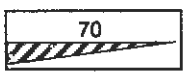
2.5  Geplante Straßenmarkierung

2.6

Bestehender Höhenpunkt, hier z.B. 532,0 m ü.NN

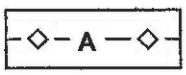
2.7

Bestehende Höhenlinien, hier 532,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung

2.8 

Sichtdreieck (§ 11 Abs. 2 FStrG), Anfahrtssicht mit Angabe der Schenkellängen, hier z.B. 70 m

Im Sichtdreieck sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig. Ausnahme: einzelne Hochstammbäume.

2.9 

Verlauf der bestehenden unterirdischen Abwasserleitung

2.10 Baum zu entfernen (siehe hierzu auch Hinweis Ziffer C 3.7 Artenschutz)

2.11 **W in WA** nächstgelegenes Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet

2.12 Brandschutz
Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes, wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

2.13 Boden
In Bezug auf die Baugrube, den Verbau, die Wasserhaltung und die Gründung sind besondere Zusatzmaßnahmen, wie z.B. ein teilweiser Bodenaustausch, eine Pfahlgründung, die Sicherung gegen Auftrieb, die Trockenhalten (wasserdichte Ausbildung von in den Untergrund einbinden Bauteile) und Verdichtungsanforderungen erforderlich.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Grenze des wassersensiblen Bereichs

3.2 Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Finsterbaches (i.d.F. vom 06.11.2008)

3.3 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachgauben vom 08.03.2007 wird hingewiesen.

3.4 Anzahl der Stellplätze
Auf die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.19936 (GVBL. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

3.5 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.

3.6 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB[7] hingewiesen.

3.7 Artenschutzrechtliche Belange
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.8 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. FlugLSV[8]).

---

6 **GaStellV:** GVBL. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

7 **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle:BayRS IV, S. 571

8 **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)

In der aufgeführten Tabelle 10 der DIN 4109 sind beispielhaft die erforderlichen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ für Kombinationen von Außenwänden und Fenstern aufgeführt, wobei diese Tabelle nur für definierte Raumgrößen von Wohnräumen herangezogen werden kann.

Tabelle 3: Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeb-licher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 4: Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_{(G)}$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
$S_{(G)}$: Grundfläche eine Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 5: Tabelle 10 der DIN 4109: Erforderliche Schalldämmaße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fenster-flächenanteilen in %					
	nach Tabelle 8	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Abb. 1: TÜV Hessen, Gutachten Nr. L 7655, Seite 18/30 i.V. mit Ziffer 6 Seite 21/30

3.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[9] ff) erstellt werden.

[9] **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

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung[10] erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

3.10 Baumschutz
Auf die DIN 18 920[11] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4[12] wird hingewiesen.

4 Pflanzlisten

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

Bäume 1. Ordnung: als Einzelbäume

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Winterlinde (Tilia cordata)	Stieleiche (Quercus robur)

Bäume 2. und 3. Ordnung als Einzelbäume

Eberesche (Sorbus aucuparia)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Sal-Weide (Salix caprea)
Feldahorn (Acer campestre)	Stein-Weichsel (Prunus mahaleb)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Mehlbeere (Sorbus aria)	

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

Waldrebe (Clematis alpina)	Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Efeu (Hedera helix)	Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

4.3 Artenliste Sträucher

Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Haselnuss (Corylus avellana)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Rosa arvensis	Rosa glauca
Rosa canina	Rosa rubiginosa

4.4 Artenliste Hecke

Hainbuche (Carpinus betulus)	Kornelkirsche (Cornus mas)

4.5 Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Stellplatzflächen)
Baumpflanzungen innerhalb der befestigen Fläche sind gemäß den Anforderungen der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2[13] vorzunehmen.
Je Standort ist ein Mindestwurzelraum von 12 m³ und eine spartenfreie, offene Baumscheibe mit mindestens 6 m² oder eine durchlässige Betonabdeckung mit Belüftungsrohr und Anfahrtsschutz vorzusehen.
Der Baumstandort ist gemäß ZTV-Vegtra Mü[14] mit A- und B-Substrat herzustellen.

---

10 „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser", vom 01.10.2008, GVBl Nr, 21/2008 S, 777ff,]

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

12 **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

13 „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate", Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 2010, ISBN 978-3-940122-22-3

14 **ZTV-Vegtra Mü**: „Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsschichten", Hrsg: Landeshauptstadt München, Baureferat, Ausgabe 2008

5 Empfehlungen

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

5.2 CO_2-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.

5.3 Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040[15] Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040[16] Teil 2 „Wohnungen" und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.4 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5.5 Abstellplätze für Fahrräder
Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe der Eingänge, ebenerdige Fahrradstellplätze zu errichten.

ausgefertigt 17. April 2015
Althegnenberg,

.....
Paul Dosch
1. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FÜRSTENFELDBRUCK

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

.....
Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

[15] **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

[16] **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen", Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 20.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2014 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 04.07.2014 hat in der Zeit vom 29.07.2014 bis 29.08.2014 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 06.11.2014 hat in der Zeit vom 09.12.2014 bis 09.01.2015 stattgefunden.

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.02.2015 wurde vom Gemeinderat am 12.02.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Siegel

   Althegnenberg, den 17. April 2015

   .....
   Paul Dosch
   1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 16. April 2015 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 Althegnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Siegel

   Althegnenberg, den 17. April 2015

   .....
   Paul Dosch
   1. Bürgermeister

Gemeinde Althegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Lebensmittelmarkt am Finsterbach“

Datum: 24.02.2014, 04.07.2014, 06.11.2014, 12.02.2015

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

Grünordnung Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	7
5.	UMWELTBERICHT	9
6.	PLANINHALT	16
7.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	23

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage der Plangebiete

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

Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen.
Der **Bereich 1** liegt in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgebietes südlich der Bundesstraße B 2 („Münchner Straße") und östlich des „Finsterbaches". Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 410 m Luftlinie.
Der **Bereich 2** liegt südwestlich der Ortschaft Althegnenberg nördlich des bestehenden Waldes

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Neuaufstellung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für einen dringend benötigten Nahversorgungsbetrieb mit Waren zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs in Althegnenberg zu schaffen und die bestehende Bebauung zu sichern. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln durch einen Nahversorgungsbetrieb mit Bäckereishop gesichert werden.

Hierzu wird im **Bereich 1** ein „Mischgebiet" (mit ca.5.350 m²), eine „Straßenverkehrsfläche" (ca. 0,182 ha) und eine „Fläche für Versorgungsanlagen" (ca. 90 m²) und im **Bereich 2** eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche ca. 5.050 m²) festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm), die verkehrsmäßige Erschließung (Anbindung an die Bundesstraße B 2) und der Innenentwicklung berücksichtigt.

1.3. Vorhaben

Um die dringend benötigte Nahversorgung in Althegnenberg zu sichern wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 797 m², ein selbstständig betretbarer Bäckereishop von ca. 40 m² und 60 Stellplätzen vorgesehen.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der **Bereich 1** betrifft die Fl.-Nr. 562 und 585 (Graf-Dux-Straße Nr. 2 und 4) und Teilfläche der Fl.-Nrn. 448/20 („Münchner Straße" B 2), 448/19T (Gehweg), 594/2T („Graf-Dux-Straße"), 563/2T (Fußweg) und 563/5T und umfasst mit einer Abmessung von ca. 99 m x 86 m eine Fläche von ca. 8.020 m².

Das Gelände fällt von Nordosten (ca. 534,9 m ü.NN) nach Südwesten (ca. 529,9 m ü.NN) um ca. 5 Höhenmeter (ca. 4,6 %), wobei die Fl.-Nr. 562 als relativ eben zu bezeichnen ist (zwischen 531,3 m ü.NN und 532,5 m). Insgesamt besteht ein leichtes Gefälle in Westrichtung zum „Finsterbach". An der südlichen-Grundstücksgrenze fällt das Gelände um ca. 1,5 - 1,8 m ab.

Im Westen liegt der eingetiefte (ca. 528,5 m ü.NN) von Süden nach Norden verlaufende „Finsterbach", der eine ca. 6 m breite steile Böschung auf der Fl.-Nr. 562 aufweist.

Der **Bereich 1** wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes der Bundesstraße B 2 („Münchner Straße", Fl.-Nrn. 448/20),
- im Osten durch den Straßenteil der „Graf-Dux-Straße" (Fl.-Nr. 594/2),
- im Süden durch eine Parallel in ca. 12,0 m Entfernung zur südlichen Grenze der Fl.-Nr. 563/2 (Fußweg zwischen der „Graf-Dux-Straße" und dem Baugebiet „Helgenau") und
- im Westen durch die Mitte des „Finsterbaches".

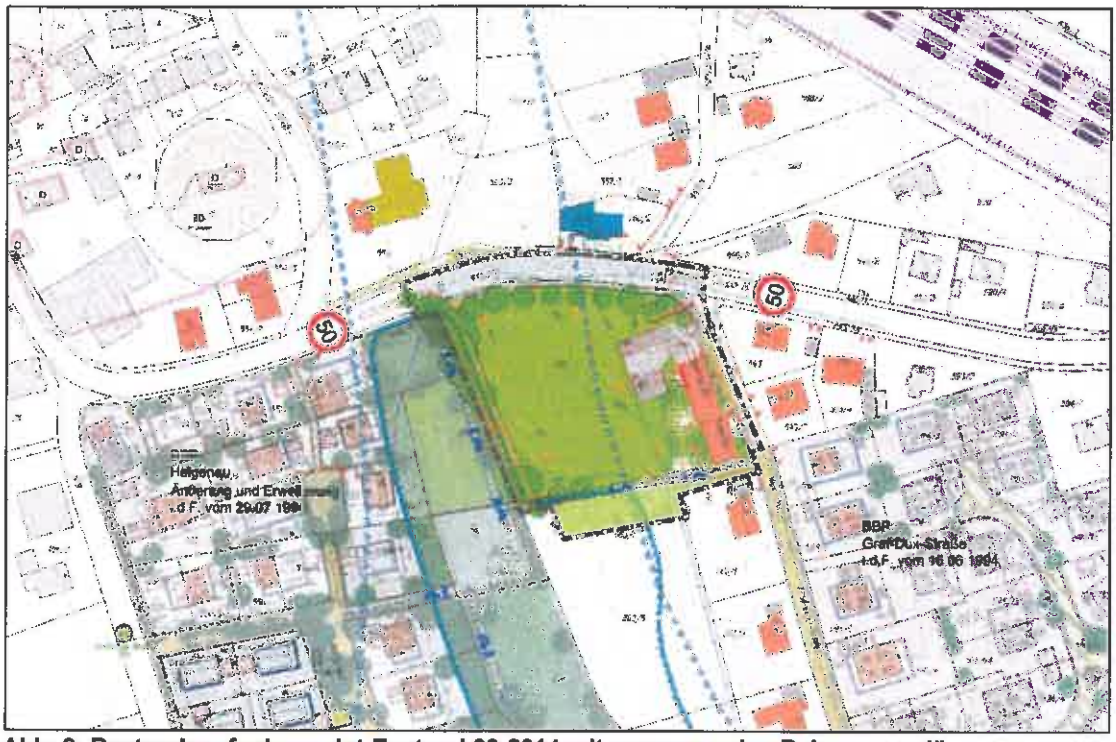


Abb. 2: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 06-2014 mit angrenzenden Bebauungsplänen

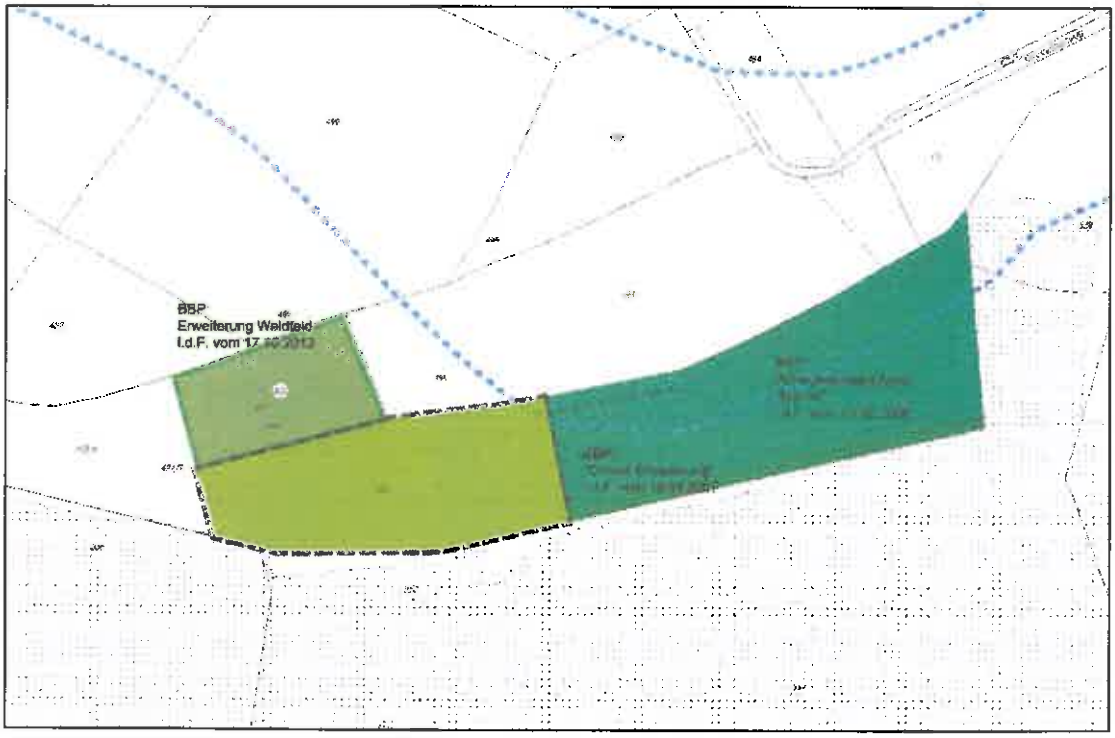


Abb. 3: Bestandsaufnahme IST-Zustand 06-2014 mit angrenzenden Bebauungsplänen

Der **Bereich 2** umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 497, Gemarkung Althegnenberg, eine Fläche von ca. 0,24 ha mit einer Ausdehnung von ca. 47 m auf ca. 123 m eine Fläche von ca. 5.050 m².

und einer Höhendifferenz von ca. 0,5 m bis 1 m (536 m ü.NN - 537 m ü.NN). Ein topographisches Aufmaß liegt nicht vor und ist nicht erforderlich. Das Gelände ist nicht bebaut und wird landwirtschaftlich als extensive Wiese genutzt.

Das **Bereich 2** wird begrenzt:
- im Norden durch eine intensiv genutzte Wiese bzw. die externe Ausgleichsfläche (Feuchtbiotop) des Bebauungsplanes „Erweiterung Waldfeld" i.d.F. vom 17.10.2013,
- im Westen durch die externe Ausgleichsfläche (Wald) des Bebauungsplanes „Dornet Erweiterung" i.d.F. vom 19.04.2007,
- im Süden durch den bestehende Waldrand,
- im Osten durch eine Hochstaudenflur mit Feuchtbiotopen

Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 610 m liegt der **Bereich** 1.

2.2. Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.3. Vorhandene Nutzungen

Der **Bereich 1** ist im östlichen Bereich mit zwei zweigeschossigen Wohngebäuden („Graf-Dux-Straße 2 und 4) mit steilem Satteldach (DN: 49°) bebaut. Die Stellplätze werden durch die eingeschossigen Gebäude mit Satteldach eines kleinen Garagenhof mit 10 Garagen und Nebenräumen (z.B. Müll) sowie drei oberirdische Stellplätze nördlich der Nordwand untergebracht.
Weiter nördlich schließt ein kleiner Wertstoffhof mit 5 Papier-/Karton-, 3 Glas- und 1 Dosenbehälter, der noch um einen Container für Kleiderspenden erweitert wurde.
Im Bereich der Wohngebäude wird das Grundstück als Gartenland im westlichen Bereich als extensives Grünland genutzt.
Die südlich dem Fußweg (zwischen der „Graf-Dux-Straße" und dem Baugebiet „Helgenau") gelegene Teilfläche der Fl.-Nr. 563/5 wird landwirtschaftlich genutzt.

Gehölzbestand ist straßenbegleitend zur Bundesstraße B 2 („Münchner Straße") mit 8 Einzelbäumen, einem bachlaufbegleitenden Gehölzbestand und mehrere Einzelbäumen (im Bereich des Wertstoffhofes bzw. im südwestlichen Eck, vorhanden.

Die Bundesstraße B 2 („Münchner Straße") weist einen beidseitigen Gehweg und eine Fahrbahnbreite von 8,4 m bis 9,0 m auf. Entlang der „Graf-Dux-Straße" ist auf der westlichen Seite mit einem Gehweg versehe, der teilewies auf den Privatgrundstücken fortgeführt wird.

Der **Bereich 2** wird als extensive Wiese landwirtschaftlich genutzt.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des **Bereichs 1** für Kraftfahrzeuge und Radfahrer erfolgt von der „Münchner Straße" (Bundesstraße B 2) mit Tempo 50 zur „Graf-Dux-Straße" bzw. auf die Fl.-Nr. 562.

Die Erschließung für Fußgänger erfolgt über die räumliche Trennung der Verkehrsarten.

Die Bundesstraße weißt beidseitig einen Gehweg und eine Fahrbahnbreite von ca. 8,4 m bis ca. 9,0 m auf. Die „Graf-Dux-Straße" weist über einen einseitigen Gehweg und eine Fahrbahnbreite von ca. 4,8 m auf. Als Verbindung zwischen dem westlich des „Finsterbaches" gelegen Wohnbaugebiet „Helgenau" mit dem Wohngebiet an der „Graf-Dux-Straße" ist ein Fußweg mit Brücke vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Haltepunkt Althegnenberg (Bahn) und die Bushaltestellen im Bereich der „Hörbacher Straße" (in ca. 150 m Entfernung) bzw. der „Oberdorfer Straße" (in ca. 185 m Entfernung) der Linie 839 (Fürstenfeldbruck - Tegernbach).

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. *Altlasten*

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde Althegnenberg und somit auch in den beiden Bereichen sind nicht bekannt.

2.5.2. *Verkehrslärm*

Bundesstraße

Durch den nördlichen **Bereich 1** verläuft die Bundesstraße B2 („Münchner Straße") zwischen München und Augsburg. Somit liegt der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Geräuschentwicklungen.

Straße B2	Zstnr	DTV_Kfz	DTV_SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 2 DTV_{2000}	77329202	4659	264		
B 2 DTV_{2005}		5385	399	+ 726	+ 15,6%
B DTV_{2010}		4442	476	- 943	- 17,4 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Bahnlinie

Nördlich des **Bereichs 1** in ca. 110 m Entfernung verläuft die planfestgestellte 4-spurige Bahnlinie München – Augsburg. Aufgrund der Lärmkartierung für Schienenwege[1] kann überschlägig von einer Pegelklasse von 60 - 65 dB(A) (Schienenlärm 24 Stunden – LDEN) und 55 – 60 dB(A) (Schienenlärm 8 Stunden – LNICHT) ausgegangen werden.

Zum Thema Verkehrslärm wurde durch den TÜV Hessen eine „Untersuchung der Lärmimmissionen und der Anforderungen an den passiven baulichen Schallschutz"[2] erstellt.

2.5.3. *Boden*

Im **Bereich 1** wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage im Jahr 1992 eine Baugrunderkundung durch die Fa. Crystal Geotechnik[3] erstellt. Gemäß der vorliegenden Kartierungen und Informationen sind im Untersuchungsgebiet südlich der Bundesstraße B 2 und östlich des „Finsterbaches" ältere Moränen der Rißeiszeit zu erwarten. Unterhalb dieser Moräneböden steht das Tertiär (Obere Süßwassermolasse) in Form von Sanden an. So wurden 5 Bohrungen und 6 Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von ca. 12 m durchgeführt. Unterhalb der Mutterbodenschicht von 10 – 20 cm wurde in den Bohrungen Decklagen bzw. Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 2,0 bis 2,9 m mit Kies-Schluff-Gemischen mit sandigen, teils steinigen Beimengen (bereichsweise eingelagerte Ziegelreste) vorgefunden. Unterhalb der Decklagen und Auffüllungen wurden Talböden in Form von weichen, sandigen, tonigen, organischen Schluffen und Schluff-Torf-Gemischen bzw. Torfen erkundet, deren Mächtigkeit zwischen 1,8 m und 2,6 m schwankte. Zwischen den Talböden und dem anstehendem Tertiärsand wurden bei 3 Bohrungen dünne Kiesschichten in einer Mächtigkeit von 0,4 m bis 1,1 m festgestellt. Es handelt sich um sandige, schwach schluffigen bis schluffigen Kiese mit geringem Steinanteil. Zwischen 4,5 m und 5,5 m unter Geländeoberkante wurden schwach schluffige bis vereinzelt schluffige tertiäre Sande von anfangs mitteldichter, dann zunehmend dichter Lagerung erkundet.

Wie dem Bodengutachten zu entnehmen ist, stehen im Untergrund gering tragfähige Decklagen und Talböden bis in Tiefen von etwa 4 - 5 m unter Geländeoberkante an. Die Gründungssohlen der Bauwerke liegen durchwegs im Bereich dieser für Gründungsmaßnahmen ungeeigneten Böden, weshalb besondere- Zusatzmaßnahmen, in Bezug auf die Baugrube, bzw. Verbau, der Wasserhaltung und der Gründung (teilweise mit Bodenaustausch bzw. Pfahlgründung), Auftrieb, Trockenhalten (wasserdichte Ausbildung von in den Untergrund einbinden Bauteile) und Verdichtungsanforderungen ausgeführt werden müssen.

2.5.4. *Grundwasser*

In allen 5 Bohrungen im **Bereich 1** wurde im Zuge der Bohrarbeiten das Grundwasser erbohrt. In einer Bohrung wurde zudem noch ein Schichtwasser oberhalb des eigentlichen Grundwasserbereiches erkundet. Bei den angegebenen Wasserständen nach Bohrende war der Wasserspiegel ggf. noch nicht vollständig eingespiegelt, so dass er nach Bohrende zwischen 2,73 m bis 3,65 m unter der Geländeoberkante (mit Gefälle zum „Finsterbach") ermittelt wurde, wobei der Wasserspiegel des Baches bei – 3,91 m unter der Geländeoberkante (am 30.07.1992) lag.
Die Wasserdurchlässigkeit der Decklagen, der Auffüllung, der Talböden und des Teritärsandes ist mittel bis gering. Lediglich in der über dem Tertiärsand teilweise vorhanden Kiesschicht ist sie mittel bis groß.

2.5.5. *Landwirtschaftliche Immissionen*

Von der südlichen vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche können, auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung, gelegentlich Beeinträchtigungen wir Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

2.5.6. *Leitungen*

Im **Bereich 1**, westlich der bestehenden Bebauung läuft in Süd-Nordrichtung der Mischwasserkanal (DN 400) auf einer Tiefe von 531,08 m ü.NN (Sole Nr. 147c) und 530,93 (Sole Nr. 147f).

---

1 Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes (2007) vom 02.07.2008
2 TÜV Hessen GmbH, Industrie Service, Geschäftsfeld Umwelttechnik, Gutachten Nr. L 7655" vom 17.06.2014
3 Institut für Er- und Grundbau, Erdstatik, Hydrogeologie und Qualitätssicherung, Utting, 10.08.1992

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Gemeindliche Planungen

3.1.1. *Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.05.1985 wurde von der Regierung von Oberbayern[4] genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan zehnmal geändert. Die 11. Änderung für beide Bereiche wird im Parallelverfahren durchgeführt.

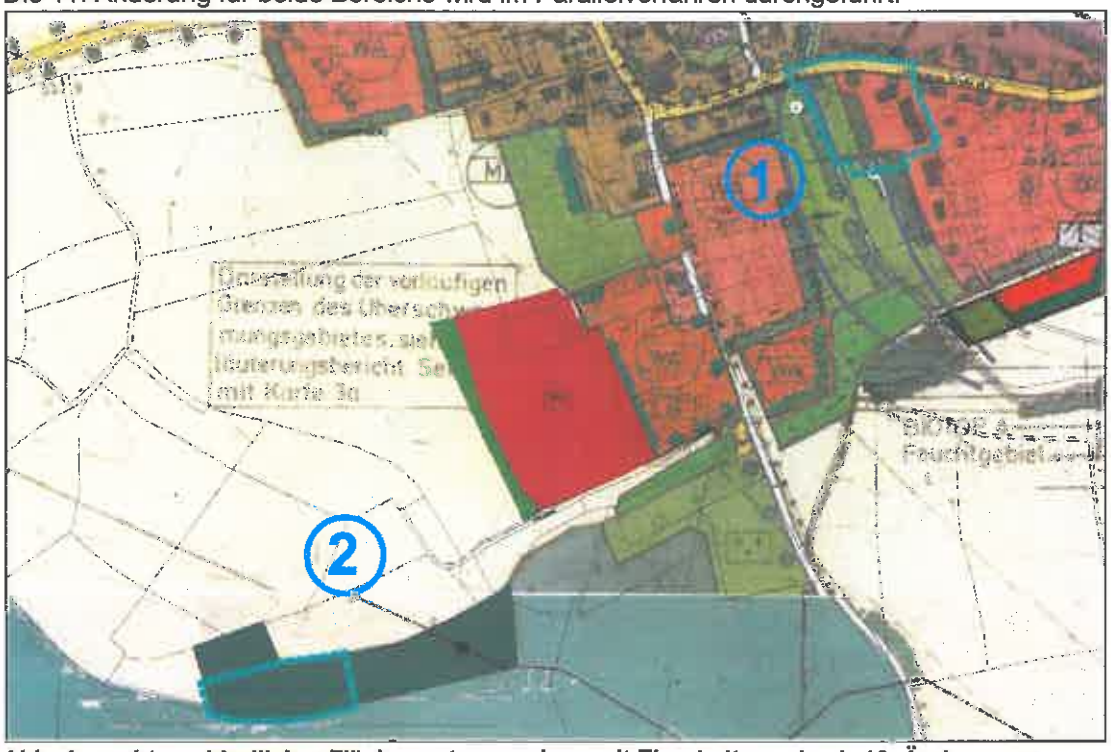


Abb. 4: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplans mit Einarbeitung der 1.-10. Änderungen

Der **Bereich 1** stellt den östlichen Teil als „Allgemeines Wohngebiet", den nördlichen Teil als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden" und den westlichen Bereich in einer Tiefe von 20 bis 25 m als „Grünfläche" dar. Überlagert wird er mit „Bäume geplant", „Schutz- und Leitpflanzungen geplant" und seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplan[5] die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets als „Überschwemmungsgrenze" dar.

Zukünftig, durch die 11. Änderung wird der Teil südlich der Bundesstraße B 2 „Münchner Straße" als „Mischgebiet" dargestellt.

Der **Bereich 2** stellt das Gebiet, seit der 7. Änderung[6], als „Wald" („Fläche für die Forstwirtschaft") dar.
Zukünftig, durch die 11. Änderung wird der Teil am Wald als „Grünfläche" dargestellt.

3.1.2. *Landschaftsplan*

Die Gemeinde Althegnenberg besitzt keinen Landschaftsplan. Die Belange von Natur- und Landschaft werden auf Ebene der Bebauungsplanung mit Grünordnung berücksichtigt.

3.1.3. *Dorferneuerungsplan*

Für die Gemeinde Althegnenberg wurde von der Direktion für ländliche Entwicklung ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet, dieses Verfahren wurde im Jahr 2003 abgeschlossen.

3.1.4. *Bebauungsplan*

Für den **Bereich 1** des Bebauungsplanes besteht bis auf eine kleine Teilfläche der Fl.-Nr. 563/2 (ca. 45 m als „öffentlicher Fußweg" des Bebauungsplanes „Graf-Dux-Straße" i.d.F. vom 16.06.1994) kein Bebauungsplan.

---

[4] Bescheid vom 06.05.1983 Nr. 420-4621.1 FFB 3-1/83
[5] vom 27.07.1988
[6] vom 20.10.2005

3.2. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Freifläche wird von der vorhandenen umgebenden Bebauung geprägt und ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich nach § 34 BauGB) zuzuordnen (Bauvoranfrage Wohnüberbauung Althegnenberg vom 02.12.1992). Nachdem sich der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund der Art, dem Maß und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht einfügt ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der **Bereich 2** befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. *Anbaubeschränkungszone und Anbauverbotszone*

Die Grenze der Ortsdurchfahrt befindet sich westlich des **Bereiches 1** in ca. 550 m und östlich in ca. 435 m (seit 2011 bei OD/3,420 bzw. OD/2,190) von der Bundesstraße B 2. Somit liegt das gesamte Plangebiet innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten.

3.3.2. *Denkmalschutz*

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[7] hat ergeben, dass keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind. So sind im Bereich 1 in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) keine Bodendenkmäler kartiert. Allerdings sind im Siedlungsgebiet folgendes Baudenkmal bzw. Bodendenkmäler kartiert:

- *D-1-79-114-3 (nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 80 m Entfernung)*
  Ehem. Wallfahrtskapelle St. Maria, jetzt ev.-luth. Bergkapelle, oktogonaler Zentralbau mit Erweiterungen nach Osten und Westen sowie schlankem Nordturm auf einem künstlichen Hügel der ehem. Burg der Herren von Hegnenberg, von Jobst Moosbrugger, 1676, Erweiterungen 1762/63, Umgestaltung 1883; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt.
- *L-7732-0007 (nordwestlich des Geltungsbereichs in ca.50 m Entfernung)*
  Turmhügel des hohen und späten Mittelalters ("Althegnenberg") mit zugehörigem Wirtschaftshof sowie untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Wallfahrtskapelle St. Maria. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

3.3.3. *Wasserwirtschaft*

Der Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[8] hat ergeben, dass ein kleiner Teil, entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereiches des **Bereiches 1**, innerhalb des „festgesetzte Überschwemmungsgebiete"[9] liegt. Die gesamt westliche Hälfte des **Bereiches 1** und dem nordöstlichen Eck des **Bereiches 2** innerhalb eines "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)"
„Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote)."

3.3.4. *Oberirdische Gewässer*

Der Verlauf „Finsterbach", als Gewässer der 3. Ordnung, befindet sich auf der Flurgrenze der Fl.-Nr. 562 (im Geltungsbereich) und Fl.-Nr.552 (westlich außerhalb des Geltungsbereiches).

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept ist aus dem Vorhabenshintergrund des geplanten Nahversorgungsbetriebs dem Vorentwurf des Baukörpers entstanden. So entwickelt sich der Hauptbaukörper mit vorgelagertem Parkplatz parallel zur Bundesstraße B 2 („Münchner Straße"). Als weitere ist der Erhalt der bestehenden Bebauung an der „Graf-Dux-Straße" (Hausnummer 2 und 4) vorgesehen.

---

7 Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Daten: Mai 2013
8 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-agua/, Datenabruf Aug. 2013
9 „Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Finsterbach im Ortsbereich von Althegnenberg" vom 24.11.1987

Die Höhenentwicklung der Baukörper greift die Zweigeschossigkeit der umgebenden Bebauung auf und führt diese fort.

4.2. Grünordnerisches Konzept

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Dies geschieht durch den Erhalt des begleitenden Baumbestand des „Finsterbaches" im Westen – festgesetzt als öffentliche Grünfläche - teilweisen Erhalt und Neupflanzung der Baumreihe im Norden entlang der „Münchner Straße", im Süden ebenfalls durch Baumersatzpflanzungen, durch eine Durchgrünung der Stellplätze mittels Baumpflanzungen und durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Durch Baumpflanzungen kann der Fernwirkung der neuen Bebauung entgegengewirkt werden und den Gebäudekanten wird eine „weiche" Kante der lockeren Baumkronen entgegengestellt.
Neben der Einbindung in die Landschaft bieten die Begrünungsmaßnahmen Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger und sind klimatisch wirksam.

4.3. Verkehrliches Konzept

Die Anbindung der bestehenden Wohngebäude entlang der „Graf-Dux-Straße" erfolgt nach wie vor von dieser. Der Lebensmittelmarkte (Fl.-Nr. 562) wird über einen neuen Linksabbiegesteifen (aus Richtung Mammendorf/Fürstenfeldbruck kommend) angebunden.

Hierzu fand am 14.05.2014 ein Ortstermin mit Vertretern des Staatlichen Bauamt Freising - Abteilung Straßenbau, der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, der Polizeiinspektion Fürstenfeldbruck, der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, der Gemeinde Althegnenberg und den planenden Büros statt.

Die Anbindung an das Ortszentrum, erfolgt für Fußgänger über den bestehenden Gehweg bzw. den südlich verlaufenden Fußweg.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die vorhandene Bushaltestelle „Oberdorfer Straße" nordwestlich des Geltungsbereichs.

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-On Bayern AG.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Althegnenberg. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung[10]. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,67 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei großer mit 96 m³/h.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist zurzeit mit einer Brandbreite von bis zu 16 Mbit/s zur über 95 % gegeben[11].

4.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband der Gemeinde Althegnenberg.
- Nachdem eine mittel bis schlechte Versickerungsmöglichkeit gegeben ist erfolgt die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers zentral über den Mischwasserkanal. Dennoch wird empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser mit einer dezentralen Zwischenspeicherung zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Weitere Modalitäten der Einleitung sind, von den einzelnen Bauwerbern im bauordnungsrechtlichen Verfahren, mit einer Entwässerungsplanung nachzuweisen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof ist innerhalb des Geltungsbereichs an der „Graf-Dux-Straße" vorhanden.

4.6. Vorbeugender Brandschutz

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

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.

[10] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[11] Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf Mai 2014

Weitere Anforderungen für die Bauwerke, insbesondere der Objektschutz für Gebäude mit einem erhöhten Personenrisiko müssen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens (z.B. durch eine Entnahme aus dem „Finsterbach") nachgewiesen werden.

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 wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei wurden die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Für den **Bereich 2** erfolgt keine Abarbeitung der Umweltbelange im Umweltbericht, da eine Verbesserung der vorhandenen Situation erfolgt.

5.1.1. *Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans*

Siehe hierzu Ziffer 1.2.

5.1.2. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

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.

Schutzgut	Umweltziele
Klima und Lufthygiene	Schutz von Kaltluftproduktionsgebieten Schutz von Luftaustauschbahnen
Boden	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Erhalt der Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte
Wasser	Schutz des Grundwassers Schutz der Oberflächengewässer Erhalt von Retentionsraum
Flora und Fauna	Schutz bedrohter Arten und ihrer Lebensräume Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Erhalt der biologischen Vielfalt Sicherung und Entwicklung eines Biotopverbundes
Landschaft	Erhalt und Bereicherung des Landschaftsbildes Erhalt gliedernder Freiräume Erhalt störungsarmer Räume Erhalt charakteristischer Orts- und Landschaftsbilder
Mensch	Schutz vor Lärm, Abgas, Feinstaub
Kultur und Sachgüter	Erhalt von Boden- und Kulturdenkmalen
Schutzgutüber-greifende Wechsel-wirkungen	Sparsame Inanspruchnahme von Flächen

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1. *Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen*

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt zwischen 850 – 949 mm[12].

[12] http://www.lfu.bayern.de/wasser/wasser_kreislauf_bilanzen/index.htm, Datenabruf vom 30.03.2014

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7 - 8 Grad Celsius[13].
Grundsätzlich ist die als Grünland genutzte Fläche mit seiner flachen Vegetation ein Kaltluftbildner. Die großflächige Versiegelung führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Im Hinblick auf die Frischluftzufuhr hat das Gebiet auch insofern eine besondere Bedeutung als es inmitten einer Grün- und Frischluftschneise liegt, die Althegnenberg von Nord nach Süd durchzieht. Die zukünftige Bebauung stellt einen Riegel dar. Der „Finsterbach" mit seinem begleitenden Baumbestand bleibt erhalten und wirkt weiterhin positiv auf Klima und Lufthygiene. Zudem handelt es sich um eine kleine Ortschaft umgeben von offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, sodass es durch die vorgesehene Bebauung keinen spürbaren Einfluss auf das Klima geben wird
Auch wenn der geplante Lebensmittelmarkt ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen wird, besteht aufgrund der Lage an der B 2 („Münchner Straße")schon eine Vorbelastung in Bezug auf Lärm und Abgase. Insgesamt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Boden

Im Betrachtungsgebiet bestehen laut Bodenkarte 1:200 000 ausschließlich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus carbonatfreien Talablagerungen.
Die standortkundliche Bodenkarte in 1:50 000 präzisiert hierbei den Bodentyp und das Bodenausgangsgestein als Gley bis Braunerde aus lehmigen Talsedimenten. Es handelt sich um lehmige Grundwasserböden, je nach Grundwasserstand feucht bis mäßig feucht, stärker entwässert auch sehr frisch mit einer Speicherkapazität von 2 (- 3), mit einer Durchlässigkeit von 3 - 4, einer Sorptionskapazität von 3 - 4 und einem Filtervermögen von 2 - 1 eingestuft. Als landwirtschaftliche Nutzungseignung wird Grünland, nach Entwässerung auch Acker angegeben[14].
Der Boden ist aufgrund der Bodenarten nur bedingt durchlässig. Aufgrund des lehmigen Bodens, verbunden mit einem hohen Grundwasserstand ist die Versickerung des Niederschlags auf dem Baugrundstück ohne z.B. verzögerten Rückhalt wahrscheinlich nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird daher in den Kanal abgeleitet.
Von Altablagerungen ist das Betrachtungsgebiet nicht betroffen.
Der Geltungsbereich kann als eben angesehen werden. Lediglich an der westlichen Grundstücksgrenze zum „Finsterbach" hin fällt das Gelände leicht ab.
Die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen bedingen eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden. Auch wenn der Boden nur bedingt für eine Versickerung geeignet ist, ist die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sinnvoll, da über die Zeit das Wasser dem Boden zurückgeführt wird. Die Versickerung des Oberflächenwassers von versiegelten Flächen, sowie des abfließenden Dachwassers auf dem Baugrundstück wäre zu befürworten, ist jedoch nicht vorgesehen, da hierfür die Flächen fehlen. Die einzige freie Fläche, die sich für eine Versickerung des Oberflächenwassers anbieten würde, ist die öffentliche Grünfläche „Schutzgrün" im Süden, die jedoch als Hochstaudenflur feuchtnasser Ausprägung nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschützt ist.
Es ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Der Grundwasserstand wurde im Jahr 1992 bei einer Baugrunderkundung durch die Fa. Crystal Geotechnik[15] ermittelt. Er bewegt sich je nach Bohrpunkt zwischen 2,6 m und 5,0 m unter GOK.
An der westlichen und südwestlichen Grenze des Gebietes verläuft der „Finsterbach". Der Bach und die Uferzone in einer Breite von ca. 4 m sind als Überschwemmungsgebiet HQ_{100} festgesetzt[16].
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude liegen außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Innerhalb des Überschwemmungsbereichs liegt lediglich die öffentliche Grünfläche. Dies ist nach geltenden gesetzlichen Regelungen zulässig. Durch die erhöhte Versiegelung durch die Bebauung sowie die befestigten Flächen für Parkplätze und Erschließung erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Bebauung und ein Teil der Parkplätze reichen sehr nah an den „Finsterbach" heran. Der „Finsterbach" bleibt aber in seiner Funktion erhalten und bis ca. 1 m über die Böschungskante hinaus frei von Bebauung und Versiegelung. Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit der Durchführung von

[13] http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 30.03.2014
[14] http://www..bis.bayern.de/bis/, Datenabruf vom 30.03.2014
[15] Institut für Er- und Grundbau, Erdstatik, Hydrogeologie und Qualitätssicherung, Utting, 10.08.1992
[16] http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf vom 30.03.2014

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 Flora und Fauna

Die betrachtete Fläche wurde zuletzt extensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt, die offensichtlich bereits längere Zeit brachgelegen hat. Augenscheinlich handelt es sich um relativ artenreiches, nährstoffreiches Feuchtgrünland.
Gemäß Abruf des FIS-Natur Online (Fin-Web) sind im Betrachtungsgebiet weder kartierte Biotope, Schutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete vorhanden[17]. In weiterer Entfernung, etwa 1,5 km südöstlich, befindet sich das Naturschutzgebiet `Haspelmoor`, das als Natura-2000-Gebiet (Gebiets-Nr. 7732-301) kartiert ist. Südlich des Betrachtungsgebietes, etwa 150 m entfernt, liegt ein kartiertes Biotop (Nr. 7732-0080-001), ein Feuchtwaldstück am Finsterbach.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald entwickeln.
Im Norden, entlang der B 2 („Münchner Straße") wird das Grundstück durch eine Baumreihe aus vorrangig Linden, Berg- und Feldahorn, mit Stammdurchmessern von 25 bis 35 cm begrenzt. Östlich vom Wertstoffhof steht eine Vogelkirsche mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm. Diese Bäume sind vital und werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Teilweise müssen sie jedoch der Straßenaufweitung weichen, bedingt durch eine erforderliche Abbiegespur. Wo der Raum es zulässt, werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Entlang des „Finsterbachs" befinden sich zwei Gruppen aus mehrstämmigen Eschen und einzelnen Weiden mit Stammdurchmessern von 15 bis 60 cm, außerdem eine mehrstämmige strauchartig wachsende Weide. Die Weiden weisen Ausbrüche auf, die Eschen Anzeichen von Eschentriebsterben. Dieser Baumbestand ist als ökologisch wertvolles Begleitgrün des „Finsterbachs" zum Erhalt festgesetzt. An der südlichen Grenze stehen ebenfalls zwei Eschen mit einem Stammdurchmesser von ca. 25 cm, die dem Baukörper weichen müssen. Dafür werden zwei Bäume als Ersatzpflanzung südlich des Fußweges festgesetzt.

Der Bach ist begradigt und eingetieft. Die Uferbereiche sind stark mit Schilf bewachsen, was auf Nährstoffeinschwemmungen hinweist.
Die vorgefundenen Arten des Grünlandes zum Zeitpunkt der Ortsbegehung setzen sich zusammen aus Gräsern, Löwenzahn, Spitzwegerich, Fingerkraut, Klee, Pippau, Johanniskraut, Wiesenknopf und Kreuzkraut, was auf eine nährstoffreiche ruderale Wiese schließen lässt In den feuchteren Regionen im Bereich des „Finsterbaches" finden sich auch Storchenschnabel, Bärenklau, Landröhricht und vereinzelt Mädesüß und Blutweiderich. Diese Vegetationszusammensetzung macht etwa 30% der Wiesenfläche aus. Hierbei handelt es sich um eine Frischwiese, in der sich aufgrund der verringerten Mähfrequenz auch die benannten Stauden entwickelt haben Der vorgefundene Lebensraum ist zwar relativ artenreich und ökologisch wertvoll, jedoch kleinflächig und nach augenscheinlicher Einschätzung nicht besonders und streng geschützten Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zuzurechnen.
Die öffentliche Grünfläche „Schutzgrün" befindet sich im Überschwemmungsbereich auf einer Hochstaudenflur feuchtnasser Ausprägung (Mädesüß-Hochstaudenflur), die nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschützt ist. Hier sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Die Fläche bleibt daher unberührt. Es sind lediglich zwei Ersatzpflanzungen mit Silberweiden vorgesehen. Der vorgeschriebene Hochwasserabfluss bleibt gewährleistet.

Durch die neue Bebauung und die versiegelten Flächen geht Raum für Flora und Fauna verloren. Es sind vor allem Arten der offenen Feldflur betroffen. Die"e können jedoch in umliegende Gebiete ausweichen. Vögel und Amphibien am „Finsterbach2 sind in erster Linie während der Baumaßnahmen betroffen und können in dieser Zeit in andere Teile des Gewässers ausweichen.
Mit dem Bau der geplanten Parkplätze am „Finsterbach" wird in den Wurzelbereich der Bäume eingegriffen. Dieser sollte während der Baumaßnahme zum Erhalt der Bäume entsprechend geschützt werden.
Mit Festsetzungen in dem neuen Baugebiet kann der „Finsterbach" als qualitätsvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten werden.

[17] http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on , Datenabruf vom 30.03.2014

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung im Süden der neuen Bebauung und Einzelbaumpflanzungen auf dem Parkplatz sorgen zusätzlich mit einem Pflanzschlüssel für die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung innerhalb des Plangebietes. Geringfügig entstehen neue Habitate für Flora und Fauna.
Es ist von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, da die betroffenen Eingriffsflächen allem Anschein nach kein Habitat für Arten bieten, die eine SAP erforderlich machen würden.
Arten der offenen Feldflur sind grundsätzlich durch die Planung betroffen, können auf Nachbarflächen ausweichen.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Norden schließt das neue Baugebiet direkt an die B2 an. Im Osten begrenzen der „Finsterbach" und ein dahinter liegendes Siedlungsgebiet die Fläche, im Westen ebenfalls ein Siedlungsgebiet und im Süden offenes Grünland mit einzelnen Bäumen. Das Betrachtungsgebiet liegt zentral in Althegnenberg an der B2 auf einer Wiesenfläche, die im Süden derzeit in die Kulturlandschaft übergeht. Nach Norden ist sie Teil eines Grünzugs, der sich durch den Ort fortsetzt Wird die Bebauung an dieser Stelle geschlossen, verändert sich die Situation. Der Ortskern wird geschlossen, der „Finsterbach" bleibt als Grünverbindung bestehen. Von Süden her, vom Fußweg aus gesehen, wird der Lebensmittelmarkt sichtbar sein. Aus weiterer Entfernung nicht, da dort das als Feuchtwaldstück kartierte Biotop vorgelagert ist.
Auch von der Seite des Ortes her, entlang der B2 verändert das Bauvorhaben den bisherigen Eindruck. Momentan begleitet eine Baumreihe die Straße und das zu bebauende Grundstück. Dahinter blickt man auf die Wiesenflächen und in weiterer Ferne auf das bewaldete Biotop. Dieser Freiraum zur Landschaft wird durch den Lebensmittelmarkt mit Parkplatz geschlossen. Die Baumreihe muss zum Teil dem neuen Gehweg weichen, wird aber teilweise erneuert. Der „Finsterbach" mit seinen Blickbeziehungen und Grünstrukturen von Nord nach Süd bleibt bestehen.
Durch Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen wie die Einbindung der neuen Bebauung im Süden durch eine Baumpflanzung auf der vorgelagerten öffentlichen Grünfläche, festgesetzt als „Schutzgrün", und der teilweisen Erneuerung der Baumreihe im Norden, kann die Erheblichkeit als **gering** eingestuft werden.

Schutzgut Mensch/ Erholung; Lärmimmissionen

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine direkte Bedeutung. Östlich des „Finsterbachs", außerhalb des Planungsgebietes, verläuft ein Fußweg, der von Spaziergängern und Joggern genutzt wird, um in die offene Feldflur zu gelangen. Diese Wegeverbindung bleibt bestehen. Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkung.
Durch die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
Im Norden grenzt das Gebiet direkt an die B2. Das bedeutet eine entsprechende Verkehrsbelastung mit den damit verbundenen Lärmemissionen. Da die Gewerbenutzung davon wenig beeinträchtigt wird, ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
Das angrenzende Wohngebiet ist vorbelastet durch die Lärm-, Abgas-, und Staubemissionen des Verkehrs der Bundesstraße. Der anlagebezogene Verkehr von 480 bis 884 Kfz/d verschmilzt mit dem überörtlichen der Bundesstraße mit 4.442 Kfz/d. Hierzu wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt, das die auch die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beschreibt. Hier heißt es u.a. *„Bei der zu erwartenden Höhe der Verkehrslärmimmissionen sollten im Plangebiet zur Reduzierung der Raumpegel in den schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, wobei hier angemerkt wird, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan in der Regel nur im Bereich von Gebäuden gelten, welche nach dessen Inkrafttreten errichtet oder baulich wesentlich geändert werden."*[18] Die bestehende Wohnbebauung ist hier also nicht eingeschlossen. Es heißt dort weiter: *„Entsprechend den Ausführungen im vorliegenden können die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt am Finsterbach" der Gemeinde Althegnenberg so geregelt werden, dass die schutzbedürftigen Bereiche ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG geschützt werden."* Auf der grünordnerischen Ebene kann die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung durch festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen abgemildert werden. Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

[18] Gutachten Nr. L7655, Untersuchung der Lärmimmissionen und der Anforderungen an den passiven baulichen Schallschutz, TÜV Hessen, 17.06.2014

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich[19]. Wie unter 3.3.2 beschrieben, befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 80 m Entfernung die ehem. Wallfahrtskapelle „St.-Maria", als Baudenkmal kartiert.
Die Sichtbeziehungen zur Bergkapelle werden durch das geplante Vorhaben aufgrund der festgesetzten Wandhöhe von nur 6,3 m und der Firsthöhe von nur 7,5 m sowie dem deutlichen Abstand des Gebäudes zur Straße von 28 m – 36 m nicht beeinträchtigt. Dasselbe gilt für die Sichtbeziehungen zur kath. Pfarrkirche „St.-Johannes". Ferner ist zwischen dem Bereich 1 und den Baudenkmälern mehrere Gebäude und eine Vegetation vorhanden.
Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler.
In den umliegenden Bereichen ohne Hinweise auf Bodendenkmäler ist die Erheblichkeit gering.
Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

5.2.2. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")*

Der betrachtete Bereich würde in Zukunft nach § 34 BauGB bebaut werden, entsprechend der Nachbarbebauung.

5.2.3. *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich*

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.

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten vermindert werden.

SCHUTZGUT WASSER

Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen für eine Eingrünung im Nord- und Südwesten des Bebauungsplanes geschaffen. Zugleich werden Baum- und Heckenpflanzungen zwischen Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung per Planzeichen festgesetzt. Als Arten sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölzarten zu wählen, um der heimischen Fauna Lebensraum und Nahrung zu bieten. Einfriedungen müssen mit Bodenfreiheit zum Durchlass für Kleintiere ausgeführt werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch Begrünung und Eingrünung des Plangebietes soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und die Baumaßnahme in die Umgebung eingebunden werden. Entsprechend standortgerechte Gehölze nehmen Bezug auf die ländliche Umgebung.

SCHUTZGUT MENSCH

Die straßenbegleitende Baumpflanzung im Norden, das „Schutzgrün" im Süden und Baum- und Heckenpflanzung im Osten binden die geplante Bebauung in das Ortsgefüge ein.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Da keine Bodendenkmäler vorhanden sind, sind auch keine Vermeidungsmaßnahmen geplant. Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG sind beim Auffinden von Bodendenkmälern diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Nach Überzeugung der Gemeinde beeinträchtigt das geplante Vorhaben aufgrund der festgesetzten Wandhöhe von nur 6,3 m und der Firsthöhe von nur 7,5 m sowie dem Abstand des Gebäudes zur Straße von 28 – 36 m die Sichtbeziehungen zur Bergkapelle nicht.

5.2.4. *Maßnahmen zum Ausgleich (Bereich 2)*

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, ob und wie weit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Gibt es Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind, sind diese durch Naturschutz- und Landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.
Bei der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes handelt es sich demnach um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umfang zu ermitteln ist und gegebene Ausgleichmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

[19] http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf vom 30.03.2014

Für die Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen.

BEWERTUNG DES BESTANDES

Derzeit besteht als Nutzung extensives Grünland. An der östlichen Grenze des Bereichs 2 schließt sich eine bereits als Schwarzerlenwald angelegte Ausgleichsfläche an. An der nördlichen Grenze wurde ebenfalls eine Ausgleichsfläche angelegt, und zwar als Feuchtbiotop. Bei der betrachteten Fläche handelt es sich um einen eher feuchten Standort Aus der Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan als Grünland und den Standortverhältnissen leitet sich eine Anlage der Fläche als artenreiche Feuchtwiese ab.

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Um die Eingriffsschwere zu ermitteln, wurde das Gebiet aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen in verschiedene Bereich aufgeteilt.
Die Fläche für den Lebensmittelmarkt (MI1) wird im Bereich der Wiese der Kategorie II, mit einer Eingriffsschwere von Typ A, (hoher Versiegelungsgrad von 80 %) angesetzt. Aus der Faktorenspanne von 0,8 bis 1,0 wurde der Faktor 0,8 angenommen, da mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Festsetzung von Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.
Der Eingriff (§ 34 BauGB) der vor der planerischen Entscheidung zulässig war wird der Kategorie II mit der Eingriffsschwere von Typ B (niedrige bis mittlerer Nutzungsgrad) mit einem Faktor vom 0,6 zugeordnet.
Die Fläche für die Garagen im Bereich einer als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird der Kategorie I, mit einer Eingriffsschwere von Typ A und Faktor 0,6 angesetzt. Die im selben Bereich angrenzende Verkehrsfläche, ebenfalls Kategorie I Typ A erhält den Faktor 0,5, da hier mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge die Eingriffsschwere um den Faktor 0,1 reduziert werden kann.
Die übrigen Bereiche verhalten sich eingriffsneutral.
Nachdem für die Wiesenfläche bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht wird von einer zulässigen niedrigen bis mittelern Versiegelung (Typ B) ausgegangen. Aufgrund der Fakorenspanne von 0,5 – 0,8 wird der unterste Faktor von 0,5 angesetzt.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Festsetzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs-fläche
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	Kat.0	1.610 m²	Verkehrsfläche	Typ 0	0	0 m²
Wohnnutzung mit Gartenfläche Wertstoffhof	Kat.0	1.425 m²	Mischgebiet	Typ 0	0	0 m²
Böschung am Graben/Wiese	Kat.0	480 m²	Grünfläche	Typ 0	0	0 m²
Wiese	Kat II	160 m²	Verkehrsfläche	Typ A	0,8	128 m²
	Kat II	3.700 m²	Mischgebiet	Typ A	0,8	2.960 m²
	Kat II	50 m²	Wertstoffhof	Typ B	0,5	25 m²
Landwirtschaftliche Fläche	Kat.I	150 m²	Mischgebiet	Typ A	0,6	90 m²
	Kat I	55 m²	Verkehrsfläche	Typ A	0,5	28 m²
	Kat 0	380 m²	Grünfläche	Typ 0	0	0 m²
Summe der auszugleichenden Fläche						**3.231 m²**
Wiese	Kat.II	3.910 m²	Bebauung nach § 34 BauGB	Typ B	0,5	1.955 m²
Summe der bereits zulässigen Versiegelung						**-1.955 m²**
Verbleibende auszugleichende Fläche						**1.276 m²**

Tab. 2: Ermittlung und Berechnung der Ausgleichsflächengröße

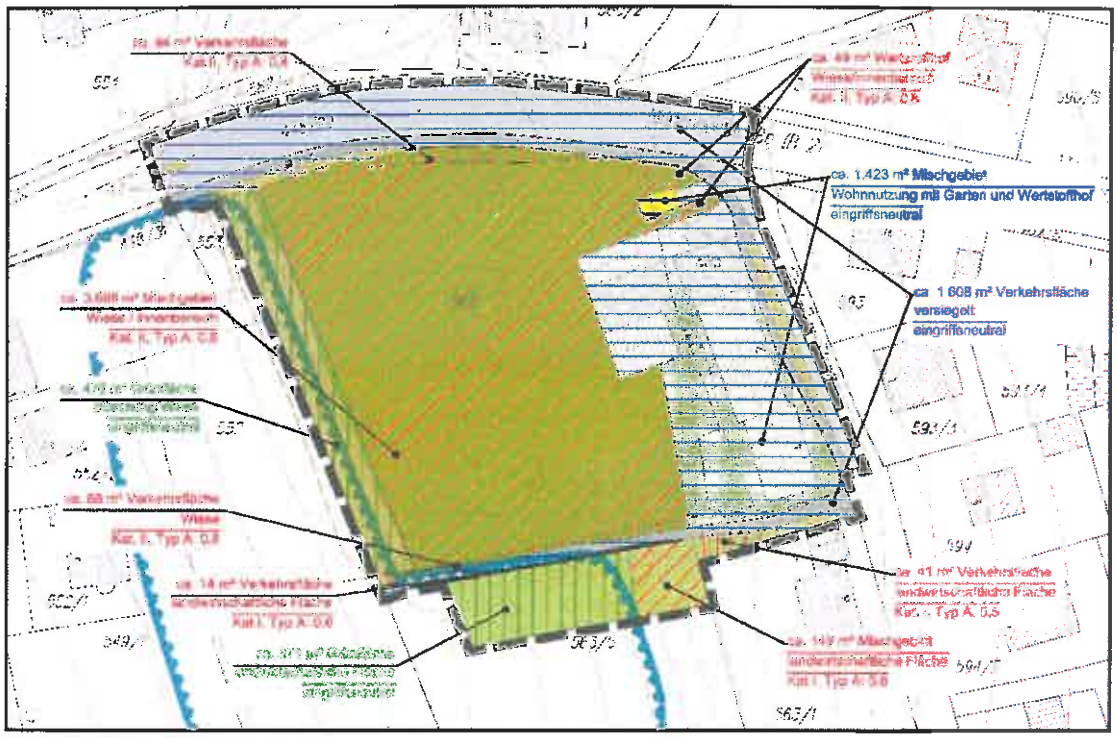


Abb. 5: Eingriffsbewertung

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Gemeinde beabsichtigt die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 497, südwestlich der Ortschaft Althegnenberg, nördlich des bestehenden Waldes. Der Umgriff hat eine Fläche von 5.050 m² und ist somit größer als die gemäß der ökologischen Bilanzierung erforderlichen 1.276 m².
So kann die verbleibende Fläche für weitere Ausgleichsmaßnahmen im Sinne eines „Ökokontos" genutzt und verzinst werden.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Ausgestaltung der Ausgleichsfläche als artenreiche Feuchtwiese vorgesehen.

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind 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.

5.2.5. *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Planungsalternativen, im Sinne der Vorschrift, sind aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte, der Planungserfordernisse eines Nahversorgungsbetriebes und der Wünsche der Gemeinde 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.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1. *Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken*

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"[20].
Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" durchgeführt[21].

[20] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, 2 Auflage, Januar 2007
[21] Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Erweiterte Auflage, Jan. 2003

5.3.2. *Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)*

- Ein Jahr nach Betriebsöffnung des Lebensmittelmarktes, sollte im Bereich der Querungshilfe der „Münchner Straße" (Bundesstraße B 2) die Anzahl der Fußgänger, gezählt werden. Gegebenenfalls kann es erforderlich sein, dass ein Fußgängerüberweg (FÜG) oder eine Fußgänger-Lichtsignalanlage (F-LSA) angeordnet wird.
  Zuständig: Straßenverkehrsbehörde
- Nach Bebauung, innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren, sollte überprüft werden, ob die festgesetzte Versiegelung der Prognose entspricht.
  Zuständig: Baugenehmigungsbehörde
- Maßnahmen, wie Eingrünungen und Abpflanzungen sollten in regelmäßigen Abständen auf ihre Funktion in Hinblick auf Verbesserung des Landschaftsbildes kontrolliert werden.
  Zuständig: Untere Naturschutzbehörde

5.3.3. *Allgemein verständliche Zusammenfassung*

Durch die Errichtung des Vorhabens wird stark in die bestehende Situation eingegriffen, der mit der geplanten Ausgleichsfläche kompensiert werden kann.

Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Flora und Fauna kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Durchgrünungsmaßnahmen können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten bezogen auf Boden und Wasser und Flora und Fauna eingeschränkt werden.

Die Einschätzung als geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter rührt daher, dass ein Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

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

Tab. 3: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

6. PLANINHALT

6.1. Allgemein

Nachdem zwischen der Gemeinde und dem Investor die Grundstücksverhandlungen über den größten Teil der Fl.-Nr. 562 abgeschlossen sind, wurde von diesem die Planung für einen Lebensmittelmarkt vorgelegt, sodass der Bebauungsplan für diesen Teil unter einem Vorhabensbezug steht. **So wird zur Sicherung des Planungsrechts ein Angebotsbebauungsplan erlassen.**

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. *Mischgebiet*

Die Festsetzung des Mischgebietes setzt eine lebendige und dörfliche Nutzungsmischung im zentralen Ortsbereich von Althegnenberg um. Es dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, hier eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Bäckereishop. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander, da der Gebietscharakter neben dem Wohnen auch die Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere auch für den nichtmotorisierten Teil der Bevölkerung, übernimmt.

Bei dem geplanten Bäckereishop geht die Gemeinde davon aus, dass es sich um einen eigenständigen Betrieb handelt, der nicht der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes

hinzuzurechnen ist, da es sich bei dem Bäckereishop um eigenständige Einzelhandelsbetriebe[22] handelt. Nachdem die Verkaufsstätte selbstständig und unabhängig vom Lebensmittelmarkt betrieben werden kann liegt keine Agglomeration vor. Dies setzt regelmäßig voraus:

- eigener Eingang der Verkaufsstätte,
- eigene Anlieferung,
- eigene Personalräume
- Möglichkeit, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben öffnen und schließen zu können.

6.2.2. *Ausgeschlossene Nutzungen*

Nicht zulässig ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Mischgebietes zu vermeiden. Ferner ist eine Störung der Nachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu befürchten.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die absolute Grundfläche (GR) und Höhe (traufseitige Außenwandhöhe/Firsthöhe).

6.3.1. *Grundfläche*

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die rechnerische Grundflächenzahl liegt mit 0,31 deutlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiet (vgl. § 17 BauNVO mit 0,6).

6.3.2. *Versiegelte Flächen*

Die „Versiegelungszahl" wird durch die Gesamtgrundflächenzahl im MI1 mit 0,89 und im MI2 mit der Kappungsgrenze von 0,80 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Durch die Festlegungen zu den Belagsflächen werden bodenschonend versiegelte Flächen geschaffen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers.

Bei der Überschreitung der Kappungsgrenzen im MI1 wird von einer städtebaulichen Sondersituation ausgegangen, da durch die westlich anschließende 6,5 m bis 6,7 m breite öffentlichen Grünflächen (Böschungskante zum „Finsterbach") ein entsprechenden Ausgleich schafft.

6.3.3. *Gebäudehöhe*

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt und dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Für Nebengebäude und Garagen werden geringere traufseitige Wandhöhen festgelegt um eine Unterordnung zu gewährleisten.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf einen festgesetzten unteren Bezugspunkt über Normallnull Bezug nimmt. Der untere Bezugspunkt orientiert sich am natürlichen Gelände.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt im MI1 durch eine baukörperähnliche Festsetzung, um einen erweiterten Spielraum für die Verwirklichung des Baukörpers zu ermöglichen, im MI2 erfolgt eine Bauköperausweisung, sodass nur ein geringer Spielraum (z.B. für nachträgliche Wärmedämmung) ermöglicht wird.

Ferner werden MI1 die Flächen für Stellplätze großzügig festgesetzt, im MI2 die Flächen für Garagen, die den Bedarf für die Bebauung decken.

Die Bauweise wird als offene und die Hausform des Einzelhauses festgelegt, um freistehende Gebäude zu erreichen.

6.5. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauplanungs-rechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt.

[22] vgl. BVerwG U. 24.11.2005 – 4 C 14.04

Abb. 6: Abstandsflächen nach BayBO,
BRAUN: Abstandsflächen auf dem Baugrundstück,
GRÜN: zulässige Abstandsflächenübertragung,
GELB: Abstandsflächen auf Nachbargrundstück,
X-grün: zulässige Abstandsflächenüberlappung,
ROT: Überschreitung

Bei der Überprüfung der Abstandsflächen, entsprechend den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit 1 H mind. 3 m, dem sog. Schmalseitenprivileg des Art. 6 Abs. 6 BayBO und der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen des Art. 6 Abs. 8 BayBO und der Übertragung auf öffentliche Flächen des Art. 6 Abs. 2 BayBO), ergeben sich folgende Auswirkungen:

Zulässige Bebauung	**Lage der Abstandsflächen auf Fl.-Nrn. und Maße**	**Bewertung**
MI1 (Fl.-Nr. 562) **Festsetzung:** Baugrenzen TAW: 6,3 m, FH: 7,5 m Erf. Abstandfläche H bis ca. 8,5 m	**Westen Fl.-Nr. 552** Länge: ca. 33,6 m Tiefe: ca. 1,9 m	**Öffentliche Grünfläche Wiese/ Fahrbahn bzw. Fußweg** Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterungen" i.d.F. vom 29.07.1194
	Westen Fl.-Nr. 549 Länge: ca. 1,1 m Tiefe: ca. 1,9 m	**Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz** 4. Änderung des Bebauungsplan „Helgenau" i.d.F. vom 09.06.2005
	Süden Fl.-Nr. 563/2 Länge ca. 40,8 m Tiefe über der Straßenmitte ca. 1,8 m	**Teilweise Öffentlicher Fußweg** Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße" i.d.F. vom 16.06.1994 **und teilweise bestehender Fußweg** **Neu:** **Öffentliche Verkehrsfläche**
	Süden Fl.-Nr. 563/5 Länge: ca. 40,8 m Tiefe: bis ca. 4,5 m	**Neu:** **Teilweise öffentliche Grünfläche, Mischgebiet MI2 (Garagengebäude) und nichtbebaubarer Außenbereich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.**

MI2 **Graf-Dux-Straße Nr. 2 und Nr. 4** Festsetzung: TAW: 6,5 m, FH 11,8 m Erf. Abstandsfläche H bis ca. 8,8 m	**Osten Fl.-Nr. 594/2 („Graf-Dux-Straße")** Länge ca. 38,5 m Tiefe über der Straßenmitte bis ca. 3,2 m	**Gewidmete Verkehrsfläche** Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße" i.d.F. vom 16.06.1994
	SÜDEN Fl.-Nr. 563/2 Länge: ca. 10,1 m Tiefe über der Straßenmitte bis ca. 0,6 m	**Öffentlicher Fußweg** Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße" i.d.F. vom 16.06.1994 **Neu:** **Öffentliche Verkehrsfläche**
	WESTEN Fl.-Nr. 562 Länge: ca. 22,5 m Tiefe: bis ca. 5,5 m Davon Überlappung Länge: ca. 8,9 m Tiefe: bis ca. 1,7 m	**Neu:** **Mischgebiet MI1**

Tab. 4: Tabelle der Abstandsflächenunterschreitungen

Die nachbarlichen Belange (wie Sozialabstand und Wohnfrieden) werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung (die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) werden in ausreichendem Maß gewährleistet. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Belange des Brandschutzes beeinträchtigt sind.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird „Münchner Straße" (Bundesstraße B 2) mit der Erweiterung durch die Linksabbiegespur (entsprechend der Vorplanung des Ingenieurbüros Dippold+Gerold) festgesetzt. Für die bestehende „Graf-Dux-Straße" und den südlichen Fußweg wird der bestehende Straßenraum festgesetzt.
Um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der überörtlichen Straße zu gewähren wird sowohl Ein- und Ausfahrten, als auch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

6.7. 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, Werbeanlagen) getroffen, die sich an den Bestand und die Umgebung anlehnen. Aufgrund der Größe des Baukörpers des Lebensmittelmarktes wird hier innerörtlich ein flach geneigtes Pultdach bzw. Flachdach als verträglich gesehen.
Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen umzusetzen.

Insbesondere Werbeanlagen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden ausgeschlossen.
Ferner wird wegen der zentralen Lage im Ortsbereich diese nur auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden) für zulässig erklärt. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Werbekonzepte von „normalen" Gewerbebetrieben und Nahversorgungsbetrieb werden für diesen spezielle Regelungen in Bezug auf die Größe der Werbeanlagen (Pylon, Stele, Werbeflächen etc.) getroffen.

6.8. Immissionsschutz

6.8.1. *Gewerbegeräusche*

Durch den TÜV Hessen wurde ein Gutachten über die zu erwartende Geräuschbelastung[23] des geplanten Netto-Marktes erstellt. Diese kommt zu folgenden Schallschutzmaßnahmen:
„Damit an den Immissionsorten die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Geräusche von dem geplanten Netto-Markt unterschritten werden, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- *Zur Verringerung der „Klappergeräusche" beim Schieben der Einkaufswagen sind die Fahrwege auf dem Parkplatz mit glattem Asphalt zu befestigen. Diese Maßnahme wurde bei der Berechnung der Geräuschbelastung in Tabelle 6 bereits berücksichtigt.*

[23] TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Industrie Service Geschäftsfeld Umwelttechnik: „Gutachten Nr. L 7642 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten Netto-Markt in der Münchner Straße in 822278 Althegnenberg", vom 13.06.2014

- *Der Anlieferbereich des Netto-Marktes ist mit einem Vordach auszustatten, das den Rampentisch in Richtung Norden um mindestens 2 m überragt. Dieses Vordach ist durch eine Wandscheibe auf der W-Seite bis zum Boden hin zu schließen.*
- *Der Netto-Markt darf in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht angedient werden, da ansonsten die zulässigen Nacht-Richtwerte durch die Lkw-Geräusche einschließlich der Verladevorgänge kurzzeitig deutlich überschritten werden können.*
- *Die Geräuschemissionen von Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen sind bei einem Abstand der Geräte von ca. 50 m zum nächsten Wohnhaus im WA bei freier Schallausbreitung auf einen Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635, Ausgabe 1984, „Geräuschmessung an Maschinen" bzw. nach DIN EN ISO 3746, Ausgabe 2011, „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" von*
  $L_{WA} = 75$ dB(A)
  zu begrenzen. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.
- *In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die Geräuschemissionen der Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen in einer höheren Leistungsstufe in der Summe bei einem Abstand zum Wohnhaus im WA von 50 m auf einen Schallleistungspegel L_{WA} von 10 dB(A) erhöht werden.*
- *Bei einem anderen Abstand der technische Aggregate des Netto-Marktes im Freien zur nächsten Wohnung ist der maximal zulässige Schallleistungspegel L_{WA} entsprechend zu ändern.*

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen erwarten wir an dem kritischen Wohnhaus IP 2 durch die Vorgänge von dem Netto-Markt eine Geräuschbelastung tagsüber von 52 dB(A), so dass hier dann der zulässige Tages-Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) um 3 dB(A) unterschritten wird…"

Da die baulichen Maßnahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gedeckt sind und mit dem Gutachten die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wurde, sind städtebauliche Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen nicht erforderlich und können, wie z.B. die organisatorischen Maßnahmen, Anlieferzeiten nicht festgesetzt werden.

Aus vorbeugendem Immissions- und Nachbarschutz wird auf Ebene des Bebauungsplanes der Schallleistungspegel für Geräuschemissionen von Kälte-, Lüftungs- und Heizungsanlagen begrenzt, die in einem Abstand von näher als 50 m zum Nächsten Wohnhaus im WA (IO1) liegen. Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird. Aus gleichem Grund wird festgesetzt, dass der Anlieferbereich des Einzelhandelsbetriebes mit einem Vordach von mind. 2 m und seitlicher Wandscheibe zu versehen ist. Um die Nachbarschaft vor den Geräuschen des Anliefer-LKW weiter zu schützen, wird eine min. 2 m Hohe Lärmschutzwand entlang der Anlieferrampe festgesetzt.

6.8.2. *Verkehrsgeräusche*

Durch den TÜV Hessen wurde ein Gutachten über die Untersuchung der Lärmimmissionen und der Anforderungen an den passiven baulichen Schallschutz[24] des Verkehrs der Bundesstraße B 2 und der Bahnlinie München-Augsburg untersucht. Diese kommt zu folgenden Beurteilung:
Schallschutzmaßnahmen:
„….werden tagsüber im Bereich des Plangebietes - hier sind vor allem die Immissionswerte im Bereich der Bestandsgebäude [MI2] *von Interesse - Beurteilungspegel bis 62 dB(A) verursacht und somit der Orientierungswert für MI nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 um max. 2 dB(A) überschritten. Der abwägungsrelevante Vorsorgegrenzwert MI nach der 16. BImSchV wird noch um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Im Bereich der wohnungsnahen schutzbedürftigen Außenbereiche (siehe hier die Beurteilungspegel im EG) werden auch die Orientierungswerte weitgehend eingehalten, weshalb auch aus diesem Grund im Rahmen einer sachgerechten Abwägung auf aktiven Schallschutz zum Schutz der Bestandsgebäude vor Verkehrslärm in Form von Lärmschutzwänden- oder Wällen verzichtet werden kann.*
Während der Nachtzeit werden im Bereich der Nordfassade des Bestandsgebäudes Graf-Dux-Straße 2 (siehe IP2) Beurteilungspegel bis 57 dB(A) verursacht und somit selbst die abwägungsrelevanten Vorsorgegrenzwerte MI nach der 16. BImSchV überschritten. In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden zumindest die abwägungsrelevanten Vorsorgegrenzwerte MI nach der 16. BImSchV nicht überschritten.

[24] TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Industrie Service Geschäftsfeld Umwelttechnik: „Gutachten Nr. L 7655 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan ‚Lebensmittelmarkt am Finsterbach'", vom 17.06.2014

Wie die Tabelle 1 [des Gutachtens] *aufzeigt, sind die Schienenverkehrslärmimmissionen tagsüber dem Straßenverkehr weitgehend untergeordnet. Während die Straßenverkehrslärmimmissionen nachts gegenüber dem Tage um ca. 6 dB(A) absinken, steigen die Schienenverkehrslärmimmissionen nachts gegenüber dem Tage noch um etwa 1 dB(A) an.*
Bei der zu erwartenden Höhe der Verkehrslärmimmissionen sollten im Plangebiet zur Reduzierung der Raumpegel in den schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, wobei hier angemerkt wird, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan in der Regel nur im Bereich von Gebäuden gelten, welche nach dessen Inkrafttreten errichtet oder baulich wesentlich geändert werden."

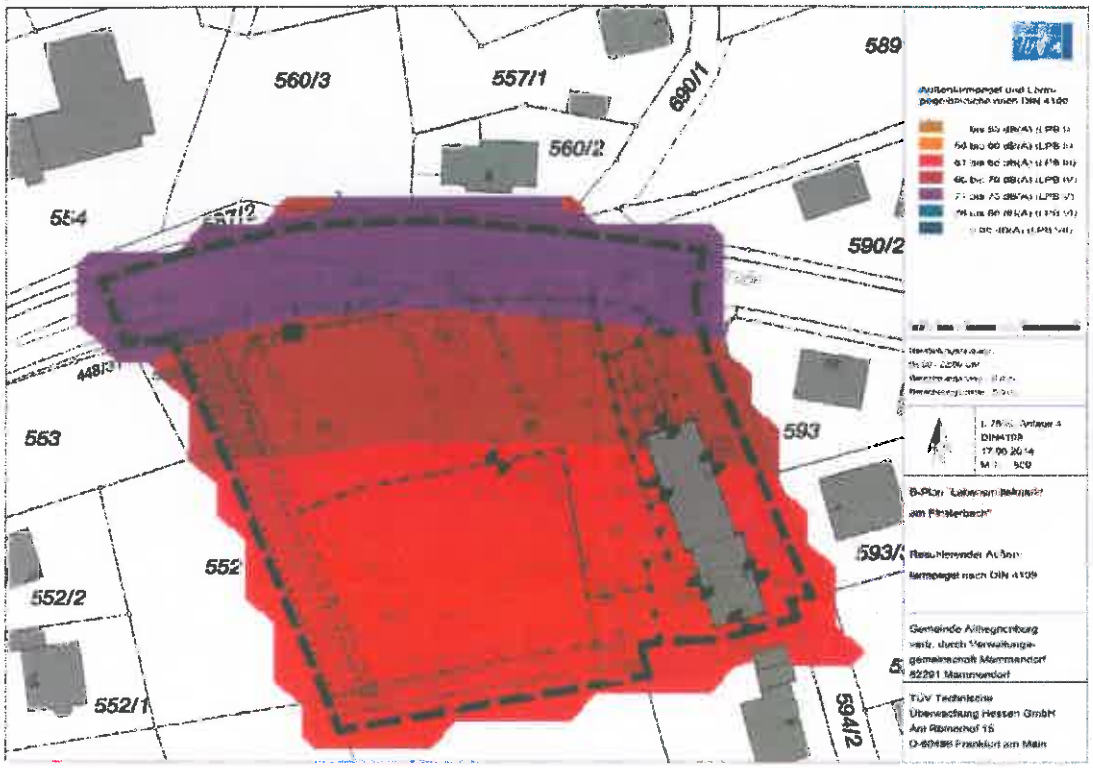


Abb. 7: Resultieren Außenlärmpegel nach DIN 4109 (06:00-22:00), L 7655 Anlage 4 vom 17.06.2014

Auf Grund der Lage, der Anforderungen an die Erfordernisse eines Nahversorgungsbetriebes/Lebensmittelmarkt (Parkplatz) ist der Handlungsspielraum für aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) gering und ist dieser im Ortszentrum von Althegnenberg städtebaulich und gestalterisch nicht gewünscht.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen des zulässigen Gebäudes zu gewährleisten, werden passiven Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung der Außenlärmpegel getroffen.

Nachdem die gutachterliche Empfehlung, für die Schlafräume zusätzliche Belüftungseinrichtungen vorzusehen, immissionsrechtlich nicht zwingend erforderlich ist, wird dies als planerische Vorsorge für Neubauten als Festsetzung aufgenommen.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung des Nahversorgungsbetriebs in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, dem Umweltschutz und dem Natur- und Landschaftsschutz.

6.9.1. *Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün*

Durch die Festsetzung des Böschungsbereiches des „Finsterbachs" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" wird diese gesichert und der Bachlauf in seinem Bestand erhalten. Durch die südliche öffentliche Grünfläche wird der Gebäudekörper die Einbindung in die Landschaft verbessert.

6.9.2. *Zu pflanzende Bäume*

An der nördlichen Grenze entlang der Erschließungsstraße, der B 2 („Münchner Straße), sind in Verlängerung der zu erhaltenden Straßenbäume drei straßenbegleitende Großbäume festgesetzt. Diese können um max. 6 m verschoben werden. Somit ist eine Flexibilität im Umgang mit örtlichen Gegebenheiten und planerischen Erfordernissen gewährleistet, der Gesamteindruck der Eingrünung

(Baumreihe) wird jedoch nicht geschmälert. Ebenso werden mit der Festsetzung von drei Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sorgen für eine Durchgrünung der versiegelten Flächen.
Für die südliche öffentliche Grünfläche werden durch zwei Baumpflanzungen mit Silberweiden begrünt und verbessert die Einbindung in die Landschaft. Die verbleibende Fläche ist als Hochstaudenflur zu erhalten. Die bestehende Fläche wird somit aufgewertet und wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

6.9.3. *Hecke*

Nach Osten ist eine einreihige Hecke zu pflanzen, um den Erfordernissen der angrenzenden Wohnbebauung gerecht zu werden und diese von den möglichen Beeinträchtigungen durch die Stellplatzanlage im MI1t abzuschirmen.

6.9.4. *Zu Erhaltende Bäume und Sträucher sowie Gewässer*

Mit dem Erhalt des „Finsterbachs" und des begleitenden Baumbestandes mit großkronigen Eschen und Weiden ist eine klimatisch wirksame Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem schaffen sie eine Räumlichkeit, wirken positiv auf den Naturhaushalt und bieten Lebensraum für Vögel, Amphibien und Kleinsäuger.

6.9.5. *Fassadenbegrünung*

Negative Auswirkungen der Fassaden auf den Wohnstandort und die Landschaft werden verringert durch die Festsetzung der Begrünung von fenster- und türlosen Fassadenteilen der Ost-, Süd- und Westfassaden.

6.9.6. *Befestigte Flächen*

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 so ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle.

6.9.7. *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. Diese allgemeine Festsetzung ermöglicht einen großen Gestaltungsspielraum für nicht näher definierte Freiflächen.

6.9.8. *Bäume zu Entfernen*

Um die Anbindung des Mischgebietes (MI1) mit dem Nahversorgungsbetriebes an die Bundesstraße B 2 sicherzustellen und die Lockerheit und Leichtigkeit des Verkehres zu gewährleisten ist es erforderlich den Straßenraum der Bundesstraße („Münchner Straße") auszuweiten um eine Abbiegespur zu ermöglichen. Dies hat zur Folge, dass 6 straßenbegleitende Bäume entfallen müssen.
Ebenso ist es aufgrund der Größe des Vorhabens erforderlich zwei südliche Bäume zu fällen.
Die bestehende Fläche wird somit aufgewertet und wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

6.9.9. *Ausgleichsflächen*

Der Ausgleich für den Eingriff wird als Sammelausgleichsfläche auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Ökokontofläche) erbracht und den Eingriffen zugeordnet.

Art	Fläche	Verteilung
MI1 Teil	ca. 3.700 m²	91,1%
MI2 Teil	ca. 160 m²	3,9%
Wertstoffhof	ca. 50 m²	1,2%
Straßenverkehrsfläche zusätzlich	ca. 150 m²	3,7%
Eingriffsfläche	**ca. 4.060 m²**	**100,0%**

Tab. 5: Zuordnung der Ausgleichsflächen

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Maße, durch Planzeichen festgelegte überbaubare Grundstücksflächen oder Umgrenzungen für Garagen, sind messtechnisch zu ermitteln.

6.11. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Nachrichtlich übernommen werden das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und aus Gründen der Eigenvorsorge der Wassersensible Bereich. Ferner die Aufteilung der Verkehrsflächen der

Bundesstraße, die vorhandene Höhenschichtlinien (DGM2 bzw. Vermessung), die bestehende unterirdische Abwasserleitung und die abzubrechenden Gebäude.

In Bezug auf die gewünschten Sichtfelder wird von einer Anfahrtssicht mit einer Tiefe von 3 m und 70 m Schenkellänge nach Westen und Osten ausgegangen[25], die nachrichtlich übernommen[26] wird.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
extensives Grünland	ca. 3.975 m²	49,6%
landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 570 m²	7,1%
Böschung	ca. 435 m²	5,4%
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 1.610 m²	20,1%
Wohnnutzung mit Garten und Wertstoffhof	ca. 1.430 m²	17,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 350 m²	GRZ = 0,24
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 747 m²	**113 vom Hundert**
Summe Versiegelung	**ca. 1.144 m²**	GRZ(§19IV) = 0,80
Summe Geltungsbereich	**ca. 8.020 m²**	**100,0%**

Tab. 6: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 8.020 m²**	
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.215 m²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.750 m²	GRZ = 0,34
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 4.548 m²	**160 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 4.548 m²**	GRZ(§19IV) = 0,87
Grünfläche	ca. 850 m²	10,6%
Fläche für Versorgungsanlagen Wertstoffhof	ca. 85 m²	1,1%
Straßenverkehrsfläche (Geh- und Fahrbahn)	ca. 1.865 m²	23,3%
davon Bestand	ca. 1.605 m²	20,0%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 6.498 m²**	**81,0%**

Tab. 7: Bauliche Nutzung

7.2. Weitere Auswirkungen

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

7.3. Bodenordnung

Lagebezeichnung	Art	Größe
Fl.-Nr. 562 westlicher Grundstücksstreifen (ca. 6,5 b m bis 6,7 m)l	Öffentliche Grünfläche (§ 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) Bisher Böschungsfläche, Verlauf des Finsterbaches, Grünfläche mit Gehölzbestand innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes	ca. 478 m²
Fl.-Nr. 563/5 Rückwärtige Graf-Dux-Straße Nr. 6	Öffentliche Grünfläche (§ 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) Bisher Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes	ca. 372 m²

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

[26] Planungshilfen 2010/11 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Bisher mit dem Brückenbauwerk (Steg) überbaute Grundstückfläche	ca. 3 m²
Fl.-Nr. 562 Münchner Straße	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Bisher Fläche für die Landwirtschaft – im Eigentum der Gemeinde	ca.95 m²
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 40 Abs. 1 Nr. 65 BauGB) Bisher Fläche des Wertstoffhofes – im Eigentum der Gemeinde	ca. 85 m²
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung durch Übernahme der Fläche.		

Tab. 8: Fremdnützige Festsetzungen

Nachdem dies Flächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen bzw. durch diese erworben werden, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB nicht erforderlich.

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.

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. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.5.1. *Einzelhandel*

Nach Art. 3 Nr. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raumes. Den Zielen kommt die Funktion zu, räumlich und sachlich die zur Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung notwendigen Voraussetzungen zu schaffen und begründen im Rahmen der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Nachdem es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt bzw. Bäckereishop um einen mit 800 m² Verkaufsfläche um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) handelt, handelt es sich auch nicht um Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LEP 2013.

Dennoch wird das Fachziel für den Einzelhandelsgroßprojekte des LEP mit der Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, die städtebaulich integrierte Lage und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt.

7.5.2. *Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel*

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Auch der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" oder kein „Versiegelungsverbot"[27].
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 575 m² im **Bereich 1** und 5.050 m² im **Bereich 2**). Nachdem der Bebauungsplan im **Bereich 1** der Innenentwicklung dient und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichert,

[27] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

ist die Flächenneuinanspruchnahme ausreichend begründet. Für den **Bereich 2** wurde die Fläche bereits länger der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Dabei verkennt die Gemeinde nicht die Belange des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche, stellt diese aber gegenüber den Belangen der Innenentwicklung und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zurück.

7.5.3. *Wasserwirtschaft*

Für das innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Überschwemmungsgebiet bzw. Bachlauf wird eine „Umgrenzung von Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern sowie Gewässern" festgesetzt, die den bestehenden Status-Quo aufrechterhält. Gleiches gilt für die „öffentliche Verkehrsfläche" und die „öffentliche Grünfläche", bei denen es sich um keine Baufläche handelt.

7.5.4. *Flächennutzungsplan*

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) durchgeführt. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft treten, wenn das Verfahren für die 11. Änderung abgeschlossen ist oder der entsprechende Planungsstand der Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht ist (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

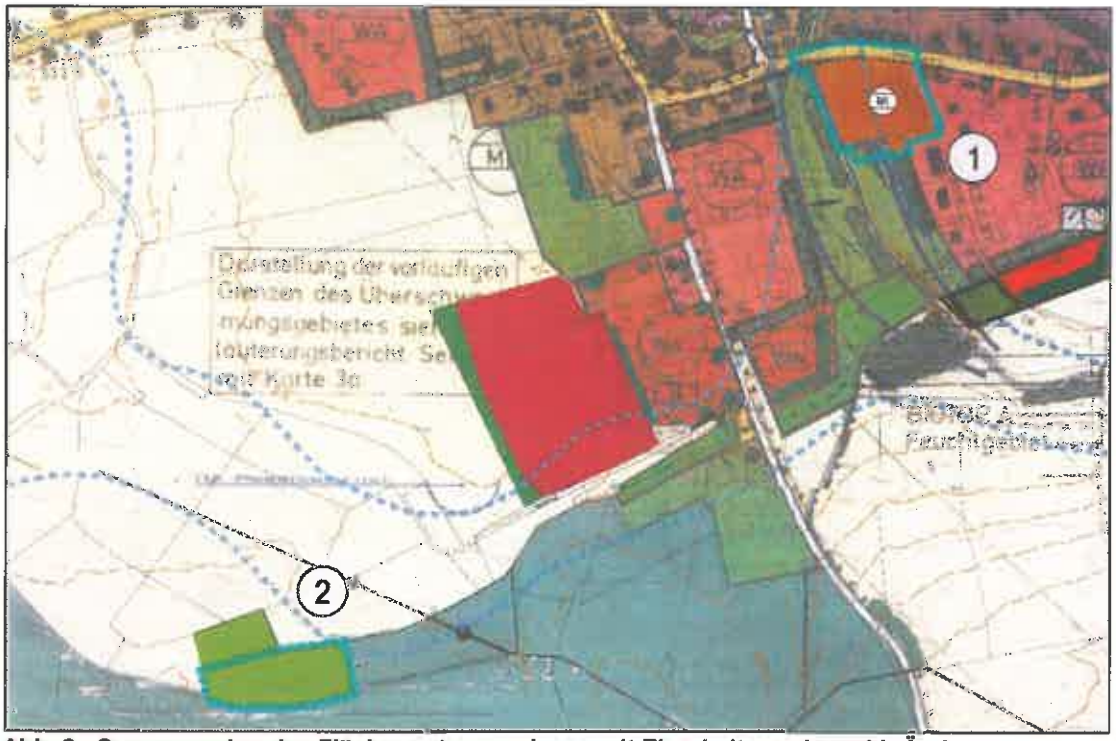


Abb. 8: Synopsenplan des Flächennutzungsplanes mit Einarbeitung der .- 11. Änderung

7.5.5. *Weitere Belange*

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

7.6. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Abbiegespur lt. Dippold+Gerold*			122.000,00 €
Voraussichtliche Abbiegespur B2			**122.000,00 €**

Tab. 9: Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb und Pflege
***)Kostenschätzung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, 17.02.2014**

Bezeichnung	Anzahl/ Länge	à/€	€
Bäume als H, 3xv, StU 14-16	ca. 2 Stück	350,00 €	700,00 €
Voraussichtliche Herstellungskosten			**700,00 €**
Mähen, Mähgut aufnehmen, 1 x jährlich (20 Jahre)	ca. 380 m²	3,20 €	1.216,00 €
Voraussichtliche Pflegekosten			**1.216,00 €**

Tab. 10: Überschlägige Kostenschätzung öffentliche Grünfläche

Bezeichnung	Anzahl/ Länge	à/€	€
Mähen, Mähgut aufnehmen, 2 x jährlich, (3 Jahre)	ca. 5.050 m²	0,96 €	4.848,00 €
Schlitzansaat Feuchtw iese, Grubbern, Eggen, Ansaat (punktuell, ca. 20 % der Fläche)	ca. 1.010 m²	0,55 €	555,50 €
Bodenprobe, Bestimmung Nährstoffgehalte	pauschal 1	100,00 €	100,00 €
Voraussichtliche Herstellungskosten			**5.503,50 €**
Zugeordnerter Ausgleichsflächenteil (1.276 m²/5.050 m²)			**1.390,59 €**
Mähen, Mähgut aufnehmen, 2 x jährlich, (17 Jahre)	ca. 5.050 m²	5,44 €	27.472,00 €
Voraussichtliche Pflegekosten			**27.472,00 €**
Zugeordnerter Ausgleichsflächenteil (1.276 m²/5.050 m²)			**6.941,44 €**

Tab. 11: Überschlägige Kostenschätzung gesamte Ausgleichsfläche– ohne Grunderwerb Landschaftsarchitekturbüro Lohde 28.05.2014

Althegnenberg, 17. April 2015

.....	.....	.....
Paul Dosch	Frank Bernhard Reimann	Martin Lohde
1. Bürgermeister	Architekt+Stadtplaner Planverfasser	Landschaftsarchitekt

Gemeinde Althegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Lebensmittelmarkt am Finsterbach“

Datum: 24.02.2014, 04.07.2014, 06.11.2014, 12.02.2015

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

Grünordnung Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

1. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Neuaufstellung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für einen dringend benötigten Nahversorgungsbetrieb mit Waren zur Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs in Althegnenberg zu schaffen und die bestehende Bebauung zu sichern. Damit soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln durch einen Nahversorgungsbetrieb mit Bäckereishop gesichert werden.

Hierzu wird im **Bereich 1** ein „Mischgebiet" (mit ca.5.350 m²), eine „Straßenverkehrsfläche" (ca. 0,182 ha) und eine „Fläche für Versorgungsanlagen" (ca. 90 m²) und im **Bereich 2** eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche ca. 5.050 m²) festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm), die verkehrsmäßige Erschließung (Anbindung an die Bundesstraße B 2) und der Innenentwicklung berücksichtigt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	20. Februar 2014
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	21. Juli 2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29. Juli 2014 – 29. August 2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	06. November 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09. Dezember 2014 – 09. Januar 2015
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	12. Februar 2015
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	16. April 2015

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch die Errichtung des Vorhabens wird stark in die bestehende Situation eingegriffen, der mit der geplanten Ausgleichsfläche kompensiert werden kann.

Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Flora und Fauna kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Durchgrünungsmaßnahmen können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten bezogen auf Boden und Wasser und Flora und Fauna eingeschränkt werden.

Die Einschätzung als geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter rührt daher, dass ein Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

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

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 Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde

auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Erhalt der Grünstruktur LRA FFB SG Bauleitplanung vom 27.08.2014 LRA FFB - SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 27.08.2014, 12.01.2015	Kenntnisnahme/ Berücksichtigung 06.11.2014 Berücksichtigung 06.11.2014, 12.02.2015	**Festsetzung:** **Ziffer B 8.1** Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün **Ziffer B 9.5** Bindung für die Bepflanzung
Gliederung der Stellplatzanlage LRA FFB SG Bauleitplanung vom 27.08.2014 LRA FFB - SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 27.08.2014, 12.01.2015	Berücksichtigung 06.11.2014 Berücksichtigung 06.11.2014, 12.02.2015	**Festsetzung:** **Ziffer B 9.2** zu pflanzende Bäume **Hinweis:** **Ziffer C 4.5** Baumpflanzungen in befestigten Flächen
Ortsbild – Talraum Finsterbach LRA FFB - SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 27.08.2014 12.01.2015	Abwägung 06.11.2014 **Abwägung** 12.02.2015	**Abwägung:** *„Die Gemeinde versucht schon seit geraumer Zeit im Ort einen Lebensmittelladen anzusiedeln, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Die zentrale Lage im Ort bietet Vorteile insbesondere für ältere Bürger, welche den Markt auch fußläufig erreichen können. Hierzu wurde angemerkt, dass im Verhältnis zur aktuellen Gesamteinwohnerzahl von 1971 Einwohnern 443 Personen in der Gemeinde über 60 Jahre alt sind. Eine Ansiedlung vor dem Ort im Außenbereich würde hier klar Nachteile bringen und zudem weitere Flächen in Anspruch nehmen. Zudem stehen Alternativstandorte aufgrund fehlender Bereitschaft der privaten Grundeigentümer auch nicht zur Verfügung.* *Die grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken müssen folglich gegenüber den genannten Vorteilen zur Verbesserung der innerörtlichen Infrastruktur zurückgestellt werden."* **Abwägung:** *„Die vorgebrachten grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken des Landratsamtes müssen jedoch gegenüber den Vorteilen zur Verbesserung der innerörtlichen Infrastruktur zurückstehen."*

Maßnahmen in der Ausgleichsfläche LRA FFB - SG Naturschutz und Landschaftspflege vom 27.08.2014	Berücksichtigung 06.11.2014	**Festsetzung:** **Ziffer B 10.2** Artenreiche Feuchtwiese
Lärmimmissionen Ergänzung. der Festsetzungen LRA FFB - SG Immissionsschutz 27.08.2014 Bürger 1 vom 22.08.2014	Berücksichtigung 06.11.2014	**Festsetzung:** **Ziffer B 7.2** passiver Schallschutz, hier schall-gedämmter fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen **Ziffer B 7.3** Begrenzung der Geräuschemissionen **Ziffer B 7.4** Überdachung des Anlieferbereichs samt Schallschutzwand
Lärmimmissionen Lage des Aggregates Bürger 2 vom 04.08.2014	Kenntnisnahme/ teilw. Berücksichtigung Abwägung 06.11.2014	**Festsetzung:** **Ziffer B 7.3** Begrenzung der Geräuschemissionen **Abwägung:** *„Eine Verlegung der Aggregate wurde mit dem Investor diskutiert, scheitert jedoch an haustechnischen Vorgaben. Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass durch die Ergänzung der schalltechnischen Festsetzungen sowie der zusätzlichen Dämmmaßnahmen durch den Investor ein verträgliches Miteinander ermöglicht wird."*
Niederschlagswasser WWA München vom 28.07.2014	Kenntnisnahme 06.11.2014	**Begründung:** **Ziffer 4.5** Technische Entsorgung Zentrale Entsorgung über den Mischwasserkanal, Empfehlung dezentrale Zwischenspeicherung und gedrosselte Abgabe.
Überschwemmungsgebiet/ Wassersensibler Bereich ROB – Höhere Landesplanung vom 29.07.2014	Kenntnisnahme 06.11.2014	**Vermerke und Übernahmen:** **Ziffer C 3.1:** Wassersensibler Bereich **Ziffer C 3.2** Überschwemmungsgebiet
Kulturgüter - Baudenkmäler Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 25.08.2014	Abwägung 06.11.2014	**Festsetzung:** **Ziffer B 2.2/2.3** Außenwand- und Firsthöhe **Ziffer 3.2** Baugrenzen **Abwägung:** *„Nach Überzeugung der Gemeinde beeinträchtigt das geplante Vorhaben aufgrund der festgesetzten Wandhöhe von nur 6,6,30 m und der Firsthöhe von nur 7,50 m sowie dem Abstand des Gebäudes zur Straße von 28 - 36 m die Sichtbeziehungen zur Bergkapelle nicht. Auf eine weitergehende Prüfung kann folglich verzichtet werden."* **Umweltbericht:** **Ziffer 5.2.3** Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Artenschutz - Biberschutz Bund Naturschutz OG Althegnenberg – Hörbach vom 19.08.2014	Kenntnisnahme Abwägung 06.11.2014	**Festsetzung:** **Ziffer B 8.1** Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün **Abwägung:** *„Durch das geplante Bauvorhaben wird grundsätzlich in den vorhandenen Uferbereich nicht eingegriffen."*
Ortsbild – Gebäudehöhe LRA FFB SG Bauleitplanung vom 08.01.2015	Kenntnisnahme Abwägung 12.02.2015	**Festsetzung:** **Ziffer B 8.1** Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün **Ziffer 9.4** Anpflanzen von 2 Weiden **Abwägung:** *„Der Gemeinde ist die Situierung des Baufensters mit dem geringen Abstand zur Südgrenze durchaus bewusst. Im Bebauungsplan wurde aber auch aus diesem Grund im südlich anschließenden Bereich eine öffentliche Grünflache festgesetzt, um hier einen gefälligen Ausgleich zu der Bebauung mit dem Lebensmittelmarkt zu schaffen. Im Übrigen müssen diese rein optischen Bedenken gegenüber der nun realisierbaren und notwendigen Versorgung der Bürger mit einem Lebensmittelmarkt zurückstehen."*

Planungsalternativen, im Sinne der Vorschrift, sind aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte, der Erfordernisse eines Nahversorgungsbetriebes und der Wünsche der Gemeinde 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.

Althegnenberg, 17. April 2015

.....
Paul Dosch
1. Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner
Planverfasser