

**Gemeinde Althegegnenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Helgenau, Änderung und Erweiterung“**

Fassung vom: 16.03.2017, 14.09.2017, 01.03.2018

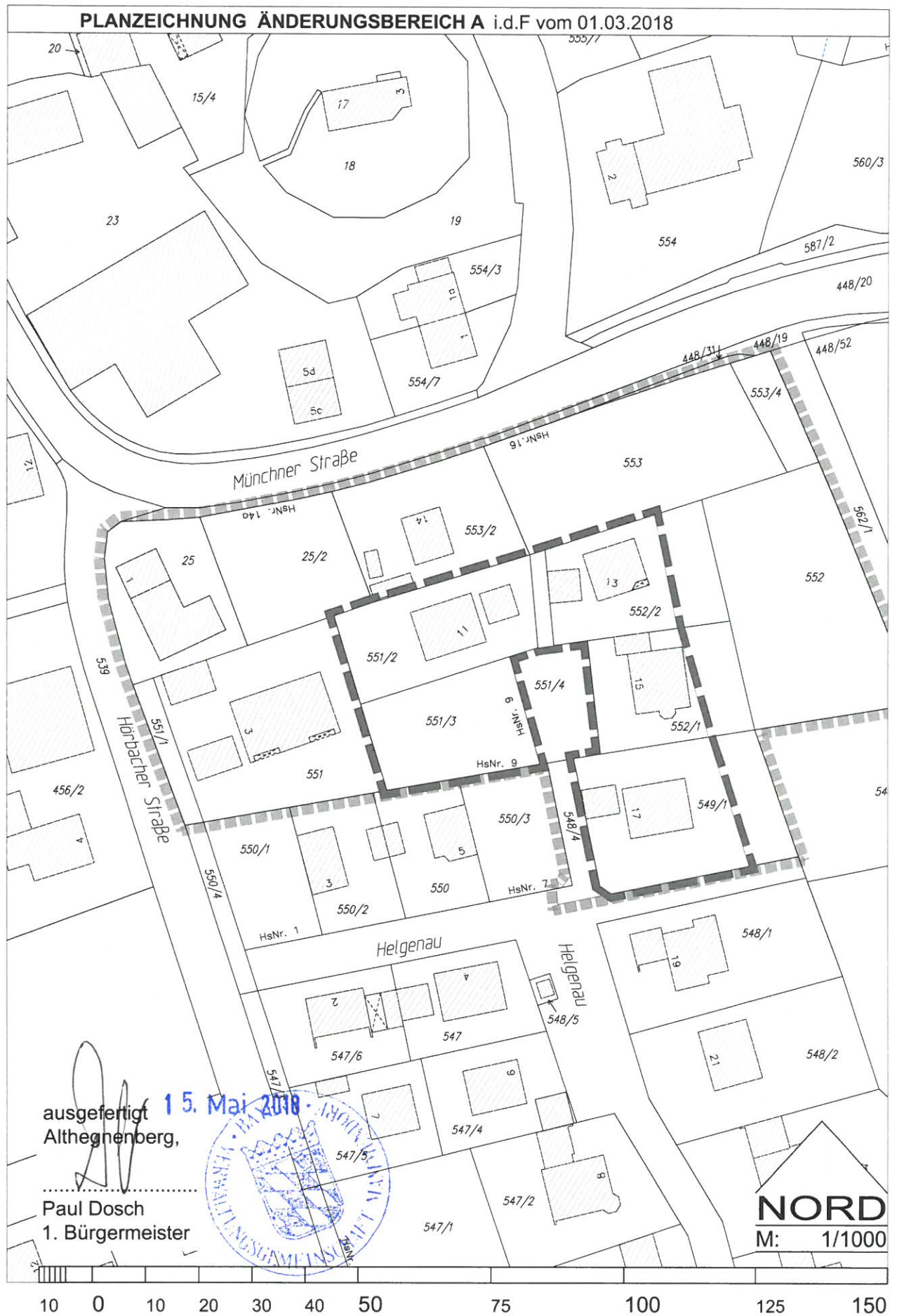
Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

	Planzeichnung Änderungsbereich A i.d.F. vom 01.03.2018
	Planzeichnung Änderungsbereich B i.d.F. vom 01.03.2018
	geänderte Planzeichnung Änderungsbereich C i.d.F. vom 01.03.2018
A ₁	geänderte Festsetzungen in den Änderungsbereichen A , B und C
A ₂	geänderte Festsetzungen in den Änderungsbereichen A und C
A ₃	geänderte und ergänzte Festsetzungen im Änderungsbereich C
B	Hinweise
C	Verfahrensvermerke

Präambel:

Die Gemeinde Althegegnenberg erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8 BauGB, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 6 Abs. 5 und 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helgenau, Änderung und Erweiterung“
als **SATZUNG**



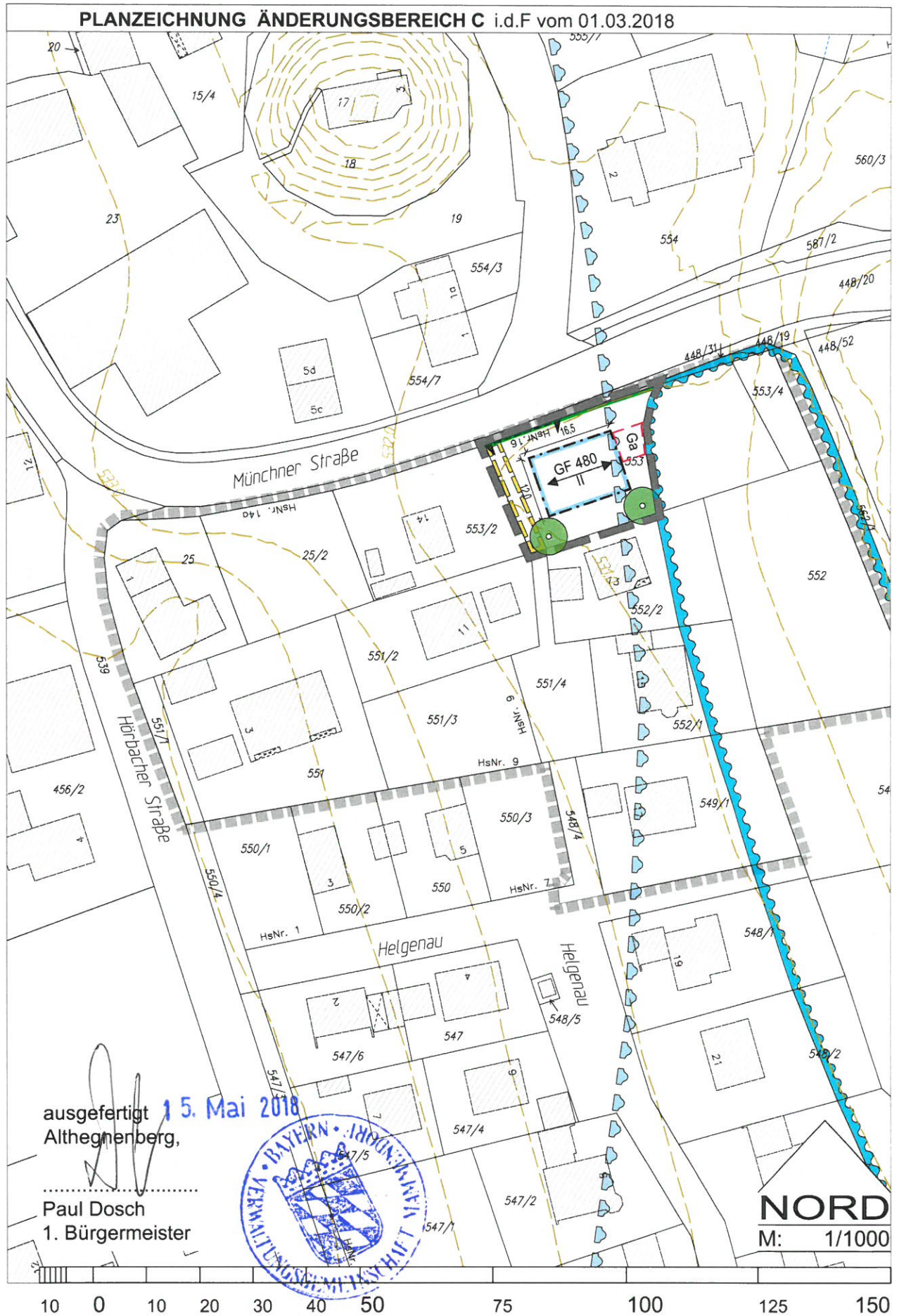
ausgefertigt
Althengenberg,

Paul Dosch
1. Bürgermeister

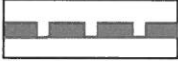
NORD
M: 1/1000

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2017





A₁) geänderte FESTSETZUNGEN in den Änderungsbereichen A, B und C

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche zum Teil den Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 29.07.1994.
Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fort.
- 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung**
- a)  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Festsetzung Ziffer 3c Satz 2:**
~~Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.~~
wird gestrichen.
- Die Festsetzung Ziffer 3d wird wie folgt ergänzt:**
Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 5. Bauliche Gestaltung**
- Die Festsetzung Ziffer 5a Satz 2:**
~~Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizugeben.~~
wird gestrichen.
- Die Festsetzung Ziffer 5f wird wie folgt geändert:**
Fenster sind als stehende Formate im Verhältnis 3:2 (Höhe:Breite) auszubilden; liegende Formate sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Unterteilung durch Fenstersprossen erfolgt.
- Die Festsetzung Ziffer 5g wird wie folgt geändert:**
Dachgauben sind nur mit Satteldach und nur bis zu einer maximalen Breite von 1,75 m zulässig
- Die Festsetzung Ziffer 5i:**
~~Fenster, Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.~~
wird gestrichen.
- Die Festsetzung Ziffer 5j:**
~~Doppelhäuser sind bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden.~~
wird gestrichen.
- 9. Grünordnung**
- Die Festsetzung Ziffer 9k:**
~~Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht.~~
wird gestrichen.

A₂) geänderte FESTSETZUNGEN in den Änderungsbereichen B und C

- 5. Bauliche Gestaltung**
- Die Festsetzung Ziffer 5c wird wie folgt geändert:**
Die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der sich durch die Straßenausbauplanung ergebenden Geländeoberfläche, darf bei einem Vollgeschoß 3,80 m und bei zwei Vollgeschossen 6,50 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden entlang der Münchner Straße ist ein Kniestock von max. 0,25 m zulässig.

Die Festsetzung Ziffer 5e wird wie folgt geändert:

Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen auszubilden; Dachneigung 37°-52° entlang der Münchner Straße; im übrigen Bereich 38°-45°.

A₃) geänderte und ergänzte FESTSETZUNGEN im Änderungsbereich C**3. Maß der baulichen Nutzung**

- b)  zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig

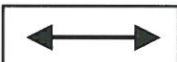
- c)  Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß, hier z.B. GF 480 m².

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

- b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

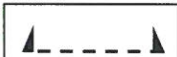
- d)  vorgeschriebene Hauptfistrichtung

6. Garagen

- a)  Fläche für Garage

8. Verkehrsflächen

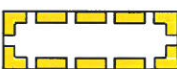
- a)  Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)

- i)  Ein- und Ausfahrtsbereich

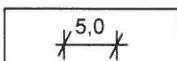
9. Grünordnung

- d)  zu pflanzende Bäume

10. Versorgung

-  mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Gemeinde Althegnenberg und Leitungsrechte für Strom, Wasser, Abwasser und Fernmeldeanlagen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

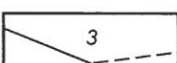
13. Vermaßung

-  Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

14. Abstandsregelung

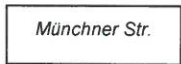
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

B) HINWEISE

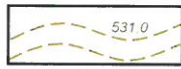
-  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 3



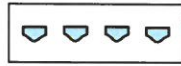
Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2



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



mit Angabe der Höhen über Normalnull in 1,0-Meter-Schritten., hier z.B. 531,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1¹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung



Grenze des wassersensiblen Bereichs



Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Finsterbaches (i.d.F. vom 24.11.1984)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 29.07.1994

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

ausgefertigt
Althegnenberg,

15. Mai 2018

Paul Dosch
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

¹ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. -21.02.2007. Höhengenaugkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DJHHN92

F Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 16.03.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 14.09.2017 hat in der Zeit vom 29.11.2017 bis 08.01.2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss für 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 01.03.2018 wurde vom Gemeinderat am 01.03.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Althegnenberg, den 18. Mai 2018

Paul Dosch
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ ist am 17. Mai 2018 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

Die Aufhebungssatzung 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ 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 18. Mai 2018

Paul Dosch
1. Bürgermeister

**Gemeinde Althegeenberg
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Helgenau, Änderung und Erweiterung“**

Fassung vom: 16.03.2017, 14.09.2017, 01.03.2018

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4.	Verfahren	7
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	8
6.	Planinhalt	9
7.	Auswirkung der Planung	11

Bis auf drei Grundstücke (Fl.-Nr. 553, Münchner Straße Nr. 16, Fl.-Nr. 25/2, Münchner Straße 14a und Fl.-Nr. 551/3, Helgenau Nr. 9) sind die Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach bebaut. Bis auf die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr. 25, Münchner Straße Nr. 14) und das Mehrfamilienhaus (Fl.-Nr. 551, Hörbacher Straße 32) sind Einfamilienhäuser vorhanden, die in der Hausform des freistehenden Einzelhauses in offener Bauweise errichtet wurden.

Die Stellplätze werden überwiegend in eingeschossigen Garagengebäuden sowie im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Stallteil untergebracht.

Die Freibereiche werden als Hausgärten mit typischem Gehölzbestand genutzt.

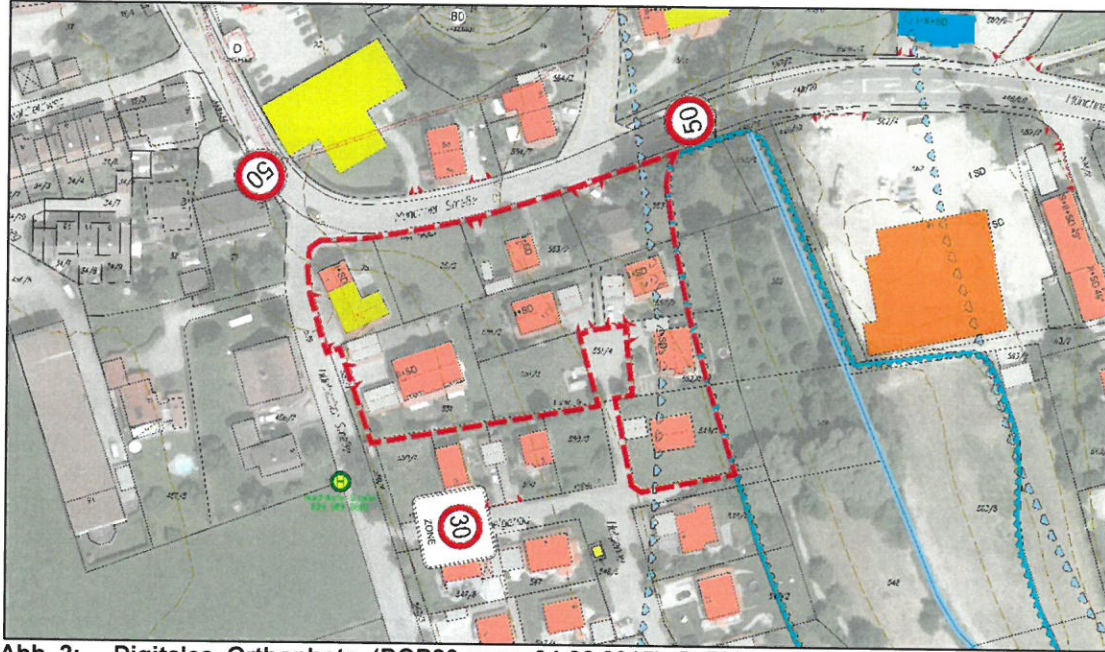


Abb. 2: Digitales Orthophoto (DOP20 vom 04.06.2015) © BVV, mit Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, braun: Gewerbe, grau: Garagen/Nebengebäude) und Änderungsbereiche (rot)

2.2. Natürliche Grundlagen

2.2.1. Bodenbeschaffenheit

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

2.2.2. Oberirdische Gewässer

Der Verlauf „Finsterbach“, als Gewässer der 3. Ordnung, befindetet außerhalb des Änderungsbereichs an der östlichen Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Helgenau, Änderung und Erweiterung“.

2.2.3. Grundwasser

Zum Grundwasser liegen keine Informationen vor.

2.3. Eigentumsverhältnisse

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

2.4. Potentiale zur Nutzung regenerativer Energiequellen

Der Energie-Atlas Bayern zeigt für Althegnenberg folgende Ressourcen auf:

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch)“ eingestuft.
- Für Solarenergie werden eine Globalstrahlung als mittlerer Jahreswert von 1165-1179 kWh/m² und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 -1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,0 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind nicht in der Nähe des zentralen Ortsbereichs kartiert.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde Althegnenberg sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden; vom Landratsamt Fürstfeldbruck Sachgebiet Abfallrechts sind bei der

- im Süden durch „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1.14) überlagert mit dem Symbol „Schutz- und Leitpflanzungen geplant“ zum „Dorfgebiet“ hin begrenzt.
- Umgeben werden die Änderungsbereich im Norden durch die „überörtliche Hauptverkehrsstraße vorhanden“, darüber hinaus „Dorfgebiet“, im Westen durch „Grünfläche“ überlagert mit „Überschwemmungsgebiet“ darüber hinaus „Mischgebiet“, im Süden durch „Allgemeines Wohngebiet“ und im Westen durch „wichtige örtliche Straße vorhanden“, darüber hinaus „Dorfgebiet“.

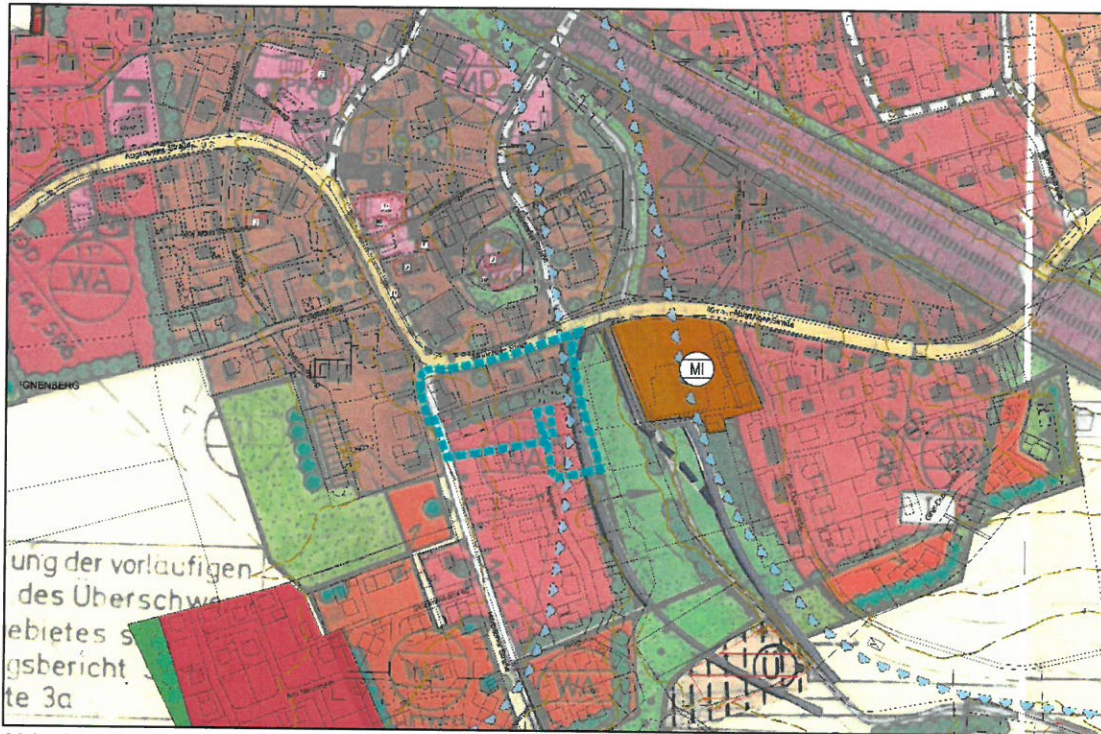


Abb. 3: Synopsendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Änderung (cyan: Änderungsbereich)

3.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ i.d.F. vom 29.07.1994 hat innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches, den Bebauungsplan „Helgenau“ i.d.F. vom 24.07.1991 ersetzt, wobei der Bebauungsplan „Helgenau“ durch die 2. Änderung i.d.F. vom 20.04.1994 (24.08.1994), 3. Änderung i.d.F. vom 26.07.1995 und 4. Änderung i.d.F. vom 02.08.2005 geändert wurde.



Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ (schwarz) (cyan: Änderungsbereiche), sowie Bebauungsplan „Helgenau“ mit 2. - 4. Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt Folgendes fest:

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. Bauen hergestell.

- L-7732-0007 (nördlich des Änderungsbereichs in ca. 30 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. Bauen nicht hergestell, nachqualifiziert

3.3.3. Wasserwirtschaft

Der Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁵ hat ergeben, dass ein östlicher Teil, im **Änderungsbereich B** und **Änderungsbereich C** innerhalb eines "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" liegt. „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).“

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

Ferner verläuft das festgesetzte Überschwemmungsgebiet⁶ teilweise durch die Fl.-Nrn. 549/1, 552/1 und 552/2 (östlich des Änderungsbereichs B) bzw. Fl.-Nr. 553 (östlich des Änderungsbereichs C), dieses liegt außerhalb der Änderungsbereiche.

3.3.4. Oberirdische Gewässer

Der Verlauf des „Finsterbach“, als Gewässer 3. Ordnung, befindet außerhalb des Änderungsbereichs an der östlichen Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Helgenau, Änderung und Erweiterung“.

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung die planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁷ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁸ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

⁵ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2013

⁶ „Verordnung des Landratsamtes Fürstentfeldbruck zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Finsterbach im Ortsbereich von Althegnenberg“ vom 24.11.1987

⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

⁸ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

5.4. Vorbeugender Brandschutz

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

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

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

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbepbauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden. Dabei werden in den Planzeichnungen die geänderten verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 29.07.1994 fort.

Da mit dem Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ ein eigenständiges Planwerk geschaffen wurde, wird die Änderung nicht als 5. Änderung des Bebauungsplanes „Helgenau“ i.d.F. vom 24.07.1991 nummeriert, sondern als 1. Änderung des Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ bezeichnet.

Dabei werden zunächst die geänderten Festsetzungen für alle Änderungsbereiche (A, B und C), dann die geänderten Festsetzungen für die Änderungsbereiche B und C und schließlich die geänderten und ergänzten Festsetzungen für den Änderungsbereich C aufgeführt.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich (südlich der „Münchner Straße“, inklusive Änderungsbereich C) wird als „Dorfgebiet“ mit den entsprechenden Ausschlüssen unverändert beibehalten. Gleiches gilt für den südlichen Teil der als „Allgemeines Wohngebiet“ mit den entsprechenden Ausschlüssen unverändert bestehen bleibt.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie bisher, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und der unter der baulichen Gestaltung aufgeführten Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe an der Traufseite).

6.3.1. Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird, wie im übrigen Bebauungsplan vorhanden, mit einer GRZ von 0,30 unverändert beibehalten.

6.3.2. Versiegelung

In den **Änderungsbereichen A, B und C** wird nicht an der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (mit 50 vom Hundert) für die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgehalten.

Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit (rechnerische Gesamtgrundflächenzahl von 0,45) auf eine Gesamtgrundflächenzahl auf 0,60 angehoben. Dies ist erforderlich um im Rahmen der Innenentwicklung die notwendigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei werden die Kappungsgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet von 0,6 eingehalten bzw. im Dorfgebiet 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Zur Klarstellung wird im **Änderungsbereich C** die Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung erneut festgesetzt.

6.3.4. Geschossfläche

An dem zulässigen Maß der Geschossfläche wird in den **Änderungsbereichen A und B** unverändert festgehalten. Im **Änderungsbereich C** erfolgt eine verträgliche Erhöhung von GF 400 auf GF 480.

Die vorhandene Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Nicht-Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihre Umfassungswände entfällt in den **Änderungsbereichen A, B und C**. Hierdurch wird der Dachgeschossausbau erleichtert und so, als Maßnahme der Innenentwicklung, vermehrt Wohnraum zur Verfügung gestellt. Dies trägt auch dem Belang des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) und der Eigentumsbildung der Bevölkerungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung.

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

Art	alt - "Helgenau, A+E"		neu - 1. Änderung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Veränderung
Änderungsbereiche	ca. 6.395 m²	100,0%	ca. 6.395 m²	unverändert
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.910 m ²	61,1%	ca. 3.910 m ²	unverändert
Dorfgebiet	ca. 2.485 m ²	38,9%	ca. 2.485 m ²	unverändert
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.919 m ²	GRZ = 0,30	GR 1.919 m ²	unverändert
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 959 m ²	50 vom Hundert	ca. 1.919 m ²	GRZ(II) 0,60
Versiegelung gesamt	ca. 2.878 m ²	45,0%	GR 3.837 m ²	60,0%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 2.880 m ²	GFZ = 0,45	GF 2.960 m ²	+GF 80 m²

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Helgenau, Änderung und Erweiterung“ und 1. Änderung**7.2. Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Ferner sind die notwendigen Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht bzw. Leitungsrechte) zugunsten der Gemeinde bzw. der Ver- und Entsorgungsträger bereits vorhanden.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

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

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept¹⁶ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Althegnenberg im Jahr 2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Althegnenberg ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie z.B. Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Althegnenberg,
- Erhaltung und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Die Schaffung von attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen.

¹⁶ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

7.7. Synopsenplan



Abb. 5: Synopsenplan mit Einarbeitung der 1. Änderung

Durch die Änderung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Althegnenberg, 15. Mai 2018

Paul Dosch
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner