

Gemeinde Hettenshausen , Lkr. Pfaffenhofen/Ilm

**Bebauungsplan mit Grünordnung: „Nr. 10 Jahnhöhe Nord“**  
**Begründung**

Entwurfsverfasser:  
Ingenieurbüro Westermeier GmbH  
Schulstraße 13  
85276 Pfaffenhofen  
Tel./Fax.: 08441-71500  
Pfaffenhofen, den 22.12.2000

Gemeinde Hettenshausen  
Hettenshausen, den 29.12.00

.....  
Hans Alfred Strauß  
1. Bürgermeister

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen vom 26.01.1983 wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Belange der Raumordnung und der Regionalplanung, sowie Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden nicht berührt.

Der Gemeinderat Hettenshausen beschloss am 19.02.1991 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet:

### **„Jahnhöhe Nord“**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Teilfläche von rd. 0,45 ha aus den Grundstücken Flurnummer 1558 u. 1558/1 Gmkg Hettenshausen.

## 2. Ziel des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Hettenshausen besteht aufgrund der eigenen Entwicklung, aber auch wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kreisstadt Paffenhofen/Ilm eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken.

Die vorhandenen Wohnbaugebiete sind im wesentlichen bebaut, bzw. sind reservierte Wohnbaugrundstücke für den Eigenbedarf.

Mit der vorliegenden Planung im sehr geringen Ausmaß kann die Gemeinde im Rahmen einer maßvollen baulichen Entwicklung und in möglichst vielschichtiger Weise benötigtes Bauland zur Verfügung stellen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll weiterer Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung gedeckt werden.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt auf der Westseite des Ilmtals, auf einer Osthanglage an der Posthofstraße.

Es grenzt an die bestehende Bebauung an der Jahnstraße und erweitert die Bebauung in nördlicher Richtung um eine Häuserzeile.

Das Baugebiet umfaßt das Grundstück Fl.Nr. 1558/1 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 1558 Gmkg Hettenshausen mit einer Gesamtgröße von rd. 0,45 ha.

## 4. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind drei Doppelwohnhäuser vorgesehen.

## 5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

## 6. Erschließung des Baugebietes

- a) Das Baugebiet wird über die Jahnhöhe erschlossen.
- b) Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hettenshausen sichergestellt.
- c) Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage im Trennsystem angeschlossen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden.
- d) Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß (Erdkabel) an das Stromversorgungsnetz der „Isar-Amperwerke“.
- e) Müll- und Papierbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm.

## 7. Natur- und Landschaftsschutz

### a) **Planungsvoraussetzungen**

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein integrierter Grünordnungsplan gefertigt.

### b) **Vorhabenstyp**

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,30. Die versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

### c) **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Flächen höherer Bedeutung, wie Gebiete mit mittlerer und hoher Bedeutung für Natur und Landschaftsbild, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

#### **d) Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Festsetzungen (z.B. 9) begrenzt.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist innerhalb des Grundstückes zu versickern. Das Regenwasser der westlichen Hanglage wird in einer Rasenmulde abgefangen und in ein Versickerbecken geleitet. Der Notüberlauf zur Ilm wird bis zur Querung der Posthofstraße verrohrt, dann als offener Graben weitergeführt.

Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge.

#### **f) Schutzgut Luft/Klima**

Bei der Planung wurde auf Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

#### **g) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an und orientiert sich an die vorhandene Höhenentwicklung.

Die gepl. Stellung der Wohngebäude und Bauweise entspricht dem Geländeverlauf der Hanglage und es werden keine größere Veränderungen des Geländeprofiles durch Einschnitte und Auffüllungen notwendig.

Die Gebäude fügen sich durch die traufständige Anordnung in die Hanglage ein.

Die Planung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Für die landschaftstypische Einbindung ist die Schaffung eines Pflanzstreifens mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

# **Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

**zum Bebauungsplan Nr. 10  
„Jahnhöhe Nord“**

**Gemeinde Hettenshausen  
Landkreis Pfaffenhofen**

**Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Tietz & Partner GmbH  
Landschaftsarchitekten**

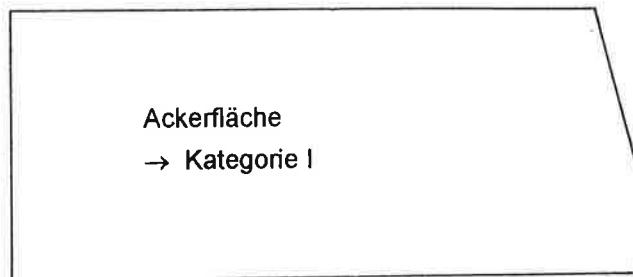
**Quendelweg 2  
81 375 München  
Tel.: 089 / 7000 93 71 und 72, Fax 73**

## Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Einstufung des Planungsgebietes vor der Änderung durch den Bebauungsplan (Zuordnung zu den Kategorien I bis III) und der Festlegung der Eingriffsschwere (hoher oder niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad – Typ A oder Typ B) kommt man zur Höhe der Eingriffsintensität und den sich daraus ergebenden Kompensationsumfang.

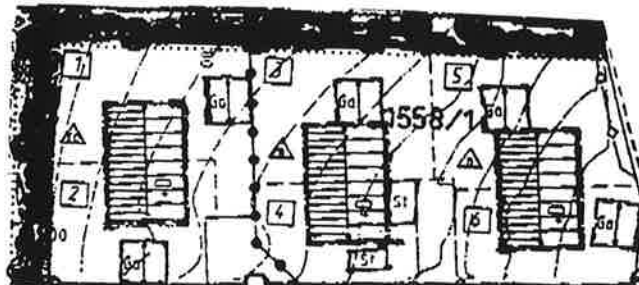
Folgende Darstellungen zeigen die Arbeitsschritte nach dem Regelverfahren für das Planungsgebiet Bebauungsplan Nr. 10 Jahnhöhe Nord, Gemeinde Hettenshausen

1. Bestandsdarstellung mit Bewertung  
Zuordnung der Kategorie  
(Leitfaden Seite 13)



2. Festlegung der Eingriffsschwere:  
Typ B im gesamten Planungsgebiet

Typ B I  
GRZ 0,30 / WA



3. Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität  
und der sich daraus ergebende  
Kompensationsumfang

$80 \times 35 \text{ m} = 2.800 \text{ qm}$   
 $2.800 \text{ qm} \times \text{Faktor } 0,5 = 1.400 \text{ qm}$   
Ausgleichsflächenbedarf

## 1. Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung bzw. Nutzungsänderung

Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung / Nutzungsänderung erfolgt aufgrund der Untersuchung des Ist - Zustandes (Realität / Bestandsaufnahme).

Grundlage der jeweiligen Einstufung ist hierfür der „Leitfaden“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im September 1999.

### Flächen mit Kategorie I

Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
(Liste 1a, Leitfaden Seite 25)

|                         |                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Arten- und Lebensräume: | Ackerfläche                                                          |
| Boden / Wasser:         | Gebiet mit intaktem Grundwasserabstand                               |
| Klima / Luft:           | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen            |
| Landschaftsbild         | Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |

## 2. Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung

Entsprechend der Planung (allgemeines Wohngebiet mit GRZ von 0,30) hat das Gebiet einen niedrigen Nutzungs- und Versiegelungsgrad (Versiegelte Flächen unter 40 %).

Demnach ist es dem Typ B zuzuordnen.

Siehe hierzu Abb. 7 im „Leitfaden“, Seite 13.

## 3. Begründung der Wahl des Faktor 0,5 (Kategorie I, Feld B I)

siehe hierzu Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Leitfaden S. 13).

In diesem Fall wird der obere Kompensationsfaktor angenommen, Vermeidungsmaßnahmen (Heckenanpflanzung als Ortsrandeingrünung) liegen zwar vor, machen aber einen niedrigeren Kompensationsfaktor nicht zwingend.

#### 4. Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Flächen Kategorie I – Feld B I

|               |                 |                        |
|---------------|-----------------|------------------------|
| 80 m x 35 m = | 2.800 qm        |                        |
| Summe         | <b>2.800 qm</b> | <b>Eingriffsfläche</b> |

2.800 qm x Faktor 0,5 = **1.400 qm** **Ausgleichsflächenbedarf**

##### **Ausgleichsflächenumfang**

nach § 9 BauGB Nr. 16

23 x 27 m = 621 qm

nach § 9 BauGB Nr. 20

27 x 32 m = 864 qm

Summe **1.485 qm** **Ausgleichsflächen**

#### 5. Darstellung der Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Nr. 10

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 Jahnhöhe Nord, Gemeinde Hettenshausen (Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Festzusetzen sind nach § 9 BauGB Nr. 16

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (621 qm)

Angestrebte Maßnahme (Ausgangssituation Ackerfläche) ist die Ausgestaltung einer Bodenmulde zur Versickerung des Oberflächenwasser.

Festzusetzen sind nach § 9 BauGB Nr. 20

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (864 qm)

Angestrebte Maßnahme (Ausgangssituation Acker) ist eine Feuchtwiese mit Seggenbereichen und Hochstaudenfluren, die 1 x im Jahr gemäht wird. Das Mähgut ist abzufahren.

