



GEMEINDE HETTENSHAUSEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM

TEIL E. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „JAHNHÖHE - 1. ÄNDERUNG“

FASSUNG VOM: 18.12.2023

Verfahren gem. §13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
"Entwurf"

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Hettenshausen

Hauptstraße 65
85276 Hettenshausen

Tel.: 08441 8073-0
Fax: 08441 8073-29
Mail: vg@ilmmünster.de

ENTWURFSVERFASSER:

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

Inhalt:

I.	<u>Allgemeines</u>	3
1.	Geltungsbereich.....	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung.....	4
3.	Bauleitplanverfahren.....	4
II.	<u>Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe – 1. Änderung“</u>	6
1.	Flächennutzungsplan.....	6
2.	Regionalplan Ingolstadt RP10.....	6
3.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
5.	Baugrundverhältnisse, Grundwasser.....	9
6.	Verkehrerschließung.....	10
7.	Versorgung, Entsorgung.....	10
8.	Niederschlagswasser.....	10
9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	11
10.	Überschreitung der Grundflächenzahl.....	11
11.	Denkmalschutz.....	11
12.	Altlasten.....	12
13.	Klimaschutz.....	12
14.	Flächenbilanz.....	12
15.	Alternative Planungen.....	12

I. Allgemeines

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Ortsteil Jahnhöhe, nördlich von Hettenshausen und beinhaltet die Flurstücke 538/32, 538/24 und 538/26, Gemarkung Jahnhöhe.

Der Planungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden: - Nordgrenze der Fl.Nr. 524 (Carl-Orff-Straße 16),
- im Westen: - Ostgrenze der Fl.Nrn 538/13 (Jahnhöhe 41), 528/35 (Jahnhöhe 40a), 538/12 (Jahnhöhe 40), 538/17 (Ortsstraße Jahnhöhe) und 538/11 (Jahnhöhe 39),
- im Norden: - Südgrenze der Fl.Nr. 538/22 (Carl-Orff-Straße 6/6a),
- im Osten: - Westgrenze der Fl.Nr. 523/7 (Ortsstraße Carl-Orff-Straße).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,19 ha.

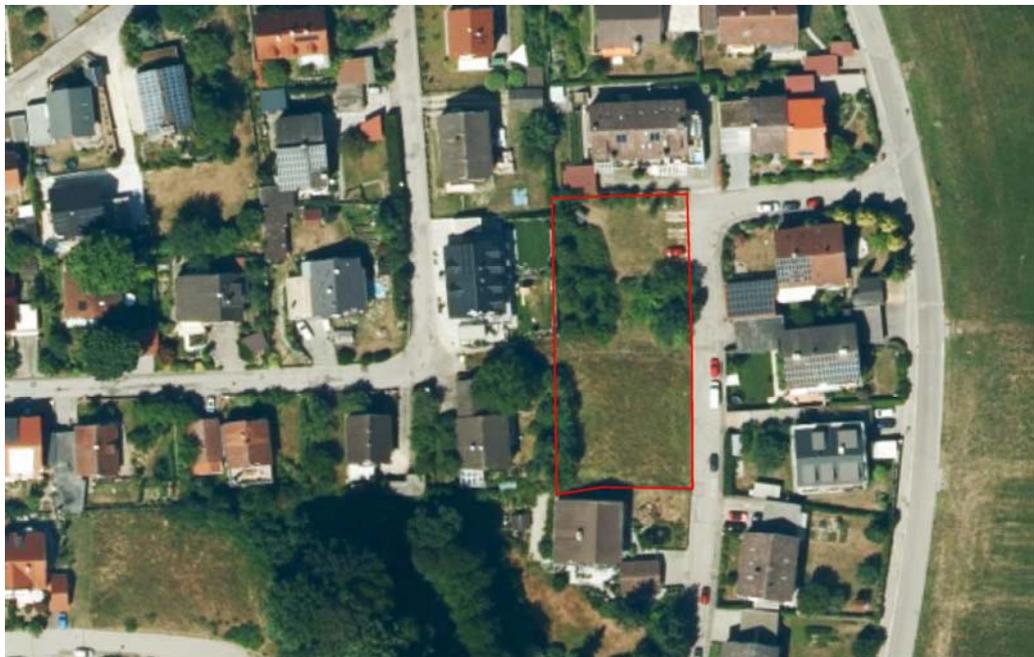


Abb. 1 Luftbild des Plangebietes (o.M)
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung

Die Gemeinde Hettenshausen beabsichtigt im Rahmen einer Nachverdichtung von Wohnbauflächen die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschößwohnungsbau.

Das Baugebiet „Jahnhöhe“ ist bis auf wenige Grundstücke bereits vollständig bebaut. Eine moderate Nachverdichtung in diesem Bereich ist städtebaulich vertretbar und erwünscht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“ lässt für diese Grundstücke bisher nur eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,50 m sowie einer geringen überbaubaren Fläche zu. Für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hettenshausen hat in seiner Sitzung am 27.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnhöhe – 1. Änderung“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Hettenshausen ist bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Bauflächen zu reduzieren. In der Gemeinde Hettenshausen, einschließlich aller Ortsteile, übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum das Angebot deutlich. Die Änderung des Bebauungsplans dient vor diesem Hintergrund der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen. Dabei wird bewusst auf die Vorschriften zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geachtet.

Die erste Änderung des Bebauungsplans verfolgt folgende Ziele:

1. Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern,
2. Anpassung der Festsetzungen an die beabsichtigte Planung und aktuelle Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

3. Bauleitplanverfahren

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 10.000 m²) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Es entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung.

Von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe – 1. Änderung

1. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hettenshausen wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe – 1. Änderung“ ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

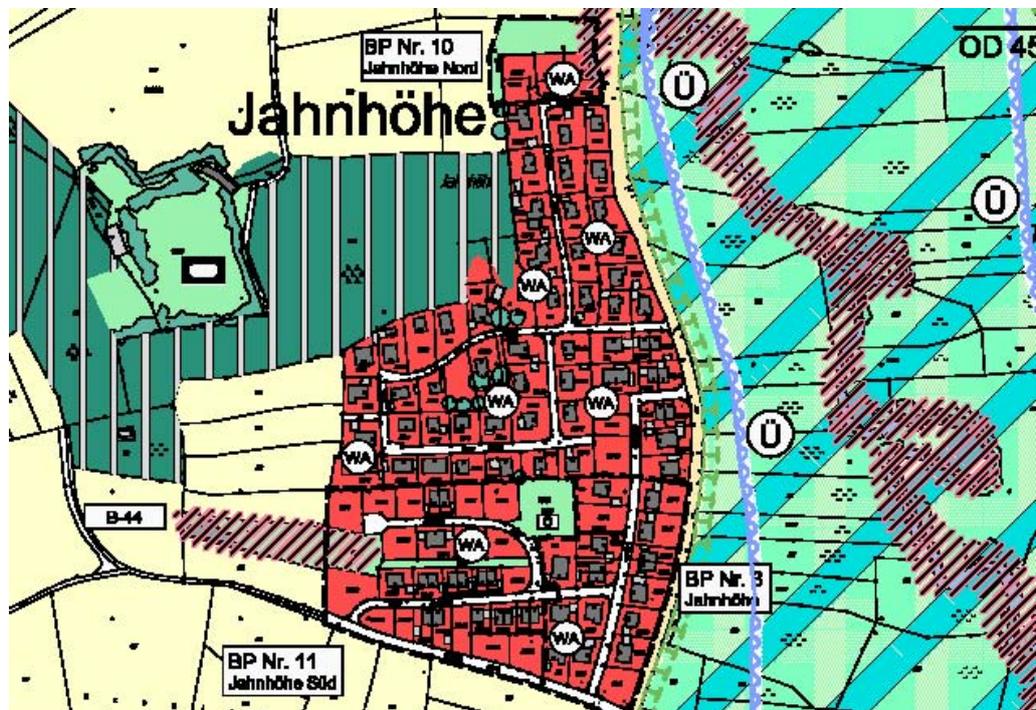


Abb. 2 Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (o.M)
Quelle: Gemeinde Hettenshausen

2. Regionalplan Ingolstadt RP10

Die Gemeinde Hettenshausen liegt im „ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes“ der Metropolregion München (RP 10 Karte 1 Raumstruktur). Laut Regionalplanung ist im ländlichen Teilraum die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik der Region Ingolstadt liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns. Es ist mit einer Bevölkerungs-

zunahme zu rechnen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München.

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10 B III 1). Dabei ist auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform zu achten.

Die Festsetzung des Wohngebietes "Jahnhöhe – 1. Änderung " entspricht diesen Vorgaben der Regionalplanung.

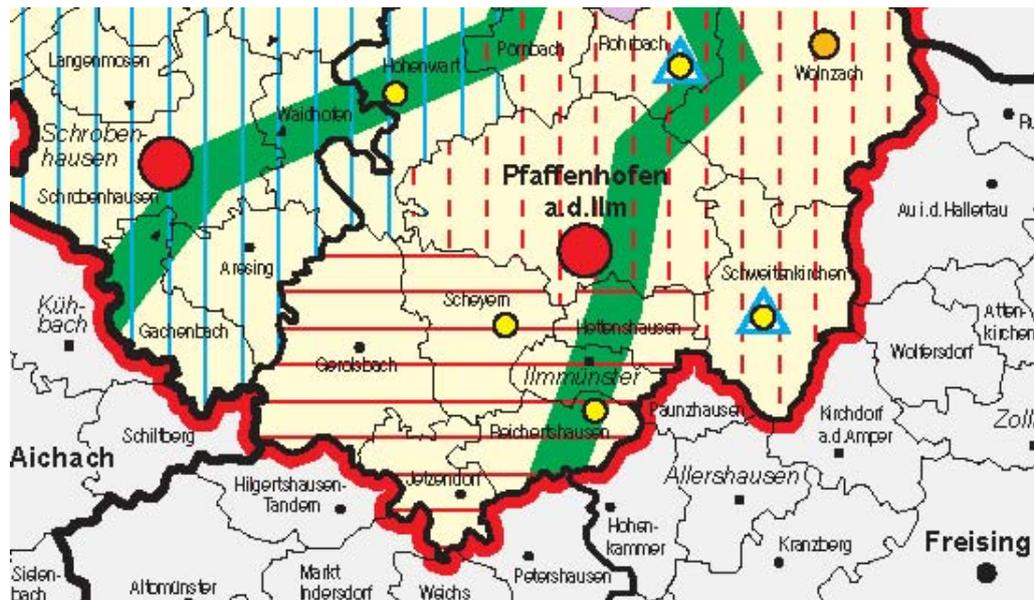


Abb. 3 Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ (o.M)
Quelle: Regionalplan 10 Ingolstadt

3. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Hettenshausen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemein ländlicher Raum definiert.

Nach den auf das Flächensparen ausgerichteten Grundsätzen der Ziff. 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Grundsätze der Raumordnung. Die Baugrundstücke liegen an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung der Baugrundstücke muss nicht bereitgestellt werden.

Gemäß der Zielbestimmung nach Ziff. 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Hettenshausen strebt eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung dieser Grundstücke an und entspricht somit genau dem Ziel des LEP 3.2.

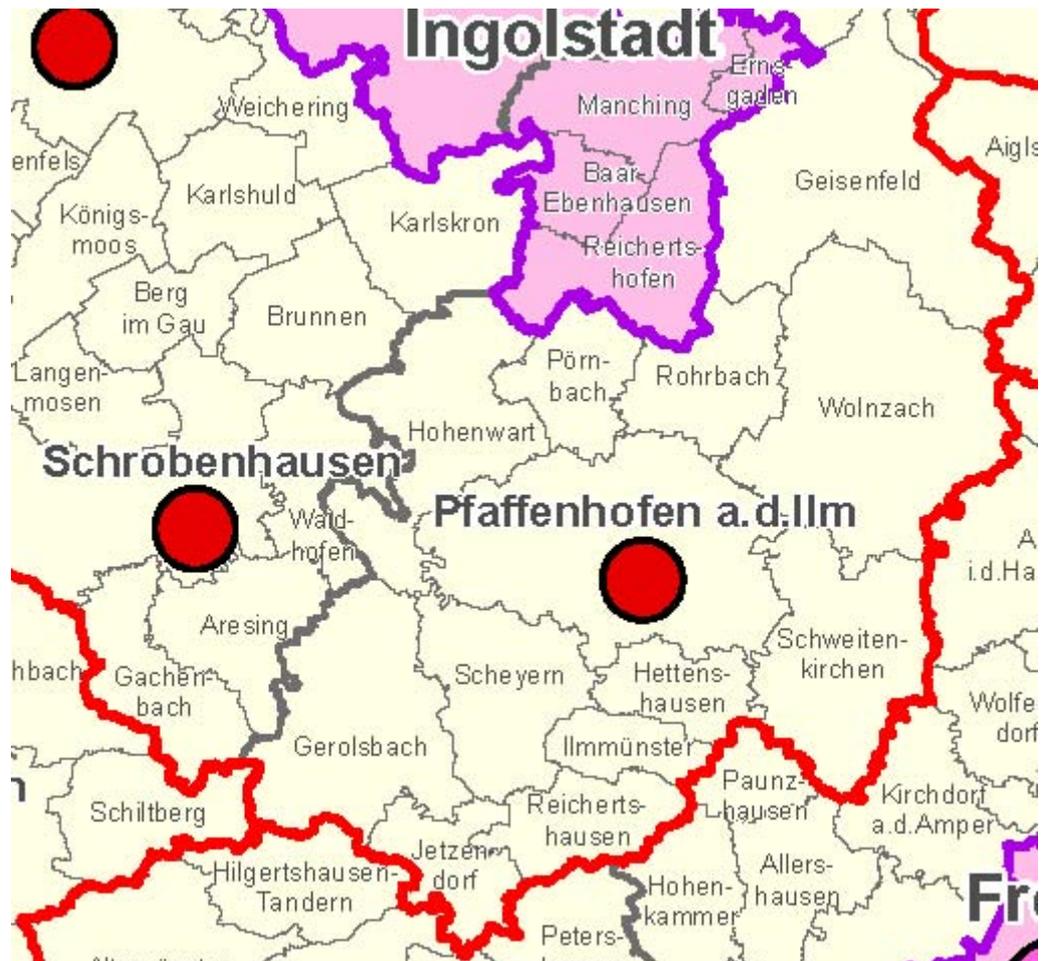


Abb. 4 Auszug aus „Strukturkarte“ (o.M)
Quelle: LEP 2023

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“.

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1969 sieht für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet mit zwingender zweigeschossiger Bebauung vor. Die Baufenster sind eng gefasst, zur Carl-Orff-Straße hin ist eine Baulinie festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen sind im Ursprungsbebauungs-

plan nicht enthalten. Erschlossen wird das Baugebiet über die Carl-Orff-Straße.

Die 1. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“.

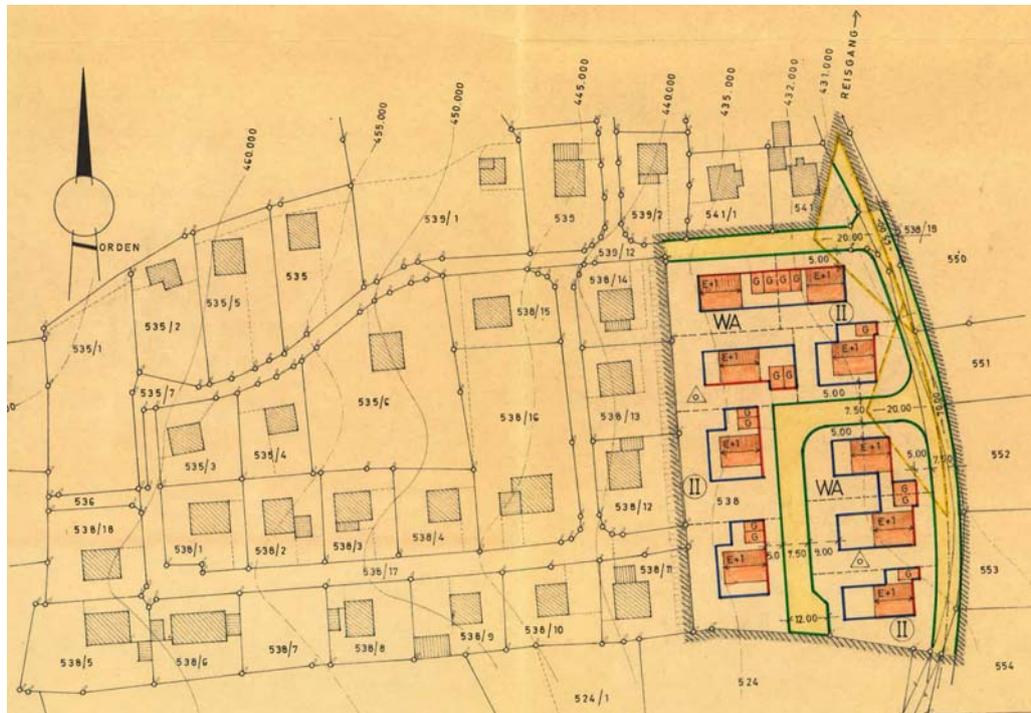


Abb. 5 Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 „Jahnhöhe“ (o.M)
Quelle: Gemeinde Hettenshausen

5. Baugrundverhältnisse, Grundwasser

Zur ortsspezifischen Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden am 01.08.2023 zwei unverrohrte, gerammte Kleinbohrungen des Grundbaulabors München, abgeteuft. Zudem wurden zur Erkundung der Lagerungsdichte bzw. Zustandsform des anstehenden Baugrundes zwei Rammsondierungen niedergebracht.

Die Ergebnisse der durchgeführten Rammsondierungen lassen auf eine mindestens mitteldichte Lagerung der anstehenden tertiären Sande und Kiese erst ab 2,1 m (RS 1) bzw. 3,9 m (RS 2) Tiefe schließen. Die Überlagerungsböden sind locker gelagert bzw. im Wesentlichen von weicher Zustandsform.

Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von 3,7m bis 4,2 m angetroffen.

Auf das Geotechnische Gutachten des Grundbaulabors, München, vom 29.09.2023 wird hingewiesen.

6. Verkehrserschließung

Die Bauparzellen des Planungsgebietes werden über die bereits bestehende Carl-Orff-Straße erschlossen. Die Carl-Orff-Straße bindet an die Jahnhöhe an, die nach Norden Richtung Posthof und weiter nach Pfaffenhofen führt und in südlicher Richtung nach Hettenshausen.

Fußläufig wird die Carl-Orff-Straße in westlicher Richtung mit der Straße „Jahnhöhe“ über einen 2,5 m breiten geplanten Fußweg, der zwischen den Parzellen 538/26 und 538/24 verläuft, verbunden.

7. Versorgung, Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation liegt in der vorhandenen Erschließungsstraße.

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Hettenshausen. Die Anbindung erfolgt unmittelbar über die bestehende Wasserleitung in der Carl-Orff-Straße.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG. Zuständig ist das Netzcenter Pfaffenhofen/Ilm.

Die Gasversorgung ist sichergestellt durch die Energie Südbayern GmbH.

Die Telekommunikationsleitungen werden bereitgestellt durch die Deutsche Telekom AG.

Die im Plangebiet anfallenden Abwassermengen können über die zentrale Kläranlage der Stadt Pfaffenhofen gereinigt werden. Das anfallende Abwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Entlang der Westgrenze der Bauparzelle A verläuft eine Kanalleitung, die erhalten wird.

8. Niederschlagswasser

Nur die im Zuge der Geländearbeiten durch das Grundbaulabor, München, unter den Decklehmen aufgeschlossenen Kiese und Sande sind zur Versickerung nach DWA-A 138 geeignet. Die Decklehme müssen im Bereich von Versickerungsanlagen vollständig entfernt werden. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen flächige linienhafte Versickerungsanlagen (Mulden oder Rigolen) in Frage. Die Freiflächenbereiche sollten über eine flä-

chenhafte Versickerung (sickerfähige Pflaster) in Verbindung mit Sickermulden entwässert werden.

Auf das Geotechnische Gutachten des Grundbaulabors, München, vom 29.09.2023 wird hingewiesen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Baugebiet wird entlang der Westgrenzen der Parzelle A mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Der Gemeinde Hettenshausen wird die ständige Zugänglichkeit zu diesen Flächen zugesichert. Im Bereich des neu geplanten Gehweges befindet sich zudem eine mit Grunddienstbarkeit gesicherte Wasserleitung, die im östlichen Verlauf südlich ins Privatgrundstück (Parzelle B) ausschert.

10. Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt mit 0,4. Da die nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht ausreicht, wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen. Eine geringe Überschreitung bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 ist zulässig. Aufgrund des geplanten öffentlichen Weges entfallen auf beiden Bauparzellen ca. 45 m² Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ. Die zulässige Überschreitung resultiert primär aus der Versiegelung durch die geplanten Stellplätze.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler:

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe.

12. Altlasten

Bei den Felduntersuchungen wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

13. Klimaschutz

Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen.

Zudem wird die Flächenversiegelung begrenzt und Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die einer möglichen Hitzebelastung entgegenwirken sollen.

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich	1.883 m ²	100,00 %
Private Grundstücksflächen	1.810 m ²	96,12 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg)	73 m ²	3,88 %

15. Alternative Planungen

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Nachverdichtung dreier Grundstücke in einem bestehenden Baugebiet handelt.

aufgestellt München, den 18.12.2023

Entwurfsverfasser:

Auftraggeber:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

.....
Wolfgang Hagl
1. Bürgermeister

Holzstraße 47
80469 München

Gemeinde Hettenshausen

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de