

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck



Bebauungsplan „Eichenstraße“
8. Änderung

T E X T T E I L

Fassung vom:
18.11.2025
24.03.2026 (Satzungsfassung)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Hattenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 24.03.2026, die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 24.03.2026 liegt der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 901/2 und 901/11 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 73/4 (Schlossgasse), jeweils Gemarkung Hattenhofen, östlich der Schlossgasse und nördlich der Eichenstraße.

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen bzw. in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Baufeld 1: bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 240 m²

Baufeld 2: bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 360 m²

Baufeld 3: bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 860 m²

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

2.3.1 Im gesamten Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Hattenhofen innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des Baufeldes 1 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Baufeldes 2 sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Baufeldes 3 sind maximal 13 Wohnungen zulässig.

2.5 Höhenlage, Bezugspunkte

2.5.1 Für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen über Normalhöhennull (NHN).

2.5.2 Die Wandhöhe (WH=Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Firstes (FH), dürfen den in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Wert nicht überschreiten.

2.5.3 Innerhalb des Baufeldes 3 muss das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen oder ist alternativ als Staffelgeschoss (Penthausgeschoss, Laternengeschoss) auszubilden. Dieses Staffelgeschoss ist an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ist zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) der obere Abschluss der Attika maßgebend.

2.6 Gestaltung

2.6.1 Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Platten- oder Holzverschalungen auszuführen. Bei erdgeschossigen Anbauten ist auch die Verwendung von Glas zulässig (Wintergärten etc.).

2.6.2 Die Dächer der Gebäude (inkl. Nebengebäude und Garagen bzw. Carports) im allgemeinen Wohngebiet sind mit der in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachform (SD), Dachneigung und Firstrichtung auszubilden. Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen (z. B. Glas) zulässig.

2.6.3 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

2.6.4 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter etc. sind unzulässig.

2.7 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Nebengebäude

2.7.1 Die Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich nach den Vorgaben des seit 25.09.2025 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen“ der Gemeinde Hattenhofen.

2.7.2 Die erforderlichen Kfz-Stellplätze (Stellplätze, Garagen) sind im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür festgesetzten Flächen (St/Ga) anzuordnen.

2.7.3 Nebengebäude (z.B. Grillplatz, Gartengerätehaus, Mülltonnenhäuschen, etc.) dürfen mit folgenden Grundflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt:

Baufeld 1: bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 10 m²

Baufeld 2: bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 10 m²

Baufeld 3: bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 40 m²

2.8 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

2.8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken etc., sind als Abgrenzung zu öffentlichen und privaten Flächen nicht zulässig. Die sonstigen Grünflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.8.2 Für die festgesetzten und sonstigen Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Roskastanie	Aesculus hippocastaneum
Ulme	Ulmus glabra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Gewöhnlicher Blasenstrauch	Colutea aborescens
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna oder oxyacantha
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
strauchartige Weiden	Salix spec.
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen. Anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

2.8.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gemäß Ziffer 2.8.1 zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein- / Vorgärten ist hierbei unzulässig.

2.8.4 Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1V:

Fällung und Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr, möglichst bis Ende Januar

2V:

Gebäudebestand inkl. vorhandene Nistkästen vor Abriss prüfen

2.9 Grundwasserschutz

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ wird der seit 28.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Eichenstraße“ (einschließlich der rechtsverbindlichen 1. bis 7. Änderung) soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ liegt, vollständig ersetzt.

3.3 In-Kraft-Treten

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für das Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen ist.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik

oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Hattenhofen, bei der auch die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ zur Einsicht

bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Hattenhofen, 28. Mai 2026



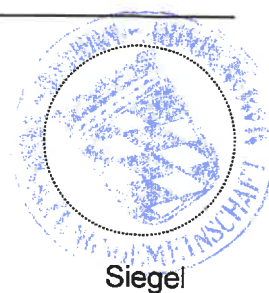
Jörg Sändig
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, 26. Mai 2026



Jörg Sändig
Erster Bürgermeister



- Teil C -

Gemeinde Hattenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck



Bebauungsplan „Eichenstraße“
8. Änderung

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom:
18.11.2025
24.03.2026 (Satzungsfassung)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Planungsrechtliche Situation	6
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	7
3.	Anlass für die Planung.....	8
4.	Ziele der Planung.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen, Anzahl Wohnungen	10
4.3	Höhenlage, Bezugspunkte.....	12
4.4	Gestaltungsfestsetzungen	12
4.5	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Nebengebäude	13
4.6	Grünordnung	13
5.	Erschließung.....	14
5.1	Verkehr	14
5.2	Wasserversorgung.....	14
5.3	Abwasserbeseitigung.....	15
5.4	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	15
5.5	Energieversorgung	15
5.6	Telekommunikation.....	16
5.7	Abfallbeseitigung	16
6.	Umweltschutz	16
6.1	Allgemein.....	16
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	17
6.3	Immissionsschutz	18
6.4	Altlasten, Abfall.....	19
6.5	Denkmalschutz	19
7.	Städtebauliche Statistik	20
8.	In-Kraft-Treten	20

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ der Gemeinde Hattenhofen in der Fassung vom 24.03.2026.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Änderungsgebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Hattenhofen, östlich der Schlossgasse (tlw. einschließlich). Es umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 901/2 und 901/11 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 73/4 (Schlossgasse), jeweils Gemarkung Hattenhofen.



Luftbild Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,26 ha. Davon entfallen ca. 0,25 ha auf die geplanten Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) ca. 0,01 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Schlossgasse).

1.2 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet steigt von einem Höhengniveau von etwa 548 m ü. NHN an der Schloßgasse bis zur östlichen Grenze des Änderungsgebietes auf ein Höhengniveau von etwa 552 m ü. NHN an.

Auf dem bislang teilweise bereits baulich genutzten Areal haben sich insbesondere auf dem Grundstück Fl. 901/11 mehrere Vegetations- bzw. Gehölzstrukturen entwickelt.

1.3 Geologie und Hydrologie

Gemäß der digitalen geologischen Karte des Umwelt-Atlas Bayern (M=1:25.000) befindet sich Änderungsgebiet in der geologischen Einheit der rißzeitlichen Moräne (Till) über Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt). Am Standort sind im Umwelt-Atlas Bayern keine Geogefahren gelistet. Es sind fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) anzutreffen.

Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte des Umwelt-Atlas Bayern (M=1:25.000) stehen als Baugrundtyp bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen über Ton, Schluff, Sand und Kies an (teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen; oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z.T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar).

Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Änderungsgebiet liegt nach dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

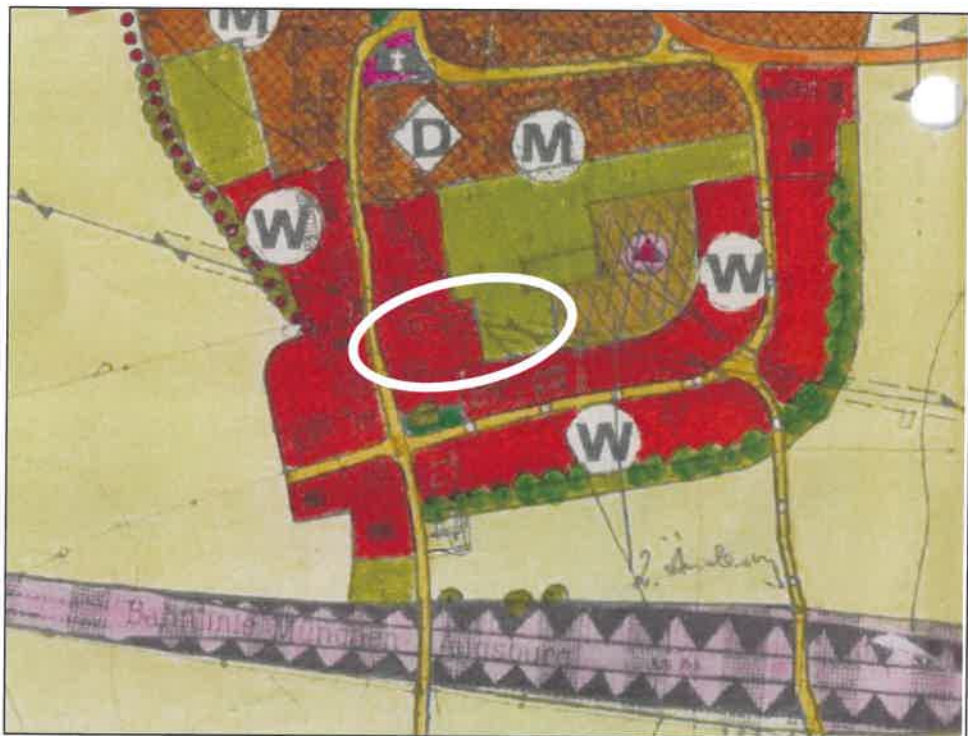
1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist in allen Himmelsrichtungen geprägt durch unmittelbar angrenzende Wohn- und gemischt genutzte Bebauung in Form von ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. ehemalige landwirtschaftliche Gebäude entlang der Schlossgasse.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hattenhofen ist das überplante Areal teilweise als „Wohnbaufläche (W)“ (Flur Nr. 901/2) und teilweise als „private Grünfläche“ (Flur Nr. 901/11) dargestellt.



Auszug rechtswirksamer FNP mit Lage Änderungsgebiet © Gemeinde Hattenhofen

Die im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ vorgesehene Nutzung (allgemeines Wohngebiet „WA“) ist für den westlichen Teil des Änderungsgebietes somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus

den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hattenhofen entwickelt. Für den östlichen Teil des Änderungsgebietes (Flur Nr. 901/11) wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. folgende Abbildung).



Auszug FNP nach Anpassung © Gemeinde Hattenhofen

2.2 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen liegen teilweise innerhalb des seit 28.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenstraße“ (inkl. 1. - 7. Änderung hierzu). Für den innerhalb dieses Bebauungsplanes gelegenen Teil des Änderungsgebietes (Fl. Nr. 901/11) ist eine landwirtschaftliche Fläche (Obstwiese) festgesetzt. Im Zuge der aktuellen 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Eichenstraße“ in diesem Bereich geändert und insoweit unwirksam.

Die übrigen überplanten Flächen (Fl. Nr. 901/2) in südlicher Lage des Ortes Hattenhofen sind planungsrechtlich bereits als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht in Teilen schon jetzt Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Fl. Nrn. 901/2 und 901/11 befinden sich in Privateigentum. Bei der überplanten Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 73/4 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde Hattenhofen.

2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Nach § 13 a BauGB haben die Gemeinden die Möglichkeit für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die Gemeinde Hattenhofen hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Beschluss vom 18.11.2025 eingeleitet.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung einer bislang noch nicht baulich genutzten Innerortsfläche handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei der überplanten Fläche um Grundstücke handelt, die teilweise bereits baulich genutzt wurden.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften

über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Planung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen auf dem Grundstück Fl. Nr. 901/11 geschaffen werden. Zudem soll die im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 901/2 teilweise bereits bestehende Wohnbebauung neu geordnet werden.

Nach der Prüfung von Alternativstandorten kann festgestellt werden, dass eine kurzfristige Bereitstellung geeigneter Grundstücksflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht möglich ist. Sämtliche in Betracht kommenden Flächen – sowohl im Innen- als auch im Außenbereich – weisen entweder planungsrechtliche Hindernisse, bestehende Bindungen, mangelnde Verfügbarkeit, eine unzureichende Erschließungssituation oder einen deutlich längeren Realisierungszeitraum auf. Darüber hinaus entspricht die gewählte Planungslösung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere den Grundsätzen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch das nachgewiesene konkrete Investoreninteresse ist zudem die zeitnahe Umsetzung eines sozial besonders bedeutsamen Vorhabens zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum gewährleistet. Auch eröffnet die vorliegende Bauleitplanung die Möglichkeit, die vorhandene, bislang nur teilweise bebaute innerörtliche Struktur im Bereich östlich der Schlossgasse städtebaulich neu zu ordnen.

Infolge der Lage inmitten des baulichen Innenbereiches kann die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Änderungsgebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehende Schlossgasse gewährleistet.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung einer Wohnanlage für altengerechtes Wohnen geschaffen werden sowie eine Neuordnung der allgemeinen Wohnbebauung auf den bislang nur teilweise bebauten, innerörtlichen Grundstücken im Bereich östlich der Schlossgasse erfolgen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung, zur Bauweise sowie zur Grünordnung etc. wurden in Anlehnung an die bereits vorhandene Objekt- und Freiflächengestaltungsplanung ausgearbeitet. Der 8. Änderung des Bebauungsplanes liegt somit bereits ein konkretes Konzept für die bauliche Nutzung des überplanten Areals zugrunde.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich angemessene Ergänzung der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und die Vorgaben des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauGB festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden für das Änderungsgebiet ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorhandenen Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Hattenhofen nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

Die Zweckbindung der Wohnnutzung für Personen ab dem vollendeten 60. Lebensjahr sowie für pflegebedürftige oder schwerbehinderte Personen soll durch eine entsprechende grundbuchrechtliche Dienstbarkeit abgesichert werden. Der Antragsteller hat hierzu bereits den Entwurf einer Dienstbarkeit vorgelegt, dem der Gemeinderat bereits zugestimmt hat.

Demnach ist eine Nutzung nur durch Bewohnerinnen und Bewohner zulässig, sofern mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

- Alter ab 60 Jahren oder
- Pflegegrad 1 oder höher oder
- Schwerbehinderung von mindestens 50% (GdB > 50)

Die Beurkundung der Dienstbarkeit wird vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorgenommen. Mit der frühzeitigen Eintragung der Dienstbarkeit wird sichergestellt, dass die Zweckbindung „altersgerechtes Wohnen“ dauerhaft und rechtssicher umgesetzt wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen, Anzahl Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche für jedes einzelne Baufeld, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Wand- und Firsthöhen für die einzelnen Gebäude ausreichend bestimmt.

Mit der maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 695 m² für die drei Baufelder ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet (ca. 2.511 m²) eine berechnete Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,27. Mit der errechneten GRZ von ca. 0,27 wird im Änderungsgebiet der in § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswert für die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4 somit deutlich unterschritten.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Grundflächen für die jeweiligen Baufelder durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis insgesamt maximal 1.460 m² kann sichergestellt werden, dass die zwingend erforderlichen internen Verkehrsflächen (teilweise lange Zufahrten, hoher Stellplatzbedarf aufgrund der geplanten Nutzung, etc.) nicht zu stark eingeschränkt werden.

Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Stellplätze usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll

erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Änderungsgebiet ergebende berechnete Gesamt-GRZ (GRZ 2 ca. 0,58) liegt unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre ($0,4 + 50\% = 0,6$). Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung der geplanten Nutzung sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten, zumal im Änderungsgebiet in gewissem Maße bereits Baurecht besteht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessene Bauformen geschaffen und gleichzeitig sichergestellt, dass sich das Änderungsgebiet künftig in die bestehende Siedlung einpasst. Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und der Deckung der Nachfrage nach (altengerechten) Wohneinheiten kann somit in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Somit ist die Lage der neuen Gebäude eindeutig definiert.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung werden für die Baufelder 1 und 2 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser („E“ bzw. „ED“) in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Für die Bebauung in Baufeld 3 soll ein Einzelhaus gemäß der bereits fortgeschrittenen Objektplanung für altengerechtes Wohnen umgesetzt werden.

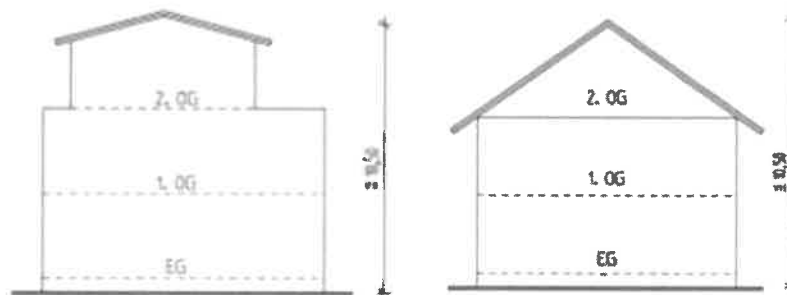
Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die geplante Nutzung sowie die Umgebungsbebauung kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

Die maximale Anzahl der Wohnungen ist für jedes Baufeld mit Bezug auf die geplante Nutzung gemäß der Objektplanung geregelt. Somit kann in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung sichergestellt werden, dass eine zu starke Verdichtung der Bebauung innerhalb der Ortslage Hattenhofen entstehen kann.

4.3 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit den Festsetzungen zur Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Gebäude und zur maximalen Wand- bzw. Firsthöhe (WH, FH) kann ein verträgliches, auf die Objektplanung für die einzelnen Baufelder sowie die Umgebungsbebauung abgestimmtes Niveau mit Bezug auf die anstehende natürliche Geländeoberkante eingehalten werden.

Innerhalb des Baufeldes 3 sollen im Rahmen des Planvollzuges auf Grundlage der vorliegenden Objektplanung grundsätzlich alternative Gestaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden können. Mit der Festsetzung einer Firsthöhe von 10,50 m sind unter Einhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,70 m (bei der Ausbildung eines Penthausgeschosses gemessen bis zur Attika) z.B. die im nachfolgenden Schemaschnitt dargestellten Gebäudetypen zulässig. Zudem muss bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m von der Außenkante des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung ist mit diesen Festsetzungen eine für die geplante Nutzung (altersgerechtes Wohnen) praktikable und auch für das Ortsbild verträgliche Höhenentwicklung in Baufeld 3 umsetzbar.



4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zur Firstrichtung und zur Fassadengestaltung sollen klare Gestaltungsmerkmale für die geplante Neubebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich einerseits an der Objektplanung orientieren, andererseits sich von der Umgebungsbebauung ableiten lassen.

Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung

entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc. vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes sollen Abfallbehälter in Gebäuden integriert oder in geschlossenen Müllboxen untergebracht werden.

4.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Nebengebäude

Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen und nachzuweisenden KfZ-Stellplätze wird für das gesamte Änderungsgebiet festgelegt, dass diese nach dem einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports und Einfriedungen“ der Gemeinde Hattenhofen (rechtsverbindlich seit 25.09.2025) zu bemessen ist. Durch den Bezug auf den einfachen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass für das Änderungsgebiet die gleichen Stellplatzanforderungen gelten wie im gesamten übrigen Ortsgebiet von Hattenhofen und damit eine einheitliche, ortsübliche Behandlung gewährleistet ist.

Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen nur innerhalb von eigens dafür festgesetzten Flächen kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen im Änderungsgebiet vermieden werden. Nebengebäude können unter bestimmten Voraussetzungen (maximale Grundfläche für jedes Baufeld) hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zur Erschließungsstraße mindestens 3,0 m beträgt.

4.6 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch weiterhin eine verträgliche Integration der überplanten Flächen in die innerörtlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 450 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben. Bei der Artenauswahl ist dabei die vorgeschriebene Artenliste zu beachten. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind dabei als Abgrenzung zu öffentlichen und privaten Flächen nicht zulässig.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung soll sich aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Bauflächen für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über einen Anschluss an die unmittelbar westlich anliegende Schloßgasse gewährleistet. Zur ordnungsgemäßen Erschließung des gesamten Änderungsgebietes werden entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 901/2 entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch festgesetzt und im Rahmen der nachfolgenden vertraglichen Regelungen als Grunddienstbarkeit eingetragen.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind für die im Änderungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzungen grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

Die Schloßgasse ist Teil des landkreisweiten Radwegenetzes. Dies ist bei möglichen Umbauten zu beachten. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV). Ca. 300 m nördlich des Änderungsgebietes befindet sich an der Kirchstraße die Bushaltestelle Hattenhofen Ort der Linien 837, 838 und 838, über welche eine Verbindung u.a. nach Tegernbach bzw. Fürstenfeldbruck besteht.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Betreibers.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Änderungsgebietes kann über den in der Schloßgasse bereits anliegenden Kanal sichergestellt werden.

5.4 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht bzw. nur bedingt möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist jedoch gesichert durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Schloßgasse.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die künftigen Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zu sammeln / zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den überplanten Bereich ein mäßiger Abfluss bei Starkregen führt. Dies sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

5.5 Energieversorgung

Stromversorgung

Die Versorgung des Planareals mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers gewährleistet.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

5.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich über die Schloßgasse durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentum Fürstentum durchgeföhrt. Die Müllbehälter sind am Abholtag an der Schloßgasse bereitzustellen.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das Änderungsgebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit teilweise auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eichenstraße“ zu beurteilen. Auf dieser Grundlage könnten Bauvorhaben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung umgesetzt werden. Mit der aktuellen Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals geschaffen. Nachdem das Änderungsgebiet auf Grundlage von § 34 BauGB teilweise bereits einer Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zugeführt werden könnte, ist mit der aktuellen Planung und baulichen Ordnung des Areals nur eine geringfügige Veränderung im Hinblick auf die Intensität der künftigen Bebauung auf den überplanten Flächen innerhalb der Ortslage Hattenhofen zu erwarten.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.4) wird das Änderungsverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante Entwicklung des teilweise bereits jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung entwickelbaren Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Mit den neu geplanten Baumpflanzungen können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Änderungsgebiet wirksam vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden auf Grundlage der artenschutzfachlichen Stellungnahme „Hattenhofen, Eichenstraße, Artenschutzfachliche Untersuchung Flurstück 901/11 und Flurstück 901/2“ vom Büro Brudi & Partner TreeConsult, Adrienne Akontz, Dipl.-Ing. (FH) Landespflanze, vom 05.11.2025, sachgerecht ermittelt und bewertet. Nach den

Ergebnissen dieses Gutachtens stehen der 8. Änderung des Bebauungsplans „Eichenstraße“ keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Unter der Voraussetzung, dass die im Gutachten benannten bzw. auch textlich festgesetzten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (insbesondere Rodung im Winterhalbjahr, Prüfung des Gebäudebestands vor Abriss sowie vorsichtiger Umgang mit Reisig- und Laubhaufen) umgesetzt werden, können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde kann der Baumbestand daher außerhalb der gesetzlich definierten Vogelbrutzeit (01.03.–30.09.) fachgerecht entfernt werden.

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens vom 17.12.2025 wurden in den abzubrechenden Gebäuden zwar potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse festgestellt, konkrete Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung geschützter Arten jedoch nicht nachgewiesen. Bei Einhaltung des empfohlenen Abrisszeitraums sowie der festgelegten Vermeidungs- und Kontrollmaßnahmen ist der geplante Abriss aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, da Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können. Dies wurde zwischenzeitlich auch von der unteren Naturschutzbehörde entsprechend bestätigt.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen der Planung auch nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

6.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Änderungsgebiet erfüllt wird.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen

jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit bekannten Bodendenkmälern in ca. 200 m Entfernung zum Änderungsgebiet liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes

Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

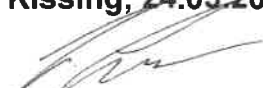
7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ²	in %
Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet)	2.511	95,1
▪ Baufeld 1	478	18,1
▪ Baufeld 2	511	19,4
▪ Baufeld 3	1.522	57,6
Verkehrsflächen	130	4,9
▪ Öffentliche Verkehrsflächen	130	4,9
Gesamtfläche	2.641	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Eichenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 24.03.2026



ARNOLD CONSULT