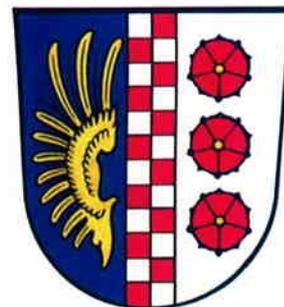


# Bebauungsplan „Landsberied - Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE LANDSBERIED

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstentfeldbruck



## Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren festgesetzten B-Pläne.

## Inhalt

- A Planzeichnung M 1:1000
- B Festsetzungen
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Begründung
- F Schalltechnisches Gutachten

**Gemeinde Landsberied** 06. Okt. 2011 Unterschrift:

Johann Märkl  
Zweiter Bürgermeister

SCHLOSSBERGSTRASSE 4\_82290 LANDSBERIED\_T 08141.2907.73\_F 08141.2907.74\_E gemeinde@landsberied.de



**Planfertiger Bebauungsplan** Unterschrift:

architekten gerum + haake

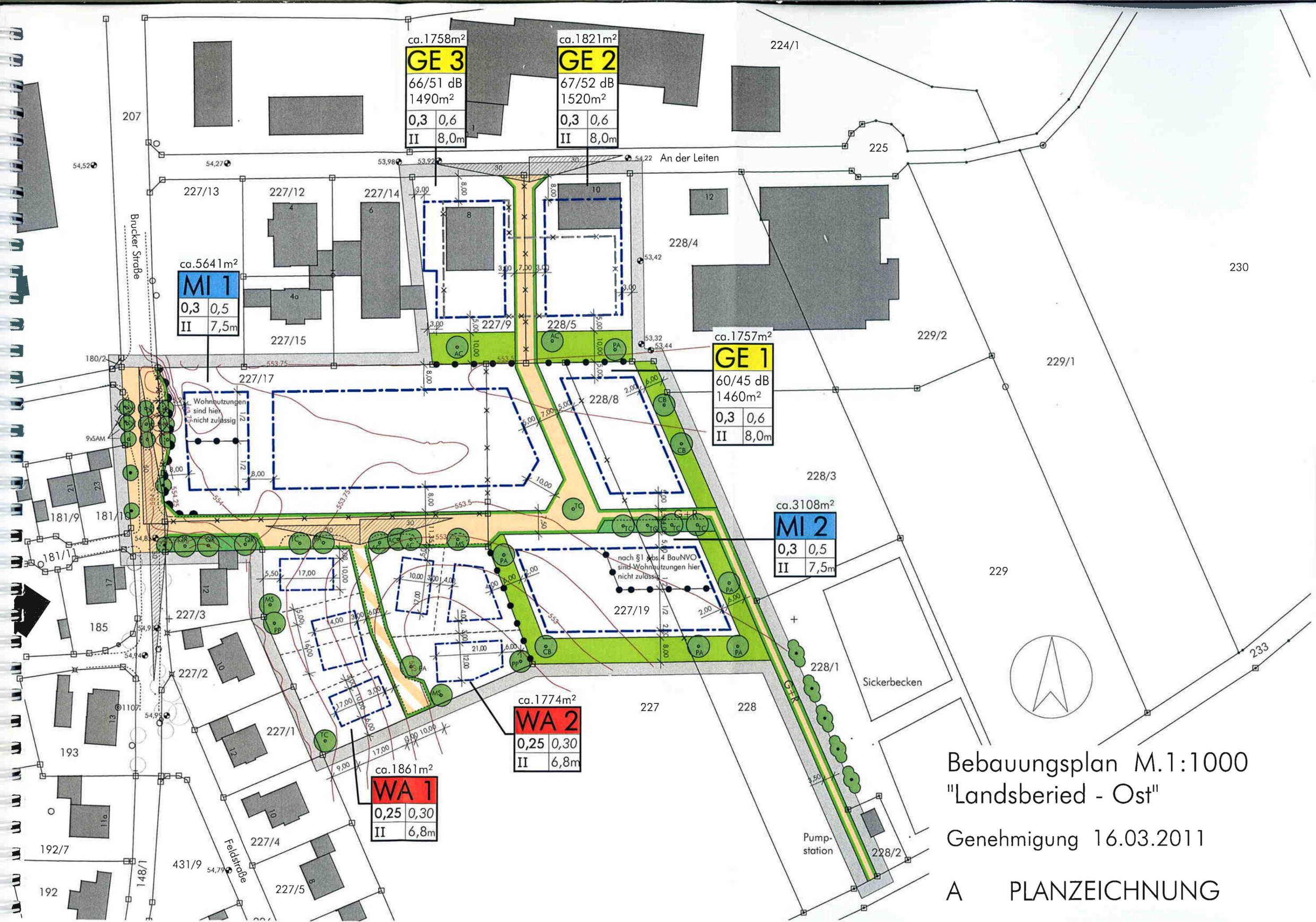
AUGSBURGER STRASSE 16\_82110 GERMERING\_T 089.4111860.0\_F 089.4111860.11\_E architekten@gerumundhaake.de

**Planfertiger Grünordnungsplan** Unterschrift:

Ursula Schilk Landschaftsarchitektin

LUDWIGSTRASSE 8\_82256 FÜRSTENFELDBRUCK\_T 08141.1039.63\_F 08141.1039.61\_E freiraumplanung@schilk.eu

**Genehmigung 16.03.2011**



ca.1758m<sup>2</sup>

<b>GE 3</b>	
66/51 dB	
1490m <sup>2</sup>	
0,3	0,6
II	8,0m

ca.1821m<sup>2</sup>

<b>GE 2</b>	
67/52 dB	
1520m <sup>2</sup>	
0,3	0,6
II	8,0m

ca.5641m<sup>2</sup>

<b>MI 1</b>	
0,3	0,5
II	7,5m

ca.1757m<sup>2</sup>

<b>GE 1</b>	
60/45 dB	
1460m <sup>2</sup>	
0,3	0,6
II	8,0m

ca.3108m<sup>2</sup>

<b>MI 2</b>	
0,3	0,5
II	7,5m

ca.1774m<sup>2</sup>

<b>WA 2</b>	
0,25	0,30
II	6,8m

ca.1861m<sup>2</sup>

<b>WA 1</b>	
0,25	0,30
II	6,8m

Wohnnutzungen sind hier nicht zulässig

nach § 1 Abs 4 BauNVO sind Wohnnutzungen hier nicht zulässig



Bebauungsplan M.1:1000  
"Landsberied - Ost"

Genehmigung 16.03.2011

A PLANZEICHNUNG

## B FESTSETZUNGEN

### 1.0 Abgrenzungen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2.0 Art der Nutzung

- 2.1 **GE 1** Die Baubereiche GE 1, GE 2 und GE 3 sind nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen (nach § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO).  
als Beispiel

In den GE-Bereichen werden Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen, soweit folgende Werte eingehalten werden:

Je GE-Bereich ist nur eine dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohneinheit mit max. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugelassen, sofern sich diese dem Betrieb an Grundfläche und Baumasse unterordnet.

Innerhalb der GE-Bereiche ist im Hinblick auf zulässige Betriebsleiterwohnungen bzw. sensiblere Nutzungen nachzuweisen, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4109:1989 eingehalten wird.

In den nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind Vorhaben (Neuansiedlung von Betrieben und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in Tabelle A weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung und bei Freistellungsanträgen von jedem neu anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Ausbreitungsrechnung hat gemäß ISO 9613:1997 mit einer Quellenhöhe von 2 m und einer meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  dB(A). Als Bezugsfläche ist der in Tabelle A angegebene Flächenanteil heranzuziehen.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12).

**Tabelle A** Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

GE-Teil-Fläche	Fläche /ca. m <sup>2</sup>	immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag	Nacht
GE 1	1.460	60	45
GE 2	1.520	67	52
GE 3	1.490	66	51

2.2 **MI 1**  
als Beispiel

Die Baubereiche MI 1 und MI 2 sind nach § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen (nach § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (nach § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO und § 6 Abs.3 BauNVO).

Nach § 1 Abs.4 BauNVO sind Wohnnutzungen (nach § 6 Abs.2 Nr.1) jeweils in der nördlichen Hälfte des westlichen Bauraumes im MI 1 und im nordöstlichen Bereich des Bauraumes MI 2 nicht zulässig.

Im Baubereich MI 1 dürfen an der gesamten nördlichen Bauraumkante, welche 8,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und an der östlichen Bauraumkante, welche 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist, keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen eingebaut werden.

2.3 **WA 1**  
als Beispiel

Die Baubereiche WA 1 und WA 2 sind nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (nach § 4 Abs.3 BauNVO).

2.4 ca. 1757m<sup>2</sup>  
**GE 1**  
60/45 dB  
1460m<sup>2</sup>  
0,3 | 0,6  
II | 8,0m  
als Beispiel

## Baubereichsfläche

### Baugebiet

immissionswirksamer  
flächenbez. Schall-  
leistungspegel Lw" dB(A)

GRZ

GRZ inkl.  
Flächen n.  
§19 Abs.4  
Satz 1 BauNVO

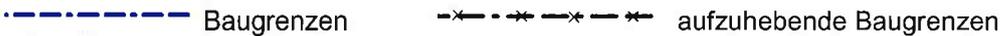
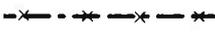
max. Anzahl  
d.Vollgeschosse

Wand-  
höhe (m)

### 3.0 Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 **0,25** Grundflächezahl (GRZ) ohne Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 als Beispiel BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.2 **0,30** Grundflächezahl (GRZ) mit Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 als Beispiel BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.3 In allen Baubereichen sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
In den Baubereichen MI und GE ist zusätzlich ein Terrassen-Vollgeschoss zulässig, wenn dessen Grundfläche die Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses max. 2/3 überdeckt.
- 3.4 In den WA-Baubereichen sind folgende Höhen für die Hauptgebäude zulässig:  
Sockelhöhe (SH) max. 45 cm, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis OK-FFB im EG;  
Wandhöhe inkl. Sockel (WH) an der Traufseite max. 6,80 m, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis OK-Dachhaut.
- 3.5 In den MI-Baubereichen sind folgende Höhen für die Hauptgebäude zulässig:  
Sockelhöhe (SH) max. 30 cm, gemessen wie in Punkt 3.4 beschrieben;  
Wandhöhe inkl. Sockel (WH) an der Traufseite max. 7,50 m, gemessen wie in Punkt 3.4 beschrieben.
- 3.6 In den GE-Baubereichen sind folgende Höhen für die Hauptgebäude zulässig:  
Sockelhöhe (SH) max. 30 cm, gemessen wie in Punkt 3.4 beschrieben;  
Wandhöhe inkl. Sockel (WH) an der Traufseite max. 8,00 m, gemessen wie in Punkt 3.4 beschrieben.
- 3.7 Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind folgende Höhen zulässig:  
Wandhöhe (WH) an der Traufseite max. 3,00 m (im Mittel bei nicht ebenem Gelände).

### 4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Für den gesamten Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 In den Bauräumen der WA-Baubereiche sind jeweils maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- 4.3  Baugrenzen  aufzuhebende Baugrenzen  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist nur an einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/5 der Gebäudelänge zulässig.
- 4.4 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO sind einzuhalten.

### 5.0 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Zulässig sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Pultdächer und bei Garagen / Nebengebäuden auch flachgeneigte Dächer, welche extensiv zu begrünen sind. Der First ist parallel zur längeren Seite des Hauptgebäudes zu legen. In den MI-Baubereichen sind bei den Hauptgebäuden auch flachgeneigte Dächer zulässig.
- 5.2 Folgende Dachneigungen sind zulässig:
- |              |                            |
|--------------|----------------------------|
| 0° bis 5 °   | bei flachgeneigten Dächern |
| 6° bis 22 °  | bei Pultdächern            |
| 23° bis 39 ° | bei Satteldächern          |
- Bei aneinandergebauten Hauptgebäuden ist die gleiche Dachform und -neigung zu wählen.
- 5.4 Dachaufbauten sind gemäß § 4 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006 zulässig.
- 5.5 Glasiertes und/oder glänzendes Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig.

## 6.0 Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze

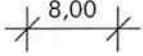
- 6.1 Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind generell auf dem gesamten Baugrundstück, ausgenommen innerhalb der privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, zulässig.
- 6.2 Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß §§ 2 und 3 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung v. 27.7.2006 zu errichten.

## 7.0 Erschließung

- 7.1  Straßenverkehrsfläche mit Anpflanzung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2  öffentliche verkehrsberuhigte Straßenfläche mit Wendehammer.
- 7.3  Geh- und Radweg innerhalb der Straßenbegrenzungslinie.
- 7.4  Sichtdreieck mit Maßangaben in m; im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1,00 m Höhe hinaus von jeglicher Einfriedung, Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten, ausgenommen Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,00 m Höhe.
- 7.5  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

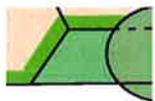
## 8.0 Topografie, Werbeanlagen und Maßangabe

- 8.1 Die Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Eine Veränderung des vorhandenen Geländes an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Baubereiche MI 1 und GE 1 sowie an den westlichen Grundstücksgrenzen des Baubereiches WA 1 ist deshalb nicht zulässig.
- 8.2 Bis auf die in Pkt. 8.1 genannten Bereiche sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu max. 50 cm zulässig, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße.
- 8.3 Werbeanlagen über Dach (oberhalb der Traufe bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Wand) und Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind nicht zulässig

- 8.4  Maßangabe in Metern, z.B. 8,00 m

## 9.0 Grünordnung

### 9.1 Planzeichen

- 9.1.1  öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB mit einem Befahr- und Betretungsverbot für die angrenzenden Baugrundstücke
- 9.1.2  private Grünflächen mit Pflanzgebot als Bestandteile der Baugrundstücke nach Art.7 Abs.1 Nr.1 BayBO, bei der Ermittlung der Grundflächen miteinzubeziehen

- 9.1.3  Bäume, zu pflanzen
- 9.1.4  Bäume Bestand, zu erhalten
- 9.1.5  Bäume, zu verpflanzen / zu entfernen

## 9.2 Private Grünflächen

- 9.2.1 Je Grundstück, bei Teilungen je Grundstücksteil ist mindestens ein Baum I. Ordnung der unter Pflanzlisten und Hinweise zur Grünordnung in Liste B definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen.
- 9.2.2 Zusätzlich sind je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum der in den Hinweisen in Liste C definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen, alternativ auch Arten der Liste B.
- 9.2.3 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Pflanzen der Liste D, Pflanzweite 1,50m x 1,50 m zu bepflanzen, zusätzlich je 50 m<sup>2</sup> mit mit einem Baum der Listen B oder C. Außerhalb der festgesetzten Grünflächen können zusätzlich zu den vorgenannten Arten auch Ziergehölze lt. Liste E verwendet werden.
- 9.2.4 Baumart, Qualität und Lage sind in den Eingabeplänen darzustellen. Sie sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen sind Arten der vorgenannten Listen nachzupflanzen.
- 9.2.5 Stellplatzflächen sind zwingend als Beläge mit begrünten Fugen mit einem Fugenteil von mindestens 20% oder als Schotterrassen bzw. wassergebundene Decke auszuführen.
- 9.2.6 Die Einhaltung der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl ist durch Einzeichnen aller befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Sitzplätze u. Gartenwege, auch bei Ausführung als wassergebundene Wege, Schotterrassen oder mit fugenoffenen Beläge nachzuweisen. Dies muß durch Eintragungen im EG-Grundrissplan mit Grundstücksgrenzen erfolgen.
- 9.2.7 Fassaden, die über eine Breite von 3 m keine Fenster aufweisen, sind mit hochwachsenden Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

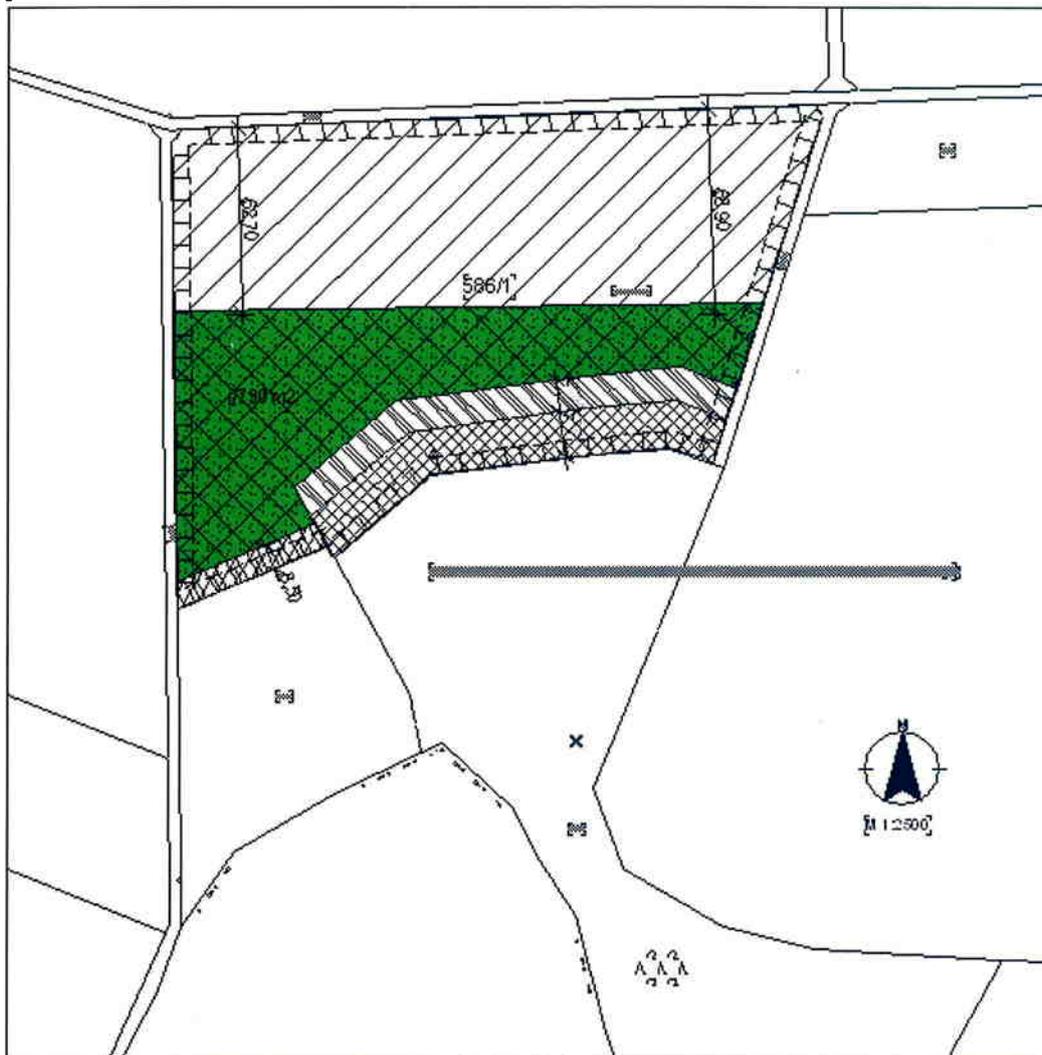
## 9.3 Öffentliche Grünflächen und Erschließungsflächen

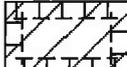
- 9.3.1 Die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Bäume und Strauchpflanzungen sind entsprechend der unter Hinweise in Liste A definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen.
- 9.3.2 Die im Rechtsplan festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können bis zu 5,00 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
- 9.3.3 Im Ortseinfahrtbereich ist eine Mittelinsel mit kleinkronigen Bäumen zur Verkehrsberuhigung anzulegen, der Ortseinfahrtbereich ist mit 9 neuen schlankkronigen Bäumen der festgesetzten Arten mit hohem Kronenansatz gemäß Liste A (Hinweise) zu bepflanzen.
- 9.3.4 Die Seitenflächen des Straßenraums sind als unversiegelte Schotterrassenflächen anzulegen. Die Einsaat hat mit einer artenreichen Mischung aus gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweise) zu erfolgen.

## 9.4 Naturschutz und Ausgleichsflächen

- 9.4.1 Der gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung -Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelte Ausgleichsbedarf für das Vorhaben beträgt insgesamt 7.280 m<sup>2</sup>. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht vorhanden. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird diesem Bebauungsplan eine Fläche auf der Fl.-Nr. 586/1, Gemeinde Landsberied zugeordnet (s. B. Festsetzung durch Planzeichen). Diese Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Landsberied und wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und insgesamt durch festgesetzte Maßnahmen bereits aufgewertet.

### Flur-Nr. 586/1 - Festsetzung Ausgleichsfläche Zuordnung, Lage und Größe



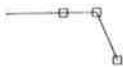
- |   |   |   |
|---|---|---|
|   |  | Flächenumgriff  |
| 1 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sportgelände" Landsberied, Größe ca. 1680 m <sup>2</sup>            |
| 2 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Landsberied, Größe ca. 2220 m <sup>2</sup>        |
| 3 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Am Buchteil/Sportgelände" Landsberied, Größe ca. 440 m <sup>2</sup> |
| 4 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Landsberied Ost" Landsberied, Größe ca. 7280 m <sup>2</sup>         |

## 9.5 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

- 9.5.1 Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder versickerungsoffenem Belag auszubilden. Der Wurzelbereich der Bäume soll frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben, das Merkblatt über Baumstandorte und Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV ist zu beachten.
- 9.5.2 Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Metallstäben bis zu einer Höhe von 1,00m, im Misch- und im Gewerbegebiet bis 1,50m zulässig. Nicht zulässig als Einfriedungen sind Mauern, Palisaden und Drahtschotterkörbe. Eine Einfriedung zur öffentlichen Erschließung durch Schnitthecken ist nicht zulässig. Als Abtrennung der Grundstücke untereinander sind nur sockellose Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m, im Misch- und Gewerbegebiet bis 1,50 m und / oder Schnitthecken aus Laubholzarten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

## C HINWEISE

### 1.0 Allgemeine Hinweise

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.4 **227/17** bestehende Flurnummern, z.B. 227/17
- 1.5  vorhandene Bebauung
- 1.6  — 553.25 — vorhandene Höhenlinien, z.B. 553.25 m ü.NN
- 1.7  54,85 vorhanden Straßenoberkante, z.B. **54,85** m ü.NN
- 1.8 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied". Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand April 2004), welches technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen beschreibt, ist bei der Planung, der Errichtung, dem Betrieb und der Sanierung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- 1.9 Die Abwasserentsorgung (häusliches Abwasser) erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Obere Maisach". Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorrangig über die belebte Bodenzone flächig oder in Mulden zu versickern. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, kann linienförmig über Rigolen versickert werden, wobei der Überlauf der Rigole an das Rigolensystem der Straßenentwässerung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ anschließbar ist. Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ müssen eingehalten werden. Nur in diesem Fall ist die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers genehmigungsfrei. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte zu Verringerung des Trinkwasserverbrauchs genutzt werden.

- 1.10 Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- 1.11 Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.
- 1.12 Die Erdgasversorgung erfolgt durch Erdgas Südbayern.
- 1.13 Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Landkreise FFB und Dachau.
- 1.14 Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Betriebe und Grundstücke und, die von den südöstlich gelegenen Sickerbecken ausgehen, ist zu rechnen.
- 1.15 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz 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.
- 1.16 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 1.17 Für Bauwasserhaltungen bei Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser sind Keller, Kellerlichtschächte und Lichtgräben wasserdicht auszubilden.
- 1.18 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.19 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, obwohl die Digitale Flurkarte als Grundlage diene. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 1.20 Den Bauherren wird wegen der topografischen Lage empfohlen, für das Schnurgerüst des Gebäudes eine Einmessbescheinigung nach Art. 69 Abs.4 und Art. 72 Abs.6 BayBO vorzulegen.

## 2.0 Hinweise zu Maßnahmen des ökologischen Bauens

- 2.1 Neben einer Vielzahl staatlicher Förderungen, die Bauherren für besondere Maßnahmen der Energieeinsparung oder des ökologischen Bauens erhalten, unterstützt die Gemeinde Landsberied folgende Maßnahmen zur Erhöhung des Rückhalts von Niederschlagswasser oder besonderer Maßnahmen zur Energieeinsparung.
- 2.2 Bei Wohngebäuden, die gemäß den Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Passiv- oder Effizienzhäuser 55 geplant und ausgeführt werden, darf aufgrund der erforderlichen höheren Wandstärken die festgesetzte Grundflächenzahl dieser Wohngebäude bis maximal 8 % überschritten werden. Der Nachweis durch EnEV-Berechnung ist mit dem Genehmigungsplan einzureichen.
- 2.3 Die Förderung weiterer Maßnahmen erfolgt durch Gebührennachlässe der Kippgebühren für Baugrubenaushub in und dem Bezug von Auffüllkies aus der gemeindeeigenen Kiesgrube zu den jeweils angegebenen Prozentsätzen vom Gesamtrechnungsbetrag:

Garagendach als begrüntes Flachdach mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm	25 %
Errichtung von thermischen Solaranlagen zur Heizungsunterstützung	25 %
Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einer Mindestgröße von 5 m <sup>3</sup>	25 %
Ausführung von Garagenzufahrten als versickerungsoffene Flächen wie z.B. Beläge mit begrünten Fugen mit einem Fugenanteil von mind. 20%, Schotterrasen mit Fahrspuren oder wassergebundene Decken.	25 %

### 3.0 Pflanzlisten und Hinweise zur Grünordnung

#### 3.1 Liste A, Öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen, sonstige nicht private Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitärstammbusch, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm:

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
JR	Juglans regia	Walnuss
MS	Malus sylvestris/M. hybrida	Apfel Wildarten oder Hybriden
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
PP	Pyrus pyraster	Wild-Birne
QR	Quercus robur	Stieleiche
SAM	Sorbus aria 'Majestica'	Grünfilzige Mehlbeere
TC	Tilia cordata	Winterlinde

#### 3.2 Liste B, Bäume I. Ordnung, private Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitärstammbusch, mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea	Roskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### 3.3 Liste C, Bäume II. und III. Ordnung, private Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitärstammbusch, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris oder hybrida	Apfel Wildarten oder Hybriden
Pyrus pyraster	Wild-Birne, auch Sorten bei Einhaltung der Pflanzqualität
Sorbus in Arten	Eberesche, Mehlbeere, Speierling
Ulmus in Arten	Ulme
Obstbäume	Großkronige Obstbäume als Hochstamm

#### 3.4 Liste D, Gruppen- und Heckenpflanzungen private Grünflächen

Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher und Heister, artenabhängig 80-150 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, auch Sorten
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 3.4 Liste E, empfohlene Ziergehölze private Grünflächen

Pflanzqualität: artenabhängig:

Amelanchier laevis, lamarckii	Felsenbirne
Aronia	Apfelbeere
Clematis	in Arten und Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Hamamelis	Zaubernuss in Arten und Sorten
Malus hybriden	Zierapfel
Prunus Arten und Sorten	Zierkirsche
Rosen in Sorten	Beet, Bodendecker- und Strauchrosen
Viburnum farreri	Duftsneeball

### 3.4 Pflanzabstände

Sofern Nachbarn der Grundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden

## D VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Landsberied am 01.08.2007 und am 16.03.2010 gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am 08.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 15.09.2008 erfolgte in der Zeit vom 16.10.2008 bis einschl. 17.11.2008 und zum 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 21.04.2010 erfolgte in der Zeit vom 19.05.2010 bis einschließlich 21.06.2010.
- 1.3 Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Gemeinderat Landsberied am 29.09.2010 und am 11.01.2011 gefasst.
- 1.4 Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes i.d.F.v. 11.01.2011 erfolgte in der Zeit vom 27.01.2011 bis einschließlich 28.02.2011
- 1.5 Der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde durch den Gemeinderat Landsberied am 16.03.2011 gefasst.
- 1.6 Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes i.d.F.v. 16.03.2011 erfolgte in der Zeit vom 06.04.2011 bis einschließlich 06.05.2011.
- 1.7 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 16.03.2011 wurde vom Gemeinderat Landsberied am 07.09.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Landsberied, den **06. Okt. 2011**



(Siegel)

  
.....  
Johann Märkl  
Zweiter Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **12. Okt. 2011**. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. 16.03.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Landsberied, den **13. Okt. 2011**



(Siegel)

  
.....  
Johann Märkl  
Zweiter Bürgermeister

## E Begründung mit Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation .....	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen .....	2
1.3	Verfahrensablauf .....	2
1.4	Plangebiet .....	2
1.5	Derzeitige Nutzung / Bestandsbeschreibung .....	3
2	Planungsvorgaben .....	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Bebauungspläne .....	6
2.4	Entsorgungsleitungen .....	6
2.5	Umweltschutz .....	6
2.6	Umgebungseinflüsse .....	6
3	Planungsabsichten .....	7
3.1	Städtebauliches Konzept .....	7
3.2	Zukünftige Planung .....	8
4	Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring .....	9
4.1	Einleitung .....	9
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
4.3	Zusätzliche Angaben .....	16

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem zukünftigen Neubaugebiet „Landsberied-Ost“ will die Gemeinde Landsberied das vorhandene Gewerbegebiet um eine Parzelle erweitern und zusätzlich Mischgebietsflächen und weiteres Wohnbauland anbieten, um der vorhandenen entsprechenden Nachfrage nachzukommen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 01.08.2007 und am 16.03.2010 die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „Landsberied-Ost“ gefasst. Mit der Bauleitplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- die Ansiedlung und den Erhalt von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben mit der Möglichkeit des Wohnens in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang
- eine positive Bevölkerungsentwicklung und Erhalt der ausgewogenen Altersstruktur in der Gesamtgemeinde,
- die Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen,
- ein harmonischer baulicher Übergang zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet mittels der Mischgebietsflächen
- eine Erhöhung des Wohnraumangebots für Jung und Alt,
- Vermeidung von Immissionskonflikten,
- ein den dörflichen Strukturen entsprechendes Gesamtkonzept,
- die Anbindung der Oberflächenentwässerung der Straße „An der Leiten“ an die Sickerbecken und
- eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Ergänzend sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) heranzuziehen.

Umweltprüfung und Umweltbericht sind vollständig in die Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert und werden nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ist als Trägerverfahren zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) konzipiert. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Im Grünordnungsplan (GOP) als integrierter Bestandteil des Bebauungsplans werden nach Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt. Dazu gehört auch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 1.3 Verfahrensablauf

Im wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) ist der Bereich des geplanten Gewerbe-, Misch- und Wohngebiets als Ortsrandeingrünung bzw. außerhalb der Ortsränder liegende Fläche dargestellt. Um dem Ableitungsgebot nach § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Bebauungsplanes notwendig.

Das Verfahren hierzu erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

## 1.4 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Landsberied.

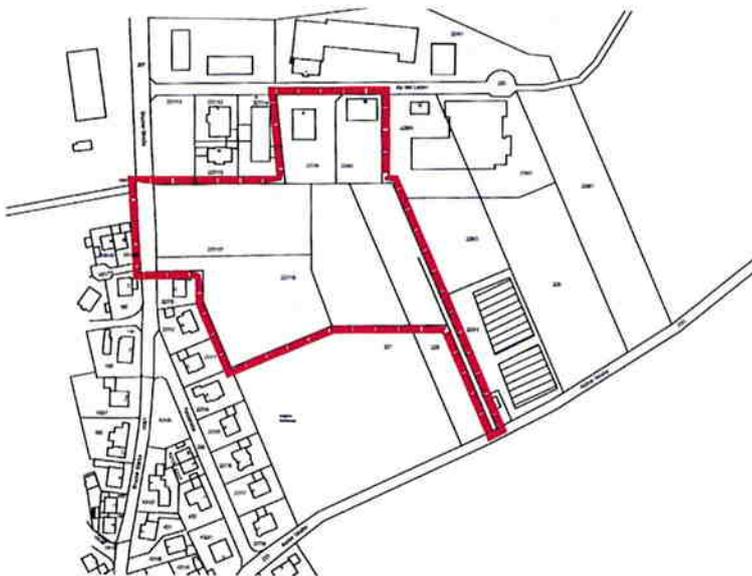


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet „An der Leiten“, welches im Bereich von zwei Grundstücken neu überplant wird. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie die Sickerbecken für das Oberflächenwasser an. Im Westen schließen vorhandene kleinteilige Wohngebäude der B-Pläne „Feldstraße/Angererstraße“ und „Flurstraße“ an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 21.868 qm und folgende Flurstücke: 227/17, 227/18, 227/19, 228/8, 228/5 und 227/9 sowie den anliegenden Bereich der Brucker Straße. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Die Flächen ohne 227/9 und 228/5 befinden sich je zur Hälfte in Besitz der Gemeinde und in Privatbesitz.

## 1.5 Derzeitige Nutzung / Bestandsbeschreibung

Geplantes Baugebiet:

Das geplante Baugebiet wird derzeit bis auf die beiden Parzellen im bestehenden Gewerbegebiet und den Grünstreifen an der Brucker Strasse landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets, unmaßstäblich



Abbildung 3: Blick von der Brucker Straße im Südosten auf das Planungsgebiet



Abbildung 4: Blick von der Brucker Straße in das Planungsgebiet



Abbildung 5: Blick von der Aicher Straße in das Planungsgebiet



Abbildung 6: Aicher Straße



Abbildung 7: Klärbecken



Abbildung 8: Klärbecken

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind umgesetzt im Regionalplan München, der am 24.07.2001 von der Regierung von Oberbayern als verbindlich erklärt wurde. Dort wird das Gemeindegebiet von Landsberied als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft. Als Planungsziel für den ländlichen Raum wird hier neben Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, Verbesserung der Verkehrserschließung auch die Erhaltung und Nutzung qualitativ hochwertiger Landschaftsteile und die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder genannt.

Im Planungsgebiet bestehen keine aus regionalplanerischer Sicht wertvollen Landschaftsteile.

Ein gesonderter Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Fürstenfeldbruck existiert nicht, die fachlichen Ziele Natur- und Landschaft betreffend ergeben sich aus dem o.g. Regionalplan.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied angepasst und ergänzt werden. Der Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Landsberied am 16.03.2010 gefasst.

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereichsausschnitt

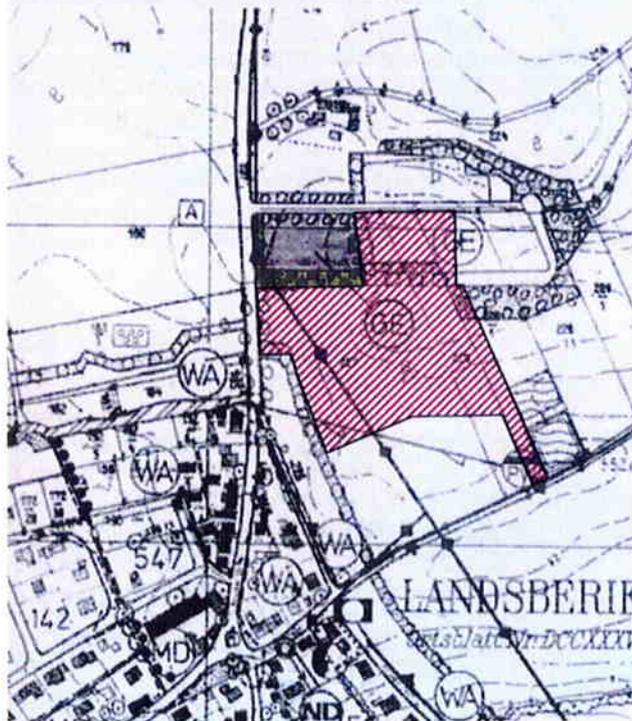


Abbildung 9: Alter Stand FNP mit neuem Plangebiet sowie geplanter aktualisierter Stand FNP, unmaßstäblich

## 2.3 Bebauungspläne

Die Festsetzungen der angrenzenden B-Pläne Gewerbegebiet „An der Leiten“, Erweiterung GE „An der Leiten“, Allgemeines Wohngebiet „Feld-/Angererstraße und AW „Flurstraße“ werden im neuen B-Plan berücksichtigt und in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 angepasst. Somit ergeben sich keine Einschränkungen für die vorhandenen B-Pläne bzw. für die bestehenden Gebäude und deren Nutzungen.

## 2.4 Entsorgungsleitungen

Die Entsorgungsleitungen (Oberflächen- und Schmutzwasserkanal) können einfach auf die vorhandenen Sickerbecken bzw. auf den vorhandenen Kanal vom bestehenden GE-Gebiet zur Pumpstation angeschlossen werden, da die neue Erschließungsstraße mit dem weiterführenden Geh- und Radweg direkt auf diese Einrichtungen führt. Der vom Abwasserzweckverband gewünschte Ringschluss wird dadurch sichergestellt. Durch die Verbindung der neuen Erschließungsstraße mit der Straße „An der Leiten“ kann dort die momentan problematische Oberflächenentwässerung bereinigt werden.

## 2.5 Umweltschutz

### Umweltprüfung

Die Strategische Umweltprüfung (SUP) ist ein wichtiges Instrument des vorsorgenden Umweltschutzes, um sicherzustellen, dass schon Planungen, die Festlegungen für spätere Zulassungsentscheidungen treffen, umweltverträglich, transparent und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Die SUP ist vollständig in die Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert, die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Landsberied wurde bislang nicht aufgestellt. Die angestrebte Nutzung entspricht dem Flächennutzungsplan, der zu landschaftsplanerischen Belangen keine weiterführenden Aussagen enthält.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die mit einer Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen und Flächen möglichst vollständig auszugleichen (→ s. Kapitel 4 – Umweltbericht, insbesondere unter Punkt 4.2.6).

### Immissionsschutz

Um Immissionskonflikten vorbeugen zu können, hat die Gemeinde Landsberied frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung, welche Grundlage für die B-Plan-Bearbeitung war, in Auftrag gegeben. Das schalltechnische Gutachten von C. Hentschel Consult vom 08.10.2010 liegt dem B-Plan (als Teil F) bei.

## 2.6 Umgebungseinflüsse

Vom vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (Familie Haas) ausgehende Emissionen sind im nordwestlichen Bereich des B-Planes zu erwarten.

Ebenso können im südöstlichen Bereich des B-Planes Geruchsbeeinträchtigungen von den Sickerbecken des Oberflächenkanales ausgehen.

Speziell während der Erntezeit sind Lärmbeeinträchtigungen durch das vorhandene landwirtschaftliche Lagerhaus (Firma Spicker) im nordöstlichen Bereich des B-Planes möglich.

## 3 Planungsabsichten

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung, die Garagen und die örtlichen Verkehrsverhältnisse.

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im B-Plan „Landsberied-Ost“ vorgesehen, als Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und als Fläche für allgemeines Wohnen (WA) festgesetzt, wobei das MI-Gebiet für das WA-Gebiet als Abschirmung zum GE-Gebiet dient.

Ferner sind private Grünflächen festgesetzt, welche den Ortsrand eingrünen sollen. Die in Punkt 2.5 erwähnte schalltechnische Untersuchung sagt aus, dass die Summe der Lärmimmissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten die Orientierungswerte in den angrenzenden (bestehenden und geplanten) Misch- und Wohngebieten nicht überschritten werden. Lediglich an der Nord- und Ostseite des Baubereiches MI 1 gibt es geringfügige Überschreitungen, welche mit einer zusätzlichen Festsetzung geregelt werden.

In den MI-Gebieten sind Wohnnutzungen in bestimmten nördlichen Bereichen einzelner Bauräume nicht zulässig. Die so gewählte Gliederung nach § 1 Abs.4 der BauNVO stellt eine kleinräumige Differenzierung der Nutzungsarten in einem untergeordneten Teilbereich des Mischgebiets dar. Diese ist sowohl städtebaulich als auch im Sinne einer vorbeugenden immissionsmäßigen Konfliktverhinderung (vorh. landwirtschaftlicher Betrieb nordwestlich des B-Planes und vorh. landwirtschaftliches Lagerhaus nordöstlich des B-Planes) erfolgt. Der Gebietscharakter des gesamten Mischgebietes bleibt dabei gewahrt und wird durch diese kleinräumige Gliederung nicht eingeschränkt. Die Einhaltung der max. festgesetzten Schalleistungspegel in den GE-Gebieten ist durch Vorlage einer lärmtechnischen Begutachtung nachzuweisen.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude wurde je nach Baubereichsfläche mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt; 0,25 für die WA-Baubereiche und 0,30 für die MI- und GE-Baubereiche. Zusätzlich wurde für die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für die WA-Baubereiche, von 0,50 für die Mischgebiete und von 0,60 für die GE-Gebiete festgesetzt, damit die Versiegelung der Flächen reguliert und somit auch eingeschränkt wird. Diese Werte lehnen sich jeweils an die angrenzenden Baugebiete an.

Generell werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei unter gewissen Voraussetzungen (Größe) bei den MI- und GE-Baubereichen ein zusätzliches Terrassengeschoss erlaubt wird. Die Gebäudehöhen werden nach Sockelhöhe (SH) Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) differenziert angegeben und bestimmen so die genaue Höhenentwicklung der Haupt- und Nebengebäude.

#### 3.1.3 Bauweise

Generell wurde die offene Bauweise festgesetzt, wobei in den WA-Baubereichen nur Gebäude mit jeweils maximal drei Wohneinheiten zulässig sind. Die Festsetzung des Höchstmaßes der Wohnungen wurde gewählt, damit sich die bauliche Struktur der Bevölkerung nicht in einer Art und Weise ändert, die den Zielvorstellungen und der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr entspricht. Durch diese Vorgaben kann der Spekulation von mehreren kleinen, nicht familiengerechten Wohnungen in einem Gebäude Einhalt geboten werden.

Im Baubereich MI1 wurden bewusst zwei Bauräume festgesetzt, damit zur bestehenden Wohnbebauung nur ein kleinerer Baukörper, welcher eher den Proportionen entspricht, entstehen kann.

### **3.1.4 Bauliche Gestaltung und Garagen**

Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen wurden mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild getroffen, ohne die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren und Architekten restriktiv einzuschränken. Generell wurde die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006 zugrunde gelegt.

### **3.1.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Brucker Straße und der Straße „An der Leiten“, Ferner wird das Allgemeine Wohngebiet mittels einer Stichstrasse, welche mit einem Wendehammer für PKW endet, erschlossen. Bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets wird der Wendehammer wieder aufgegeben und die Stichstrasse auf die vorhandene Ortsstrasse geführt.

### **3.1.6 Ver- und Entsorgung**

- Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem über Mulden und/oder Rohr-Rigolen.
- Versickerungsfähige Beläge für Pkw-Parkplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze werden als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses vorgeschrieben bzw. von der Gemeinde gefördert.
- Regenwasserrückhaltung in Zisternen auf privaten Grundstücken wird durch die Gemeinde gefördert.
- Nutzung von Regen- und Grauwasser wird empfohlen.
- Energieeffizientes Bauen (Niedrigenergiebauten und Passivhäuser) wird durch die Gemeinde gefördert.

### **3.1.7 Grünordnung**

Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen auf privatem Grund und im öffentlichen Straßenraum (Pflanzgebote, Pflanzenvorschlagsliste).

Straßengrün (Grünstreifen und „Parken unter Bäumen“) entlang der Erschließungsstraßen.

Vorgärten als halböffentlicher / halbprivater Raum, Hausgärten als private Nutz- bzw. Ziergärten.

Reduzieren der baulichen Barrieren im Baugebiet durch Verbot von Einzäunungen mit Sockelmauern.

### **3.1.8 Umsetzung, Bauabschnitte, Baugrundstücke und Vermarktung**

Nachdem das Planungsgebiet je zur Hälfte der Gemeinde Landsberied und zwei Privatpersonen gehört, ist eine Umliegung einfach zu gestalten und schnell realisierbar. Bauabschnitte sind nicht erforderlich, da es sich nur um wenige Parzellen handelt, welche dann je nach Bedarf vermarktet werden können. Die beiden neu überplanten Grundstücke GE 2 und GE 3 bleiben im Besitz der bisherigen Grundeigner. Im Planungsgebiet wurden eine Gewerbefläche (GE 1, ca. 1760 m<sup>2</sup>), zwei Mischgebietsflächen (MI 1, ca. 5640 m<sup>2</sup> und MI 2, ca. 3110 m<sup>2</sup>) und zwei Allgemeine Wohnbauflächen (WA 1, ca. 1860 m<sup>2</sup> und WA 2, ca. 1780 m<sup>2</sup>) vorgeschlagen.

Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Landsberied; die Unkosten werden anteilmäßig aufgeteilt.

## **3.2 Zukünftige Planung**

Die Überplanung der östlich an den B-Plan angrenzenden Flächen (Fl.Nr. 228/3, 228/1, 229 und evtl. 229/1) kann erst nach Vorlage einer klaren Aussage des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ hinsichtlich der zukünftigen Nutzung der Sickerbecken auf Fl.Nr. 228/1 erfolgen. Erst wenn sich hier entscheidende Änderungen ergeben, die letztendlich mit der gesamten Niederschlagswasserbeseitigung in Landsberied zusammenhängt, kann hier über eine weitere Planung nachgedacht werden.

Analog verhält es sich mit den südlich vom B-Plan gelegenen Flächen (Fl.Fr. 227 und 228).

## 4 Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

- Es erfolgt die Neuausweisung eines Gewerbe-, Misch- und eines Allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage, in Form von Einzel- und Doppelhäusern.
- Die Erschließung geschieht flächensparend und mit geringem Versiegelungsgrad.

#### 4.1.2 Umweltqualitätsziele

Es wird verwiesen auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs. 2-4 BauGB formulierten Ziele wie:

das Gebot zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel), die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Besondere Bedeutung kommt auch dem Immissionsschutz zu. Einschlägige Bestimmungen enthalten die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA-Lärm.

Aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan (GOP) als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 4.2.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter teilweiser Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Die Prüfung erfolgt auf Basis vorhandener Gutachten und Unterlagen sowie Lokalaugenschein.

Angelehnt an die Ökologische Risikoanalyse erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung und Bewertung der Erheblichkeit in den Stufen gering - mittel – hoch.

Bezüglich Eingriff / Ausgleich orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestandes, sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenem Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

#### 4.2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Die Lage ist am nördlichen Ortsrand von Landsberied. Begrenzt wird das Bearbeitungsgebiet im Norden von vorhandener Gewerbebebauung, im Osten, Süden und Südosten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Westlich schließt sich zum einen die Brucker Straße und zum anderen schon vorhandene Wohnbebauung an. In diesem Bereich ist vereinzelt Gehölzsukzession vorzufinden, östlich des geplanten Radweges besteht auf dem von der Gemeinde Landsberied für die Regenwasserversickerung genutzten Gelände eine Feldhecke aus heimischen Baum- und Straucharten.

Potentielle natürliche Vegetation:

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss in einer Landschaft einstellen würde. Sie gibt Aufschluss über die standortheimischen Gehölzarten, die vor allem bei Pflanzungen in der freien Landschaft und an den Ortsrändern zu verwenden sind.

Die Vegetationsgesellschaften sind aus der Übersichtskarte über die natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern, Dr. P. Seibert entnommen.

Der vorherrschende Vegetationstyp im Bereich des Fürstenfeldbrucker Hügellandes ist der Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), im Plangebiet als Luzula-Ausbildung mit Carex brizoides:

<b>Baumschicht:</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weiß-Tanne	Abies alba
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sal-Weide	Salix caprea
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Gemeine Fichte	Picea abies
Eibe	Taxus baccata

<b>Strauchschicht:</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Seidelbast	Daphne mezereum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Echter Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Breitblättriges Pfaffenhütchen	Euonymus latifolius

Im unmittelbaren Geltungsgebiet sind keine landkreisbedeutsamen Tierarten festgestellt worden. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Fürstenfeldbruck sind die Rückhalte/ und Klärweiher, östlich des geplanten Geh- und Radweges, regional bedeutsame Biotope.

<b>Obj.-Nr.</b>	<b>Obj.- Name</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Fl.-größe</b>	<b>Lebens- raumtypen</b>	<b>Naturraum</b>	<b>Bemerkung</b>
7833 A19	Teiche östlich Landsberied	regional bedeutsam	0,61 ha	Teich, Weiher	Fürstenfeldbrucker Hügelland	Bufo viridis - Wechselkröte (1983)

#### Schutzgut Wasser:

Die Grundwassersituation im Bearbeitungsgebiet ist sehr heterogen. In Teilbereichen wurde ca. 2-3 m unter der Geländeoberfläche Schichtenwasser geringer Mächtigkeit gefunden, Brunnenbohrungen in unmittelbarer Nähe waren jedoch bei 15-20m unter dem Gelände gemessen nicht erfolgreich.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden konnten anfallendes Niederschlagswasser komplett aufnehmen und so einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Wasserschutz- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Boden:

Die Böden auf den Niederterrassenflächen des Fürstenfeldbrucker Hügellandes sind Parabraunerden geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe sowie flachgründige Ackerpararendzinen (BAYER 1995, 57). aus flacher bis mittlerer Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, wärmzeitlichem Schotter, am südöstlichen Rand Übergang zu vorherrschend Parabraunerden und Braunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne. Sie weisen einen hohen Anteil an Grobkies und Schotter auf und deshalb i.d.R. auch nur schlechte Ertragsmesszahlen, die im Planungsgebiet zwischen 30 und 40 liegen.

Keine Sonderstandorte vorhanden.

Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Die Jahresmitteltemperatur beträgt im Untersuchungsgebiet 7°C und die Jahresniederschlagssumme beläuft sich auf ca. 850 mm.

Wiesen und Ackerflächen können als Kaltluftproduktionsflächen geringer Bedeutung in Siedlungsnähe angesprochen werden.

Wichtige Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

Vorbelastung der Luft durch Gewerbebetriebe nicht bekannt.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Es besteht bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung des Gewerbegebietes mit teilweise fehlender, strukturarmer oder wenig entwickelter Ortsrandeingrünung.

Östlich und Nordöstlich von Landsberied befindet sich Erholungswald (Intensitätsstufe I), welcher prägend für das Landschaftsbild ist.

Das Bearbeitungsgebiet und der angrenzende Landschaftsraum entlang des Geh- und Radweges nach Aich präsentiert sich als überwiegend ausgeräumte Agrarlandschaft mit junger, noch wenig raumwirksamer Eingrünung.

#### Schutzgut Mensch

Die Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum können als niedrig eingeschätzt werden.

Laut Schallschutzgutachten keine wesentlichen Störungen durch Lärmemissionen der vorhandenen Betriebe und anderer Einrichtungen in der Umgebung.

Schadstoffimmissionen: keine Beeinträchtigungen bekannt. Auch von der südöstlich des Bebauungsplans gelegener Versickerungsanlage (zwei Sickerbecken des AWZV „Obere Maisach“) gehen im Regelfall keine Geruchsbelastungen aus, da die Betreibung der Anlage nach den einschlägigen technischen Regeln erfolgt.

Erholungsfunktion: Spazier- und Radwege aus den Wohngebieten in die Feldflur lückenhaft ausgebaut, geringe Attraktivität, mäßig frequentiert.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

### **4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Es wird (wenn möglich) in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen differenziert.

#### Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Es kommt zu einem flächenhaften Verlust an unspezifischen Lebensräumen durch Neuversiegelung. Dies geschieht aber ohne erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Wertvolle Arten- und Lebensräume sind nicht von Eingriffen betroffen.

#### Schutzgut Wasser:

Aufgrund des ausreichenden Grundwasserflurabstandes besteht kein Risiko einer Grundwasserverschmutzung. Es erfolgt voraussichtlich keine Reduktion der Grundwasserneubildung, da Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll.

Oberflächengewässer sind voraussichtlich nicht betroffen.

#### Schutzgut Boden:

Verlust mittelmäßig günstiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Eingriffe in die natürliche Bodenlagerung durch Gebäude und Verkehrserschließung.

Es wird eine dauerhafte Bodenversiegelung stattfinden.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Neuausweisung des Baugebietes kommt es zur Verringerung der Kaltluftproduktion im Untersuchungsgebiet.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung wichtiger Luftaustauschbahnen.

In geringem Ausmaß reduzieren sich der Windgeschwindigkeiten. Durch Gebäude und Flächenversiegelung ist eine mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhung möglich.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Die geplante Bebauung wird die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Fernwirkung) weiter verstärken, da im Untersuchungsgebiet vorerst nur eine geringe Eingrünung an den Rändern besteht.

Festsetzungen zur Baugestaltung und Durchgrünung des Plangebietes werden die potenziellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes aber mindern.

#### Schutzgut Mensch:

Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Wohn- und Mischbebauung sind nicht zu erwarten

Das Heranrücken der zukünftigen Wohnbebauung an die schon vorhandene Wohnbebauung im Westen ist unproblematisch. Durch die Ausweisung des Mischgebietes zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet wird die Lärmbeeinträchtigung für die Wohnbaustandorte minimiert.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des neuen Wohn- und Mischgebietes durch Lärmimmissionen zu erwarten. Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm an der geplanten Mischbebauung nicht ganz eingehalten werden. Das betroffene Gebäude ist 7 m nach Süden zu versetzen. Falls dies nicht möglich sein sollte, so sind an der Nordseite des Gebäudes keine Fenster von Aufenthaltsräumen vorzusehen. Keine Probleme von Seiten der Lärmimmission sind von der allgemeinen Wohnbebauung zu erwarten.

Es ist mit einem erhöhten Gesamtverkehrsaufkommen aus dem Baugebiet verbunden mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen für die Anwohner zu rechnen.

Durch überörtliche Verkehrswege sind keine Störungen des Wohnens durch Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Aus der Umgebung sind keine erheblichen Schadstoffimmissionen bekannt.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine erheblichen Auswirkungen bekannt

#### Wechselwirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen bekannt

### **4.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Fortdauer der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker/Feldfutteranbau sind keine erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes der Umwelt zu erwarten.

Die unter Punkt 4.2.2 angesprochenen Problembereiche des Landschaftsbildes (fehlende Ortsrandeingrünung), der Landwirtschaft (Dünger- und Schadstoffeintrag) und Erholungsfunktion (keine durchgängigen Wege) würden somit weiter bestehen.

#### **4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

##### Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Fassadenbegrünungen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Eingrünung von Wohnstraßen und Wohnwegen
- Pflanzung von standortgerechten Straßenbäumen und Straßenbegleitgrün.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Schotterrasen und Ökopflaster
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verbesserung der Standortvielfalt mit standortgerechten Bäumen

##### Schutzgut Wasser:

Die kommunalen Möglichkeiten zum Gewässerschutz beschränken sich weitgehend auf die Abwasserbeseitigung. Das gesamte Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden, um die örtliche Kanalisation zu entlasten und Abflussspitzen zu mindern.

Verminderung von Grundwasserabsenkungen durch Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

Vermeidung von erhöhtem Oberflächenabfluss durch getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser, sowie Regenwasserrückhaltung.

Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken wird gefördert. Die Sammlung von Niederschlagswässern der Dachflächen in Zisternen und eine anschließende Nutzung im Garten liefert einen Beitrag zur Schonung wertvollen Trinkwassers.

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Pkw-Parkplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses.

##### Schutzgut Boden:

Nach § 1a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Flächenverbrauch und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Optimierungsgebot wird durch Flächen sparende Erschließung entsprochen. Die Versiegelung der Wege- und Platzflächen ist durch schmale Querschnitte und teilweise wasserdurchlässige Wegebeläge stark eingeschränkt.

Der Versiegelungsgrad wird über  $GRZ > 0,35$  liegen.

Für Kfz-Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge einzusetzen.

##### Schutzgut Klima/Luft:

Keine Beeinträchtigung von Kaltluftbahnen in Folge lockerer Bebauung.

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Bepflanzung und Oberflächenbefestigung privater Flächen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

##### Schutzgut Landschaftsbild:

Festsetzungen zur Baugestaltung, zur Beschränkung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit mindern die potenziellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mittel- bis langfristig ist eine Minimierung (Fernwirkung) durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Ortsrandes zu erwarten.

##### Schutzgut Mensch

Minimierung der Beeinträchtigungen durch sparsame und verkehrsberuhigte Erschließung.

Standortwahl mit geringen Immissionsvorbelastungen.

##### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine Beeinträchtigungen

##### Sonstige Maßnahmen zur Grünordnung:

Die Bayerische Bauordnung schreibt grundsätzlich vor, dass „nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan einige Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung:

- verbindlich vorzulegende Angaben zu Bepflanzung und Geländegestaltung
- Vorschlagsliste zur standortgerechten Pflanzenauswahl.

#### 4.2.6 Besonders und streng geschützte Arten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Nach BNatschG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten

Das Untersuchungsgebiet besteht fast vollständig aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daneben existieren Feldraine und einzelne Gehölzinseln.

Diese vorgefundenen Lebensräume im Untersuchungsgebiet lassen nicht auf das Vorhandensein streng geschützter Arten nach BNatschG bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie schließen.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

Es gibt es keine Kartierungen oder Funde streng geschützter Arten. Die intensive Nutzung des Gebiets lässt ebenfalls nicht auf deren Vorkommen schließen.

Bei einer Artenschutzkartierung 1999 wurden im Dorfgebiet von Landsberied Vögel angetroffen, die auch in vorhandenen Gehölzstrukturen/Außenanlagen im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Hierbei handelt es sich vorwiegend um ubiquitäre Avifauna:

Deutscher Name	Lateinischer Name
Amsel	Turdus merula
Elster	Pica pica
Feldsperling	Passer montanus
Goldammer	Emberiza citrinella
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros
Haussperling	Passer domesticus
Mehlschwalbe	Delichon urbica
Rauchschwalbe	Hirundo rustica
Star	Stumus rubetra
Türkentaube	Streptopelia decaocto

Diese Vogelarten sind bayern- und deutschlandweit noch ungefährdet, wobei einige von ihnen auf der Vorwarnliste der RLB und RLD stehen, da ihre Bestände in der Vergangenheit durch allgemeine Lebensraumverluste (Hecken, Feldraine, Streuobstwiesen u.a.) zurückgegangen sind.

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ermittelt.

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG

Dadurch, dass nur eine begrenzte kleine Anzahl von Bäumen und Gehölzstrukturen im westlichen Planungsgebiet (an der Brucker Straße) vorhanden ist, ist die Gefahr, dass Nistplätze verloren gehen können sehr gering. Somit werden keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt (Beschädigung und Zerstörung von Nist- bzw. Brutstätten).

Eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

#### 4.2.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich und Ersatz

##### Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG). Eingriffe sind definiert als „...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszu-

gleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§19 Abs. 2 BNatSchG).

#### Bewertung des Bestands

Die intensiv genutzten Ackerflächen, sowie artenarme Wiesensäume und einzelne kleine Gehölzinseln werden als Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft (Kategorie I, oberer Wert).

Die Feldraine sind eutroph und weisen keinen Gehölzbewuchs auf. Damit sind diese Flächen ebenfalls als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen (Kategorie I, oberer Wert).

Für die Bewertung des Landschaftsbildes ist maßgeblich, dass das Plangebiet als strukturarme, intensiv genutzte Kulturlandschaft charakterisiert werden kann. Durch die vorhandene Bebauung ist bereits eine Grundbeeinträchtigung der Fernwirkung gegeben. Die Gesamteinschätzung des Zustands bezüglich des Landschaftsbildes bleibt daher in Kategorie I, oberer Wert.

#### Ökologische Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den als WA festgesetzten Flächen ( $GRZ \leq 0,35$ ) mit einer Eingriffsschwere vom Typ B zu rechnen (Matrix Abb. 7 des Leitfadens). Die Eingriffsschwere bei den als MI festgesetzten Flächen entspricht aufgrund des geplanten Versiegelungsgrades ( $GRZ$  mit Verkehrsflächen weit über 0,35) Typ A. Bei Anrechnung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,3 im WA und 0,5 im MI Gebiet angesetzt. Bei beiden handelt es sich im Bestand um Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I es ist jedoch der obere Wert anzusetzen.

GE 1-3, MI 1 und 2 incl. Verkehrsfläche, (Bestandsflächen ausgenommen)	Gewerbe- und Mischgebietsflächen GRZ über 0,35 einschließlich Verkehrsflächen	13.176	13.176	Ausbildung der Wege und Zufahrten als versickerungsoffene Schotterflächen und Schotterrasenflächen, Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze/Bäume,	I - oben	0,5	6.588
WA incl. Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt	Wohnbauflächen GRZ unter 0,35 einschließlich Verkehrsflächen	4.014	4.014	Ausbildung der Wege und Zufahrten als versickerungsoffene Schotterflächen und Schotterrasenflächen, Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze/Bäume,	I - oben	0,3	1.204
	Flächenbedarf Ausgleich gesamt						7.792
	Ausgleichsflächen im Geltungsbereich						0
	Externer Ausgleichsflächenbedarf						7.792
Fl.-Nr. 586/1	Ökokontofläche der Gemeinde Landsberied	7.792					-7.792

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung/Kompensationsflächenbedarf

In der Bilanz ermittelt sich ein Gesamtbedarf von ca. 7792 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen.

Für die Flächen WA und MI wird die Ausgleichsfläche auf einem außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Flurstück 586/1, das Teil des Ökokontos der Gemeinde ist, festgesetzt.

#### **4.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bedingt durch die bereits vorhandenen Strukturen bietet sich der nördliche Ortsrand besonders für die Ansiedlung von Gewerbe- und Mischbauflächen an.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung, wurden auch Standortfragen ausführlich diskutiert.

Kurz- und mittelfristig sind keine alternativen Standorte für derartige Flächen in Landsberied verfügbar oder die Flächen sind bereits weitgehend ausgeschöpft

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Ein Schallschutzgutachten wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Die Angaben zu geologischen und bodenkundlichen Verhältnissen entstammen dem Bodeninformationssystem BIS Bayern.

#### **4.3.1 Monitoring**

(Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt)

(Gering) erhebliche Eingriffe ergeben sich in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Mensch(Lärm), Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild.

Überwacht werden sollen die Auswirkungen auf Grundwasser und Landschaftsbild, bei denen u. U. langfristig Nachbesserungen erforderlich werden können.

Die Auswirkungen auf die Neubildungsrate des Grundwassers können sich verändern, wenn eine nicht vorhersehbare Zunahme von Starkregenereignissen die geplante Kapazität der Rückhalte- und Kläreinrichtungen regelmäßig übersteigt oder deren Funktionsweise anderweitig beeinträchtigt wird. Deswegen ist deren Funktionsfähigkeit regelmäßig nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu überprüfen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen alle 5 Jahre durch Flurbegehungen überprüft werden, um gegebenenfalls Ergänzungen oder auch Reduzierungen der getroffenen Maßnahmen, zum Beispiel zur Ortsrandeingußung, vorzunehmen zu können.

#### **4.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren untersucht.

Für die vorliegende Planung ist festzustellen, dass durch die beabsichtigte Siedlungsentwicklung nur in geringem Maß erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, die biologische Vielfalt, das örtliche Klima sowie den Bereich Lärmschutz.

Oberflächengewässer sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht von der geplanten baulichen Entwicklung betroffen.

Für das Landschaftsbild gilt, dass durch die beabsichtigte Bebauung kurzfristig die Beeinträchtigung steigt.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken für das Grundwasser sind dann gering, wenn insbesondere während der Bauphase Erdarbeiten (Aushub der Keller, Straßen- und Leitungsbau) mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt werden und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, in erster Linie der dauerhafte Verlust von unversiegeltem Grund und Boden, können durch Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen in der näheren Umgebung (ÖKOKONTO der Gemeinde Landsberied) ausgeglichen werden.

Die relativ unproblematische Standortwahl und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen tragen zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde bei.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen und Risiken	Anlagebedingte Auswirkungen und Risiken	Betriebsbedingte Auswirkungen und Risiken	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	–	–	O	–
Grundwasser	–	–	O	–
Oberflächenwasser	O	O	O	O
Klima / Luft	O	–	–	–
Mensch – Lärm	–	O	–	–
Mensch – Erholung	O	O	O	O
Tiere und Pflanzen	–	–	O	–
Landschaftsbild	–	–	O	–
Kultur- und Sachgüter	O	O	O	O

Tabelle 2: Zusammenfassung Eingriffserheblichkeit

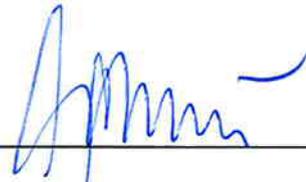
--- hoch    -- mittel    – gering    O keine Auswirkungen / neutral    + positive Effekte

Begründung zum Bebauungsplan

Genehmigung 16.03.2011

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

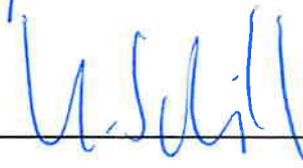


architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR. 16\_82110 GERMERING\_T 089.4111860.0\_F 089.4111860.11\_E architekten@gerumundhaake.de

Planfertiger Grünordnungsplan

Unterschrift:



Ursula Schilk Landschaftsarchitektin bdla

LUDWIGSTRASSE 8\_82256 FÜRSTENFELDBRUCK\_T 08141.1039.63\_F 08141.1039.61\_E freiraumplanung@schilk.eu



Gemeinde Landsberied

06. Okt. 2011



Johann Märkl  
Zweiter Bürgermeister