

**Gemeinde Landsberied
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„Erweiterung Flurstraße“**

- Fassung vom:** 16.01.2019, 16.12.2020, 06.12.2021, 18.01.2023
- Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
- Grünordnung:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

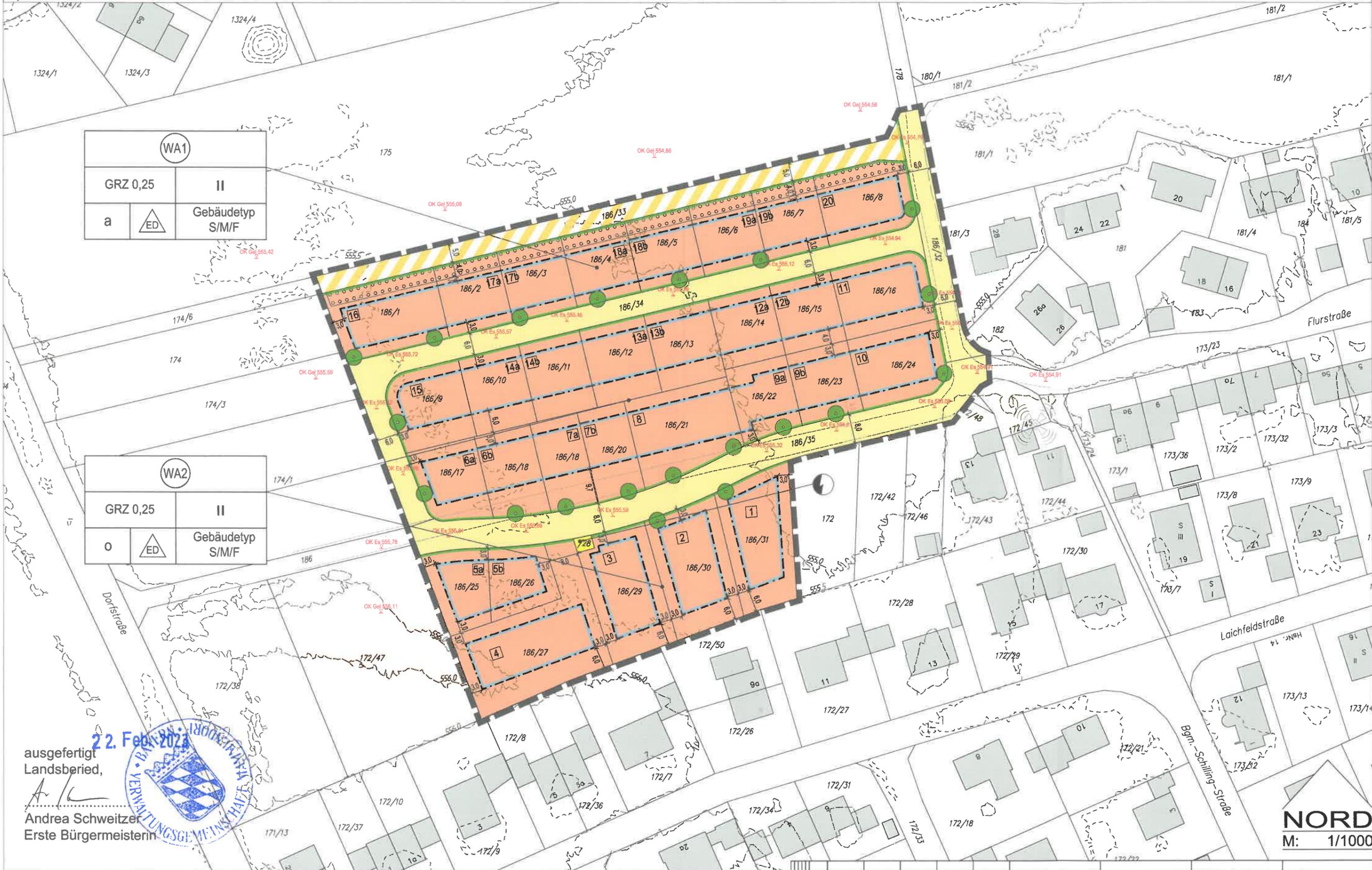
Präambel:

Die Gemeinde Landsberied erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 18.01.2023
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Artenlisten und Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 18.01.2023



WA1	
GRZ 0,25	II
a	Gebäudetyp S/M/F

WA2	
GRZ 0,25	II
0	Gebäudetyp S/M/F

22. Feb. 2023



ausgefertigt
Landsberied,
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

NORD
M: 1/1000

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2022 mit Einarbeitung der Umlegung 01-2023
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Flurstraße“ i.d.F. vom 15.05.1998 mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 11.12.1998 und 2. Änderung i.d.F. vom 09.02.2000.

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1
Nicht zulässig sind
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
 - Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlagen, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50$ dB(A) nicht überschreitet.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier GRZ 0,25.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien, nicht-überdachten und überdachten Terrassen um max. 20 % überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt **0,60** überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO¹, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5 Traufseitige Außenwandhöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand (oberer Bezugspunkt).
- 2.6 Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe 3,5 m als Höchstmaß.
- 2.7 Der untere Höhenbezugspunkt wird gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie:
- bei Einzelhäusern mittig an der längsten straßenseitigen Grundstücksgrenze und
 - bei Doppelhäusern am Schnittpunkt der gemeinsam bebauten Grundstücksgrenze mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 2.8 Gebäudetypen/Garagen, Carports
- 2.8.1 Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“)
- traufseitige Außenwandhöhe von 4,5 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchhauses/-giebel um bis zu 1,5 m überschritten werden darf.
 - Firsthöhe von 9,0 m als Höchstmaß.
- 2.8.2 Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“)
- traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,5 m als Höchstmaß.
 - Firsthöhe von 10,4 m als Höchstmaß.
- 2.8.3 Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach – „E+1“)
- traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,5 m als Höchstmaß.
 - Firsthöhe von 9,0 m als Höchstmaß.
- 2.8.4 Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude:
- traufseitige Außenwandhöhe von 3,0 m als Höchstmaß.

¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

- 2.8.5  nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“), Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D“) und Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach – „E+1“) zulässig.

3 Bauweise - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

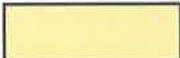
- 3.1  Es wird die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt.
- 3.2  Es wird die abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der beiden Hausformen darf höchstens 25 m betragen.
- 3.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.5 Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Tiefgaragen und deren Zufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Wobei im **WA1** die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten sind.
- 3.6 Direkte Zu- und Abfahrten
Zwischen Garagen einschließlich deren Nebenräumen, überdachten Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert), Aufzügen zu Tiefgaragen müssen Zu- und Abfahrten² von mindestens 5 m Länge, gemessen von der Dachvorderkante des Gebäudes bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, vorhanden sein.
Hiervon ausgenommen sind Carports (Stellplätze mit Schutzdach), deren Zu- und Abfahrten unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen haben. Hier sind Zu- und Abfahrten von mindestens 1,5 m Länge zulässig.
- 3.7 Indirekte Zu- und Abfahrten
Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert), Aufzüge zu Tiefgaragen müssen einen Abstand, gemessen von der Dachvorderkante des Gebäudes bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, von mindestens 1,5 m Länge aufweisen.
- 3.8 Nebengebäude
Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt³ bis zu 25 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.

4 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt:

- je Einzelhaus mindestens 450 m² und
- je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 250 m².

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

² im Sinne von § 2 Abs. 1 GaStellV

³ im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO

6 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung Elektrizität

7 Grünordnung

7.1



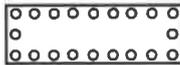
Zu pflanzender Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung
 Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Laubbaum: 3 xv. m.B., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume für straßenraum-wirksame Bepflanzung (Ziffer C 4.1)

Der Standort kann längs der öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 3 m verschoben werden.

7.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Es ist eine der folgenden Pflanzungen vorzunehmen:

- Pflanzung von mind. einem Laubbaum 1. Wuchsordnung **und** mind. zwei Sträuchern je Baugrundstück;
 Pflanzabstand zueinander: mind. 6,0 m
 Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - Laubbaum: 3 xv. m.B., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm oder Stammbusch/Heister: 3 xv. m.B., 250 cm - 300 cm;
 - Sträucher: 2 xv. Str., 60 cm - 100 cm

oder

- bei Einzelhäusern: Pflanzung von mind. zwei Obstbäumen und mind. vier Sträuchern **oder** mind. zwei Laubbäumen 2. bis 3. Wuchsordnung **und** mind. vier Sträuchern je Baugrundstück;
- bei Doppelhäusern: Pflanzung von mind. zwei Obstbäumen **oder** mind. zwei Laubbäumen 2. bis 3. Wuchsordnung je Baugrundstück;
 Pflanzabstand der Laubbäume zueinander: mind. 6,0 m
 Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - Obstbaum 2 xv., Hoch- oder Halbstamm, StU 8 cm - 10 cm;
 - Laubbaum: 3 xv., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm oder Stammbusch/Heister 3 xv. m.B., 250 cm - 300 cm
 - Sträucher: 2 xv. Str., 60 cm - 100 cm,

oder

- Pflanzung einer einreihigen, freiwachsenden, artenreichen Strauchpflanzung auf mind. 3/4 der Länge der nördlichen Grundstücksgrenze.
 Pflanzabstand: 1,2 m - 1,5 m, leicht versetzt in der Reihe,
 Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - Sträucher: 2 xv. Str., 60 cm - 100 cm

Die Varianten sind auch miteinander kombinierbar.

Zur Verwendung sind **ausschließlich** die Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume für die Ortsrandeingrünung (Ziffer C 4.3) und gemäß Artenliste Sträucher für die Ortsrandeingrünung (Ziffer C 4.4) zulässig; Bei den Sträuchern ist ausschließlich gebietseigenes (=autochthones) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, ausgenommen hiervon sind nur Einfriedungen.

7.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:

- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und
- je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung **oder** Obstbaum zu pflanzen. Nur die durch Planzeichen (Ziffer B 9.1) festgesetzten Laubbäume sind hierauf anrechenbar.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- Laubbaum: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm oder Stammbusch/Heister 3xv. m.B., mind. 250 cm - 300 cm,
- Obstbaum: 2 xv., Hoch- oder Halbstamm, StU 8 cm - 10 cm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume für straßenraumwirksame Bepflanzung (Ziffer C 4.1 und C 4.2)

- 7.4 Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden auszuführen.
- 7.5 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.
- 7.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
Bei Ausfall einzelner Gehölze sind diese durch die Pflanzen gemäß der Artenliste (Ziffer C 4), in der festgesetzten Mindestgröße und -qualität, zu ersetzen.

8 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

- 8.1 Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetyp, traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.
- 8.2 Hauptdachform und -dachneigung
- 8.2.1 Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“)
- als Hauptdachform ist zulässig:
nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First
- Hauptdachneigung von mindestens 35° bis höchstens 43°.
- 8.2.2 Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach - „E+1“)
- als Hauptdachform sind zulässig:
nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First, versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach), Walmdächer und Zeldächer
- Hauptdachneigung von mindestens 18° bis höchstens 25°.
- 8.2.3 Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach - „E+1+D“)
- als Hauptdachform sind zulässig:
nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First
- Hauptdachneigung von mindestens 30° bis höchstens 38°.
- 8.2.4 Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude sind:
- Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von mindestens 20° bis höchstens 40°,
- Pultdächer mit einer Hauptdachneigung von 6° bis 20° und
- Flachdächer bis zu einer Hauptdachneigung von höchstens 5°
zulässig.
- 8.2.5 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 8.3 Als Hauptdeckungsmaterial sind nur Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 4 m²,
- Flachdächer - diese sind ab einer Fläche von 4 m² extensiv zu begrünen - und
- die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 8.4 Einfriedung
- 8.4.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg - und zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs (landwirtschaftliche Flächen Fl.-Nrn. 174T, 174/1T und 172/47) sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

- 8.4.2 Ausgenommen hiervon sind zwischen Doppelhäusern Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von bis zu 2,0 m und bis zu einer Tiefe von bis zu 4,0 m zulässig.
- 8.4.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert), Aufzügen zu Tiefgaragen und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.
- 8.5 Geländeänderungen
- 8.5.1 Aufschüttungen sind maximal bis zum Niveau des festgesetzten Höhenbezugspunktes zulässig. Das Gelände ist an das geplante Gebäude, das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zur öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.
- 8.5.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m, darüber hinaus nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.

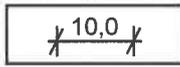
9 Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift

Die Zahl der notwendigen Stellplätze⁴ bemisst sich wie folgt:

- Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche⁵, je 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze und
- für weitere Nutzungen nach der Anlage zur GaStellV⁶.

Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern, ab sechs Wohnungen, ein Besucherzuschlag in Höhe von 10% der notwendigen Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Besucherstellplätze).

10 Sonstige Planzeichen

- 10.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 10.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, ARTENLISTEN UND EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

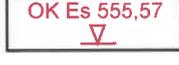
- 1.1  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 186/24
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 13, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.3  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Flurstraße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal Transverse Mercator Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt und, um die durch die Umlegung neu geordneten Flurstücke, ergänzt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

⁴ im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO

⁵ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

⁶ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

2 Hinweise

- 2.1  vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 562,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM17. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2  Parzellenummer, hier z.B. 4
- 2.3  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, etc.
- 2.4  Vorhandener Standort einer Sirenenanlage des Zivilschutzes
Bei dem Sirengeräusch handelt es sich um eine Maßnahme, die der Verhütung oder Beseitigung einer Notlage dient.
- 2.5  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 555,57 m ü.NHN (OK Es: Oberkante Erschließungsstraße, OK Gel: Oberkante Gelände) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes bzw. der Erschließungsplanung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH i.d.F. vom 22.03.2022.
- 2.6 **Landwirtschaftliche Nutzfläche**
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem nordöstlich gelegenen tierhaltenden Vollerwerbsbetrieb (Rinder) können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen, insbesondere während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, zu rechnen ist.
- 2.7 **Immissionsschutz**
Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁸ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁹ verwiesen.
Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden¹⁰.
- 2.8 **Verhältnis von Außenwandhöhen zur Wandhöhe**
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet wird; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen¹¹.
- 2.9 **Baumschutz**
Auf die DIN 18 920¹² und die RAS-LP 4¹³ wird hingewiesen.

⁷ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2017. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

⁸ vom Februar 2011: www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

¹⁰ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

¹¹ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

¹² **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹³ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

2.10 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹⁴ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁵ und Technischen Universität München¹⁶, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied“ (i.d.F. vom 27.07.2006), insbesondere auf § 1 Satz 2 wird hingewiesen.

3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁷ hingewiesen.

3.4 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. - 28./29.02.) vorgenommen werden.

Die Baufeldräumung für die Erschließungsarbeiten (Oberbodenabtrag) soll im Zeitraum von Anfang September bis Mitte März (d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern) durchgeführt werden.

Können die genannten Zeiträume für Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ und für die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) nicht eingehalten werden, ist durch Begehung/ökologische Baubegleitung durch einen Ornithologen rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützten Arten betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Gegebenenfalls sind in Bezug auf Bodenbrüter Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen (z. B. Vermeidung von Grünbrachen, Erhaltung Schwarzbrache, Kurzhalten von Wiesenbewuchs, Anbringen von Flatterbändern).

3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁸ ff) erstellt werden.

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt in der Regel oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

¹⁴ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁵ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁶ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹⁷ **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

¹⁸ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁹ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN²⁰ empfohlen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

3.6 Starkregen - Sturzfluten

Zum Schutz der einzelnen Gebäude bei Starkregeneignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen, bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.7 Bodenschutz

Auffällige (z.B. Böden mit Fremd Beimengungen) bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.

Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915²¹, DIN 19639²² und DIN 19731²³ hingewiesen.

3.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes²⁴ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“²⁵ des LfU mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration hingewiesen.

4 Artenlisten

4.1 Laubbäume für die straßenraumwirksame Bepflanzung und für die Durchgrünung der Baugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet).

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
2. Wuchsordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides in Sorten „Cleveland“ „Emerald Queen“	Spitz-Ahorn	10 - 15 m 10 - 15 m	7 - 9 m 8 - 10 m
Carpinus betulus in Sorten „Fastigiata“ „Frans Fontaine“	Hain-Buche	15 - 20 m 10 - 15 m	4 - 8 m 4 - 5 m
Quercus robur „Fastigiata“	Stiel-Eiche	10 - 15 m	2 - 5 m
Tilia cordata in Sorten „Erecta“ „Greenspire“ „Roelvo“	Winter-Linde	15 - 18 m 15 - 18 m 10 - 15 m	5 - 10 m 6 - 12 m 7 - 10 m

¹⁹ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

²⁰ **BEN**: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

²¹ **DIN 18915**: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, Beuth Verlag

²² **DIN 19639**: „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Beuth Verlag

²³ **DIN 19731**: „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag

²⁴ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

²⁵ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020,
www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

3. Wuchsordnung

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	4 - 7 m
Crataegus monogyna „Stricta“ *	Weiß-Dorn	5 - 6 m	3 - 4 m
Prunus x schmittii *	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 - 10 m	3 - 5 m
Robinia „Casque Rouge“	Rosarote Akazie	5 - 7 m	5 - 6 m
Sorbus aria auch in Sorten „Lutescens“	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ *	Thüring. Mehlbeere	5 - 8 m	3 - 4 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m

Kursiv * nur für beengte Standorte auf der Nordseite der Doppelhausgrundstücke

- 4.2 Laubbäume nur für die Durchgrünung der Baugrundstücke, ergänzend zu Liste 4.1* (Allgemeines Wohngebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
3. Wuchsordnung			
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	5 - 8 m	3 - 5 m
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn	5 - 8 m	3 - 5 m
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	6 - 8 m	4 - 6 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	4 - 8 m	4 - 6 m
Salix caprea	Sal-Weide	5 - 8 m	3 - 5 m
Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

* Die Bäume dieser Liste eignen sich nicht zur Straßenraumgestaltung.

- 4.3 Laubbäume für die Ortsrandeingrünung (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
1. Wuchsordnung			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	15 - 20 m
Fagus sylvatica	Rot-Buche	25 - 35 m	15 - 20 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 35 m	15 - 20 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 25 m	12 - 15 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	25 - 30 m	15 - 20 m
2. Wuchsordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides in Sorten „Cleveland“	Spitz-Ahorn	10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Acer pseudoplatanus „Erectum“	Berg-Ahorn	15 - 20 m	6 - 8 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Pyrus communis	Wild-Birne	10 - 20 m	6 - 10 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eberesche	10 - 15 m	6 - 7 m
Tilia cordata in Sorten „Erecta“	Winter-Linde	15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m
3. Wuchsordnung			
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus aria auch in Sorten „Lutescens“	Mehlbeere	6 - 15 m	4 - 7 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		6 - 15 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Eberesche	6 - 12 m	4 - 6 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m
Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

4.4 Sträucher für die Ortsrandeingrünung (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Prunus spiniosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	Wild-Apfel		

4.5 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt	Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und Sorten			

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser für die Toilettenspülung ggf. Waschmaschine ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

5.3 Maßnahmen zur Energiewende und Klimaschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden werden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird angeregt, den Wärmebedarf der Gebäude ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Ziffer C 4.4 Sträucher) hinterpflanzt werden.

Im Sinne einer landschaftsgerechten Gestaltung und eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft sollte auf eine Einzäunung der nördlichen Parzellen des Allgemeinen Wohngebietes (Parzellen Nrn. 16 bis 22) verzichtet werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Bei Errichtung von Einfriedungen am westlichen Ortsrand ist auf einen ausreichenden Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.

- 5.6 **Barrierefreie Nutzung**
Es wird angeregt, die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²⁶ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040²⁷ Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.7 **Elektroladestationen**
Um die Ladeinfrastruktur zu verbessern und die Akzeptanz zu erhöhen, wird empfohlen, dass mindestens ein Stellplatz je Wohngebäude über eine Elektroladestation für Kraftfahrzeuge verfügen soll. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz²⁸ (GEIG) wird verwiesen.
- 5.8 **Abstellplätze für Fahrräder**
Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges ebenerdige ggf. überdachte Fahrradstellplätze zu errichten.

Fürstenfeldbruck

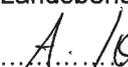


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



ausgefertigt
Landsberied,

22. Feb. 2023


Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin



²⁶ **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

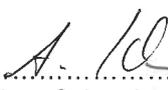
²⁷ **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

²⁸ Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in den Sitzungen vom 16.01.2019 und 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 und 04.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 16.12.2020 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 06.10.2021 beschlossen, dass der Bebauungsplan nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V. mit § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 bis 21.02.2022 stattgefunden. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 18.01.2023 wurde vom Gemeinderat am 18.01.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Landsberied, den **24. Feb. 2023**


.....
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss ist am **23. Feb. 2023** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Landsberied und der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Landsberied, den **24. Feb. 2023**


.....
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeister

**Gemeinde Landsberied
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan
„Erweiterung Flurstraße“**

Fassung vom: 16.12.2020, 06.12.2021, 18.01.2023

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

**Grünordnung und
Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	12
4.	Verfahren	17
5.	Planerische Konzeption	18
6.	Planinhalt	21
7.	Auswirkungen der Planung	32
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	38

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Landsberied in Verlängerung der Flurstraße.

Die Entfernung zum Rathaus an der Schlossbergstraße beträgt ca. 810 m, zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Mammendorf ca. 5,4 km, zum Kindergarten „Grünbergzwerge“ an der Grünbergstraße ca. 915 m, zur Grundschule in Jesenwang ca. 2,8 km, zur Kirche „St. Johannes der Täufer“ ca. 480 m und zum Bürgerhaus an der Römerstraße ca. 780 m.

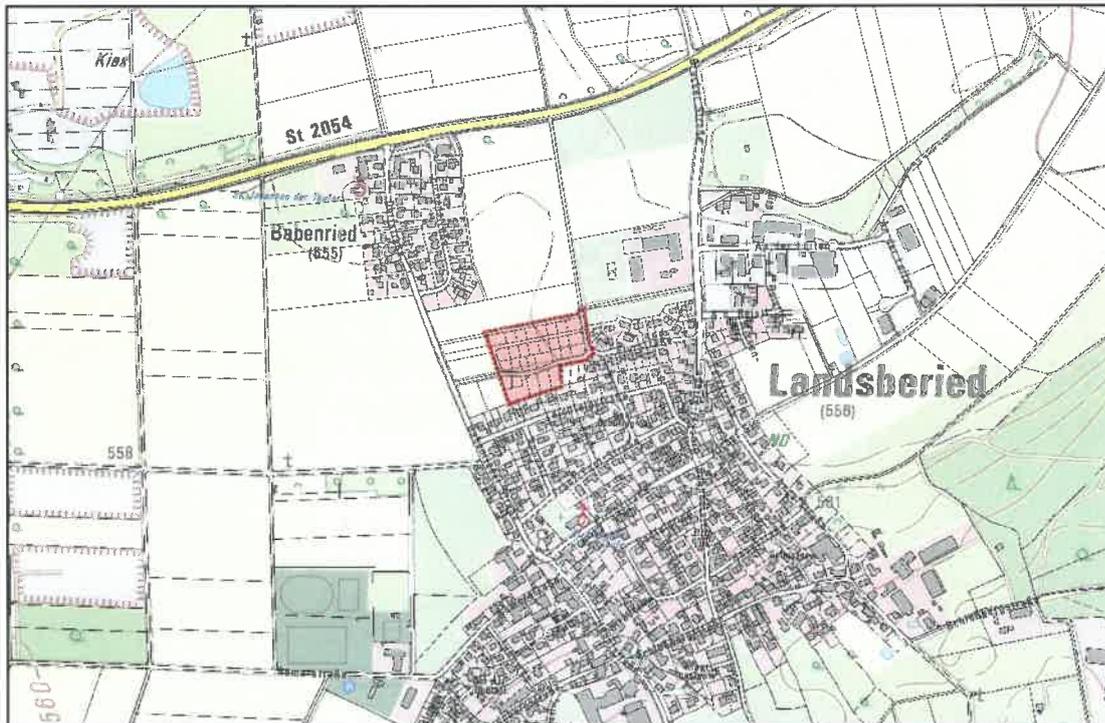


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2015/2018), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Landsberied möchte im Hauptort den Wünschen nach Bauland nachkommen und Flächen für bezahlbare Wohnbebauung zur Verfügung stellen. So dient die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau.

Dabei sollen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), insbesondere den Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), berücksichtigt werden. Ferner soll durch die beschleunigte Baurechtsausweisung ein kommunal geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines Einheimischenmodells vorgesehen werden. Dabei sollen die im Eigentum der Gemeinde stehenden Baugrundstücke dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 13.455 m²) und „Verkehrsflächen“ (ca. 3.825 m²), festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche) abgewichen und im Rahmen der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 1,346 ha) und „örtliche Verkehrsfläche“ (ca. 0,296 ha) dargestellt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17.325 m² mit Abmessungen von ca. 160 m auf ca. 120 m bzw. 80 m. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 555,5 m ü.NHN und fällt leicht in Richtung Nordosten (554,75 m ü.NHN).

Das Gebiet wird begrenzt im Uhrzeigersinn:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 175 (landwirtschaftliche Nutzfläche)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 181/1, 181/3 (Flurstraße Nr. 28) und 182 (Flurstraße Nrn. 26, 26a),
- im Süden zunächst durch die nördliche Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Fl.-Nr. 172/43 (Flurstraße Nr. 13) und die unbebauten Baugrundstücke Fl.-Nrn. 172, 172/42 und /46, sowie die nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 172/27 (Laichfeldstraße Nr. 11), 172/26 (Laichfeldstraße Nr. 9a) 172/7 (Laichfeldstraße Nr. 7), 172/76 (Laichfeldstraße Nr. 5a), 172/ 8 (Laichfeldstraße Nr. 5) und 172/9 (Laichfeldstraße Nr. 3), und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 172/47, 174/1, 174/3 174 und 174/6 bzw. der Verkehrsfläche Fl.-Nr. 186 (Laichfeld III).



Abb. 2: Bestandsaufnahme Mai 2019, DOP20 vom 01.08.2020, Geltungsbereich (cyan), Innerhalb: hellgrün/grün - Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche u. Wiese), hellgrau – Verkehrsflächen/befestigt Außerhalb: hellrot – Wohnnutzung, rot: Garagen, blau: Landwirtschaft, cyan: Holzlager, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

Aufgrund von Kartierungen vor Ort und der Auswertung von Luftbildern (GoogleEarth) zeichnet sich folgendes Bild:

Der Geltungsbereich ist bis auf die beiden gekiesten Feldwege (nach Norden mit Fl.-Nr. 178 und in Verlängerung der Flurstraße mit Fl.-Nr. 186T) und der überwiegend asphaltierten Flurstraße (Fl.-Nr. 173/23) unbebaut. Der nördlich der Verlängerung der Flurstraße gelegene Teil wird landwirtschaftlich als Acker und der südlich gelegene Teil als extensive Wiese genutzt.

Gehölzbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Wiese bzw. Ackerbau), im Osten zunächst durch eine Obstwiese und daran anschließend durch eine eineinhalb- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach sowie einen Kinderspielplatz mit Sirenenanlage. Im Süden schließen sich ein mit einem Holzlager bebautes Grundstück (Fl.-Nr. 172/46), zwei unbebaute als Wiese genutzte Grundstücke und die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung der Laichfeldstraße an.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Bodenart, Bodentyp

Die Bodenart am Standort wird gemäß Bodenschätzung¹ als „sandiger Lehm“ und der Bodentyp gemäß der Übersichtsbodenkarte² als „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ (Legendeinheit 22b) angegeben. Es ist von einer mittleren Ertragsfähigkeit auszugehen (vgl. Schutzgut Fläche und Boden).

Gemäß der Übersichtsbodenkarte³ handelt es sich bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich um überwiegend „fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ (Nr. 50a)

2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁴
 „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁵

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁶ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁷) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁸ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁹ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹⁰ eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 125,9 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III**¹¹ einstufen.

Es wird auf den seit 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“. Ferner wird auf die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“¹² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

¹ BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema Weitere Daten der BVV, Auswahl Bodenschätzung, Datenabruf 09/2019

² BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Geologie/Boden, Auswahl Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 09/2019

³ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf Juli 2018

⁴ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 08/2018

⁵ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁵ vom 04/2018, Datenabruf 05/2018

⁶ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁷ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 11946)

⁸ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

⁹ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹⁰ www.imis.bfs.de/geoportal/ **Auswahl Radon-222-** in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2019
 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³,

¹¹ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³,

¹² www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

2.4.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH¹³ erstellt. Hierfür wurden sechs Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis max. 6,5 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Lage und Morphologie, Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter und Grundwasserverhältnisse) erfolgen auch **Hinweise für die Bauausführung** (Gründung der Bauwerke, Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, Erschließungs-, Erdarbeiten bzw. Hinterfüllungen, Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung, Versickerung, Angriffsgrad von Böden und Wässern, Erdbebenzone) und zur **abfallwirtschaftlichen Bewertung**.

2.4.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die nächsten Gewässer (Teiche) befinden sich östlich an der Aicher Straße in ca. 430 m Entfernung. Die nächsten Fließgewässer befindet sich der Erlbach (Gewässer 3. Ordnung) westlich in ca. 2,7 km und die Amper (Gewässer 1. Ordnung) südöstlich in ca. 3,8 km Entfernung.

2.4.5. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände¹⁴ ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁵ wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt: „*Grund- oder Schichtwasser wurde an den Bohrpunkten bis zur Endteufe von 6,5 m unter GOK nicht angetroffen. Nach Messungen an Pegeln aus dem Umfeld des Baugrundstückes ist damit zu rechnen, dass ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in Tiefen von über 10 m unter GOK zu erwarten ist.*“

Damit ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

2.4.6. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe betragen in 2 m Höhe im Geltungsbereich:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁶): 13° bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁷ wurde im Zuge des Baugrundgutachtens auch eine abfalltechnische Bewertung durchgeführt, wobei keine auffälligen Böden an den Bohraufschlüssen vorgefunden wurden. Aufgrund der Stellungnahme des Referates 24 „Umwelt- und Klimaschutz, staatl. Abfallrecht/Altlasten“¹⁸ werden keine Bedenken vorgebracht.

2.5.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbilddauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung einer Kampfmittelfreiheit vorliegt.

2.5.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Nordöstlich an der Brucker Straße (Fl.-Nr. 180, Brucker Straße Nr. 25) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Milchkühe) mit 105 Großvieheinheiten (GV). Seit 2011 ist eine Erweiterung auf 184 GV inklusive Nachzucht vorgesehen bzw. genehmigt. Die vorhandene Maschinen- bzw. Lagerhalle weist einen Abstand von ca. 103 m, der Milchviehstall einen Abstand von ca. 152 m (bzw. dessen Erweiterung nach Westen ca. 127 m) und das vorhandene Fahrsilo einen Abstand von ca. 93 m zum Geltungsbereich auf. Der Abstand zu der neu geplanten Güllegrube beträgt künftig ca. 75 m.

¹³ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplangebiet „Erweiterung Flurstraße“ in 82290 Landsberied, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10587, 03.12.2019,

¹⁴ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06/2018

¹⁵ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplangebiet „Erweiterung Flurstraße“ in 82290 Landsberied, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10587, 03.12.2019, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse.

¹⁶ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁷ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplangebiet „Erweiterung Flurstraße“ in 82290 Landsberied, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10587, 03.12.2019, Ziffer 6 Abfallwirtschaftliche Bewertung

¹⁸ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, Punkt: Abfallrecht, Schreiben vom 25.02.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein „Geruchsimmissionsgutachten¹⁹“ durchgeführt. Gegenüber der bisherig verwendeten „Geruchsimmissionsprognose Rinderhaltung“²⁰ ergeben sich neue Referenzdaten der Wetterstation für den Standort Alling-Holzhausen (bislang Flughafen München Erding) und eine Berücksichtigung der Hühnerhaltung, Zudem wurden 2011 die beiden Fahrhilfen als horizontale Flächenquellen berücksichtigt, was jedoch nicht dem neusten Stand der Technik (vertikale Flächenquellen an der Anschnittfläche) entspricht. Dabei kommt das neue Gutachten u.a. zu folgender Zusammenfassung:

„Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt die Weiterentwicklung des Ortes durch die Schaffung von Wohnraum durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Flurstraße“ am nördlichen Ortsrand von Landsberied. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit bestehender oder genehmigter Tierhaltung.

Es wurde die zu erwartende Geruchsbelastung durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Einhaltung immissionschutzrechtlicher Vorschriften beurteilt.

Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL2000G. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet der Immissionsgrenzwert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird. Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist gewährleistet.“



Abb. 3: Lageplan untersuchter landwirtschaftlicher Betrieb (mit Erweiterung) und prognostizierte Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden (0 m – 3 m) jeweils Accon Stellungnahme vom 09.09.2022 Abb.1/Abb.3, Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab: 1/1.000)

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten²¹ wurden das Geruchsimmissionsgutachten überarbeitet und eine neue Berechnung durchgeführt. Die Stellungnahme²² kommt u.A. zu dem Ergebnis:

„Im Gutachten ACB-0821-216035/04 wurden drei Laufhöfe, einer im Norden des geplanten und bestehenden Stallgebäudes mit einer Fläche von 275 m², einer im Westen des geplanten Stalls mit einer Fläche von 150 m² und einer im Süden des Jungviehstalls mit einer Fläche von 225 m² (siehe jeweils Anlage 3 - Quellenkonfiguration im Geruchsimmissionsgutachten [der Stellungnahme vom 09.09.2022])

¹⁹ Accon Environmental Consultants: Geruchsimmissionsgutachten – Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Landkreis Fürstentfeldbruck, Bericht-Nr. ACB-0821-216035/04 vom 13.08.2021

²⁰ Müller-BBM: „Landwirtschaftlicher Betrieb [REDACTED], Geruchsimmissionsprognose Rinderhaltung, Bericht Nr. M78 909/1! vom 12.12.2011

²¹ Schreiben vom 21.02.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

²² Accon Environmental Consultants: Stellungnahme zu den Anmerkungen des AELF FFB zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0821-216035/04 vom 13.08.2021 Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Landkreis Fürstentfeldbruck, IT 216035_06S vom 09.09.2022

berücksichtigt. Dies ergibt eine berücksichtigte Gesamtfläche von 650 m². Somit ist die geforderte Mindestgröße um 87 m² überschritten.“

„Es zeigt sich, dass auch unter Berücksichtigung des dritten Fahrtilos und nach Berechnung nach der neuen TA Luft 2021 im gesamten Plangebiet sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m als auch in der Schicht von 3 m bis 5 m der Immissionsgrenzwert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist gewährleistet.“

Diesem Ergebnis hat sich der Gemeinderat in der Sitzung am 18.01.2023 einstimmig angeschlossen.

Ferner gehen vom bestehenden Betrieb und den nördlich und westlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) durch Windverfrachtung aus. Diese treten auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auf und sind unvermeidbar. Insbesondere während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelästigungen auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.5.4. Kinderspielplatz

Östlich in direktem Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich auf Fl.-Nr. 72/45 ein ca. 190 m² großer Kinderspielplatz mit Spielgeräten. Von diesem können beim Kinderspiel Geräusche ausgehen. Gemäß § 22 Abs. 1a des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

2.5.5. Sirenenanlage

Südöstlich des Umgriffs in direkter Nachbarschaft befindet sich am Kinderspielplatz eine Sirenenanlage, die die Bevölkerung vor außergewöhnlichen Gefahrensituationen schnell und effektiv warnt. Neben den Geräuschen bei Gefahrensituationen werden regelmäßig Sirenentestläufe durchgeführt. Aufgrund der Nähe kann es insbesondere in der Nachtzeit zu Beeinträchtigungen kommen. Da ein Sireneneinsatz in der Regel der Warnung vor Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes dient, wird davon ausgegangen, dass hierdurch die Immissionswerte überschritten²³ werden dürfen. Bei dem Sirengeräusch handelt es sich um eine Maßnahme, die der Verhütung oder Beseitigung einer Notlage dient.

2.6. Vorhandene Leitungen

Im Bereich der Fl.-Nr. 186 (Verlängerung der Flurstraße nach Westen) befinden sich die Wasser-Fernleitung (AZ DN 300) des Wasserzweckverbandes der Gruppe Landsberied, die Schmutzwasserdruckleitung (200 PVG) des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach, die Erdgas-Mitteldruckleitung (VGM 160 PE) der Energienetze Bayern, Telekommunikationsleitungen und vier Glasfaserfernleitung der Deutschen Telekom.

Ob dingliche Sicherungen hierfür vorliegen, ist nicht bekannt.

2.7. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die vorhandene Flurstraße, darüber hinaus über die Babenrieder Straße/Dorfstraße bzw. Brucker Straße zur ST 2054 (Landsberg am Lech – Fürstenfeldbruck).
- für den Radfahrverkehr und für Fußgänger über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Brucker Straße“ in ca. 300 m (Buslinie 825 Fürstenfeldbruck - Dünzelbach, Anrufsammeltaxi 8200) bzw. „Babenrieder Straße“ in ca. 450 m Entfernung (Buslinie 822 Mammendorf- Fürstenfeldbruck, Buslinie 825 Fürstenfeldbruck - Dünzelbach und Anrufsammeltaxi 8200).

²³ Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Nr. 7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen

Für den Feldweg (Fl.-Nr. 178T) in Richtung Norden und den Feldweg (Fl.-Nr. 186T) in Verlängerung der Flurstraße sind keine verkehrsrechtlichen Anordnungen über Geschwindigkeitsbeschränkungen oder Verkehrsverbote vorhanden.

2.8. Energie-Atlas Bayern²⁴

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden für den nördlichen Teil als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet.
Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung²⁵ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort Nord (Flurstraße 13) bei Erdwärmekollektoren als „möglich (Einzelfallprüfung)“ und Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer im Jahresmittel von ca. 1.700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wurde eine Windgeschwindigkeit von 3,6 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

Für die Gemeinde Landsberied wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2020 ein Gesamtstromverbrauch von 2.998 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von 46,1 % ermittelt und liegt damit über dem Anteil des Landkreises Fürstentfeldbruck von 38,0 % und über dem Anteil im Regierungsbezirk Oberbayerns mit 41,7 %.

2.9. Schutzgüter

2.9.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich und westlich im Anschluss an die Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet).

Geringfügige Vorbelastungen wie Geräusch-, Staub- und Schadstoffimmissionen bestehen durch den Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 186), welcher für die Landwirtschaft eine wichtige Bedeutung als West-Ost-Verbindung hat, sowie durch die Babenrieder Straße/Dorfstraße ca. 85 m westlich des Geltungsbereiches. Rund 370 m nördlich verläuft die Staatsstraße ST 2054 (Landsberg am Lech - Fürstentfeldbruck) mit einer Verkehrsbelastung von DTV 7.581 KFZ, davon 393 SV (2015)²⁶. Diese Belastung liegt unter dem Durchschnittswert für Staatsstraßen im Landkreis Fürstentfeldbruck mit 9.485 KFZ, davon 417 SV (2015)²⁷. Nordöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung und Hühnerhaltung (Fl.-Nr. 180). Der Abstand zwischen dem bestehenden Milchviehstall und dem geplanten Wohngebiet beträgt ca. 152 m. Eine Erweiterung des Betriebes ist seit 2011 genehmigt. Durch diesen Betrieb sowie die nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen können durch die Bewirtschaftung insbesondere Geruchs-, Staub-, Lärmemissionen verursacht werden. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen bezüglich der Vorbelastungen wird auf den Punkt „Vorbelastungen des Plangebietes“ verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der geplanten Nutzung und der bestehenden angrenzenden Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) weist der Geltungsbereich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) auf.

2.9.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, auch im räumlich-funktionalen Umgriff, keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung. Durch die Strukturarmut des Planungsgebietes und der nahen Umgebung ist auch die Funktion für die indirekte Erholungsnutzung wie Naturgenuss nur von geringer Bedeutung. Als Strukturelemente bzw. markante Gehölzstrukturen im nahen Umfeld sind lediglich die östlich gelegene Streuobstwiese sowie die partiell vorhandene Ortsrandeingrünung entlang der Siedlungsgränder vorhanden. Der durch das Planungsgebiet führende Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 186T wird auch als wohnortnaher Fuß- und Spazierweg genutzt. Dieser endet jedoch im Westen an der Babenrieder Straße. Eine Anbindung an weiterführende Spazierwege zur Nutzung als Rundweg fehlt bzw. ist nur über die Babenrieder Straße möglich. Diese ist mit einem begleitenden Gehweg auf der westlichen Straßenseite ausgestattet.

Der Geltungsbereich hat somit eine geringe bis mittlere Bedeutung als siedlungsnahe Freifläche für das Schutzgut Mensch (Erholung).

2.9.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Amtlich kartierte Biotope (amtliche Biotopkartierung) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG / europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. Vogelschutzgebiete)²⁸ sowie Flächen bzw.

²⁴ geoportal.bayern.de/energieatlas Datenabruf 05/2019

²⁵ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 08/2018

²⁶ geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema Infrastruktur, Auswahl Straßen, Datenabruf 09/2019

²⁷ www.bayrisch.bayern.de, Thema DTV-Mittelwerte 2015 Fürstentfeldbruck, Datenabruf 01/2021

²⁸ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Biotopkartierung und Schutzgebiete, Datenabruf 09/2019

Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche (ca. 11.655 m²) und untergeordnet aus einer extensiv genutzten Grünlandfläche (ca. 4.330 m²) sowie versiegelter und befestigter Verkehrsfläche (ca. 1.340 m²).

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde²⁹ wurde im Frühjahr / Sommer 2021 eine Kartierung und Beurteilung der Extensivwiese im Bereich der ursprünglichen Fl.-Nrn. 172/39, 172/41 und 172/49 (nun Fl.-Nrn. 186/25, /26, /27, /28, /29, /30 und /31, sowie Fl.-Nr. 186/36T) auf Schutzstatus nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG durchgeführt. Diese Beurteilung³⁰ ergab, dass es sich bei der Extensivwiese in ihrer Gesamtheit nicht um ein geschütztes Biotop nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG (Arten- und strukturreiches Dauergrünland / Magere Flachland-Mähwiese) handelt.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Maschineneinsatz) sowie den Verkehrswegebestand (Zerschneidung, Beunruhigung, Störung).

Die Ackerflächen sind für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt von geringer Bedeutung, die extensiv genutzte Grünlandfläche von mittlerer Bedeutung.

Artenschützerische Beurteilung

Gemäß Artenschutzkartierung³¹ (ASK) liegt der Geltungsbereich im Randbereich der Fundfläche 7833-0327 - Lebensraum für Vögel - Lebensraumtyp Dorf. Im Jahr 1999 wurden in dieser großräumigen Fundfläche, welche sich über das gesamte Dorfgebiet von Landsberied erstreckt, siedlungstypische Vogelarten (Amsel, Elster, Feldsperling, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star, Türkentaube) nachgewiesen. Hierbei handelt es sich überwiegend um weitverbreitete, siedlungstypische Arten der Gehölz- und Gebäudebrüter. Mit Ausnahme des Feldsperlings, der Goldammer, Mehl- und Rauchschwalbe sind die Arten nicht saP-relevant.

Die Flächen des Geltungsbereiches stellen ein Nahrungshabitat (Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang) für Offenlandarten der Vögel, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard, dar. Grundsätzlich können auch bodenbrütende Vogelarten wie z. B. Wiesenweihe, Kiebitz und Feldlerche auf Acker- und Grünlandflächen vorkommen. Sie bevorzugen offene, weitläufige Feldfluren.

Aufgrund der überwiegend intensiven Nutzungen innerhalb und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Nähe zum Siedlungs- und Verkehrswegebestand, randliche Gehölzstrukturen als Ansitzfläche für Beutegreifer) und den daraus resultierenden erheblichen Störungen (Lebensraumzerschneidung, Beunruhigung) war ein Vorkommen bzw. eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhehabitat durch Bodenbrüter innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

So liegt das Planungsgebiet z. B. vollständig innerhalb der Scheuch-Wirkbereiche der Feldlerche (Siedlung ca. 100 m, Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen ca. 100 m, Feldgehölze ca. 120 m).

Die Artengruppe der heckenbrütenden Vögel (siehe u.a. oben genannte ASK-Nachweise) nutzt das südliche Planungsgebiet in Verbindung mit den südlich angrenzenden Hausgärten als Teilnahrungshabitat.

Auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde³² wurde im Frühjahr / Sommer 2021 durch Kartierung überprüft, ob es ein Vorkommen von Bodenbrütern innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes gibt. Weiterhin wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag³³ erstellt, dessen wesentliches Ergebnis nachfolgend zitiert wird: *„Durch das Vorhaben sind europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VS-RL nur in einem sehr geringen Umfang betroffen. Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für europarechtlich geschützte oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen wurden. Eine Tötung bzw. signifikante Schädigung bzw. Störung der lokalen Populationen kann mit derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.“* Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Punkt „Auswirkungen auf die Schutzgüter - Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ verwiesen.

Durch das Fehlen von Altgehölzen/Altbäumen mit entsprechend großem Stammdurchmesser ist ein Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Baumhöhlen-bewohnenden Fledermausarten im Gebiet auszuschließen.

²⁹ Schreiben vom 07.05.2021 im Verfahren des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

³⁰ Daurer+Hasse: Beurteilung Extensivwiese im Bereich der [bisher] Fl.-Nrn. 172/39, 172/41 und 172/49 auf den Schutzstatus nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG (Arten- und strukturreiches Dauergrünland) vom 16.08.2021

³¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung mit Stand 01/2021

³² Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

³³ Peter Harsch, Dipl.-Biologe, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Lkr. FFB, vom 07-2021

Die extensiv genutzte Grünlandfläche im südlichen Geltungsbereich stellt zusätzlich ein (Teil-)Nahrungshabitat für Insekten und Schmetterlinge dar.

2.9.4. **Schutzgut Fläche und Boden**

Das Gelände befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 555,5 m ü.NHN und ist weitgehend eben mit kaum merklichem Gefälle in Richtung Nordosten.

Der geologische Untergrund innerhalb des Geltungsbereiches wird gebildet von würmeiszeitlichen Schmelzwasserschottern³⁴. Gemäß der Übersichtsbodenkarte³⁵ handelt es sich bei den anstehenden Böden um „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ (Legendeinheit 22).

In der Bodenschätzungskarte³⁶ wird das Gebiet wie folgt eingestuft:

Kulturart sL 4 D 53/48 bis 56/53: Acker; Bodenart: sandiger Lehm (sL); Zustandsstufe 4 (mittlere mit Tendenz zu geringer Ertragsfähigkeit, ca. 20 cm mächtige humushaltige Krume), D (Diluvium, durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden); Ackergrundzahl 53 bzw. 56; Die Ackerzahlen betragen 48 und 53 (von maximal 100) und liegen damit knapp unter dem Landkreisdurchschnitt (54)³⁷.

Es handelt sich insgesamt um eine mittlere Ertragsfähigkeit.³⁸ Sandige Lehmböden zeichnen sich durch ein mittleres Rückhaltevermögen für Niederschläge und ein hohes Rückhaltevermögen für Schwermetalle aus.³⁹ Seltene, empfindliche oder in besonderem Maße schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Weiterhin sind auch keine Bodendenkmäler und Altlasten/Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden bzw. bekannt (vgl. „Altlasten/Altlastverdachtsflächen“ und „Denkmalrecht“). Bezüglich der Baugrundbeschreibung, der Hinweise für die Bauausführung und der abfallwirtschaftlichen Bewertung wird auf das vorliegende Baugrundgutachten der Fa. Blasy+Mader hingewiesen.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen und Bodenverdichtung.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Fläche und Boden eine mittlere Bedeutung.

2.9.5. **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer/Hochwasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsflächen sind nicht ermittelt bzw. amtlich festgesetzt. Die nächsten Gewässer (Teiche) befinden sich östlich an der Aicher Straße in ca. 430 m Entfernung. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Erlbach (Gewässer 3. Ordnung), befindet sich westlich in ca. 2,7 km Entfernung, die Amper (Gewässer 1. Ordnung) südöstlich in ca. 3,8 km Entfernung.

Grundwasser:

Im Rahmen der Bohrungen zur Erkundung des Baugrundes wurde bis zu einer Endteufe von 6, m unter Geländeoberkante (GOK) kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen. Nach Messungen an Pegeln aus dem Umfeld des Geltungsbereichs ist damit zu rechnen, dass ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in Tiefen von über 10 m unter GOK zu erwarten ist.⁴⁰

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich⁴¹. Darüber hinaus sind auch keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände⁴² ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches oder im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Sickerfähigkeit:

³⁴ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Geologische Karte von Bayern, Datenabruf 09/2019

³⁵ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Natur, Auswahl Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 09/2019

³⁶ BayernAtlas-plus, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Weitere Daten der BVV, Auswahl Bodenschätzung, Datenabruf 09/2019

³⁷ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014

³⁸ Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seite 18

³⁹ Bayer. Geologisches Landesamt und Bayer. Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung, 2003 mit Korrekturen 2017/2018, Seiten 43 und 49

⁴⁰ Blasy+Mader GmbH: Bebauungsplangebiet „Erweiterung Flurstraße“ in 82290 Landsberied, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10587, 03.12.2019, Ziffer 4.5 Grundwasserhältnisse

⁴¹ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Naturgefahren, Datenabruf 09/2019

⁴² www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 09/2019

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten in den wassergesättigten Kiesen möglich. Der Bemessung von Rigolen kann ein Kf-Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden. Es handelt sich hierbei um eine gute Durchlässigkeit des Untergrundes.

Unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserflurabstandes und der anstehenden Böden ist die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung mit gering bis mittel einzustufen. Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung.

2.9.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand und ist als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Bezug zu einer klimatischen Leitbahn einzustufen. Es bestehen geringe Vorbelastungen im Hinblick auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation. Zu nennen sind hierbei insbesondere Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung und Kraftfahrzeugverkehr aus dem angrenzenden Wohngebiet und dem Verkehrswegbestand (Wirtschaftsweg bisher Fl.-Nr. 186T nun auch Fl.-Nr. 186/35 Babenrieder Straße/Dorfstraße).

Eine besondere lokalklimatische Bedeutung des Geltungsbereiches für den angrenzenden Siedlungsbestand oder den Luftabfluss liegt nicht vor. Der Geltungsbereich ist daher von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene.

2.9.7. Schutzgut Landschaft

Das Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Landsberied und ist charakterisiert durch eine nahezu ebene, kaum merklich nach Nordosten abfallende Lage sowie die überwiegend intensive Ackernutzung und untergeordnete extensive Grünlandnutzung. Landschaftsprägende Grünstrukturen sind mit Ausnahme der partiellen Eingrünung der Siedlungsränder nicht vorhanden.

Im Süden und Osten grenzt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und daran anschließend die Babenrieder Straße/Dorfstraße, der Ortsteil Babenried sowie die Staatsstraße ST 2054. Nordöstlich befindet sich eine Streuobstwiese jüngerer Alters, daran anschließend ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Gewerbegebiet. Von Westen, Norden und Nordosten besteht eine gute Einsehbarkeit.

Der Geltungsbereich und dessen Umgebung sind durch intensive Nutzungen und Strukturarmut geprägt und vorbelastet. Für das Schutzgut Landschaft weist er eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

2.9.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich bzw. innerhalb dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden (vgl. „Denkmalrecht“).

Sachgüter

Es befinden sich jeweils zwei Teilabschnitte von Flurwegen (bisher Fl.-Nrn. 178T und 186T nun Fl.-Nr. 186/32 und 186/35) sowie ein Teilabschnitt der Flurstraße (bisher Fl.-Nr. 173/3T nun Fl.-Nr. 186/35) innerhalb des Geltungsbereiches

2.10. Demographie

Am 31.12.2021⁴³ waren 687 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,38 Bewohner je Wohnung mit 49,6 m² Wohnfläche/Bewohner bzw. 118,3 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern vorhanden. Dabei wohnten 69,85 % der Bewohner in Einfamilienhäusern, 22,45 % in Zweifamilienhäusern und 7,69 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Landsberied existiert zum 01.03.2022 eine Kindertageseinrichtung mit 83 genehmigten Plätzen und 63 betreuten Kindern.

Von den 1.637 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 19,30 %, der 18- bis unter 65-jährigen auf 64,32 % und der über 65-jährigen auf 16,37 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J⁴⁴) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer als der der Kinder unter 14 Jahren. In Landsberied beträgt der errechnete Wert im Jahr 2021 -0,60. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,70), von Oberbayern (-0,61) und des Landkreises Fürstentumbruck (-0,80).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2012 und 2021 ein jährliches Bevölkerungswachstum (von durchschnittlich 1,41 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 21 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,67 % mit jährlich **ca. 11 Einwohnern** bis ins 2033 aus.

⁴³ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 01/2023

⁴⁴ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

In den Jahren 2012 bis 2021 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 16 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 21 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2021 bis 2033 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise⁴⁵ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr⁴⁶ und damit **ca. 5 Einwohnern** ermittelt. Damit ist von einem jährlichen Bedarf von bis zu **42 Einwohnern** auszugehen. Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2020 bis zum 2040⁴⁷ für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „zunehmendes“ (2,5 % bis 7,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 5,3 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,26 %.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung⁴⁸ geht, bezogen auf das Basisjahr 2017 für das Jahr 2040, für den Landkreis Fürstenfeldbruck von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1 % aus. Dies liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9 % bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm⁴⁹ weist nun den Stand vom 01.01.2020 auf, nachdem die LEP-Teilfortschreibung für den Bereich „Riedberger Horn“ in Kraft getreten ist. Damit ist der im Jahr 2018 der Zone B des Alpenplans zugeordnete Bereich am Riedberger Horn wieder der Zone C zugeordnet.

Die Gemeinde Landsberied liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 7,5 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendige zugewiesene Versorgungsfunktion.

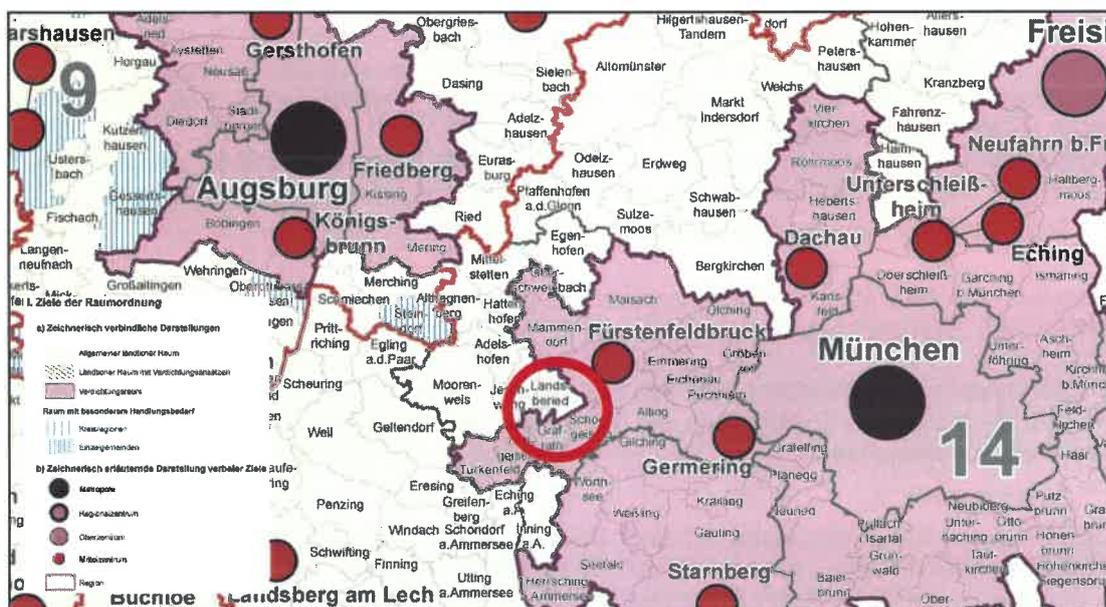


Abb. 4: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte Plangrundlage © Geobasisdaten: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

⁴⁵ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017
⁴⁶ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ₁) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ₁)

⁴⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 554 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, 01/2022

⁴⁸ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

⁴⁹ Verordnung vom 22.08.2013 (GVBl. S 550); die Änderungsverordnung vom 21.02.2018 (GVBl. S. 55) ist am 1. März 2018 in Kraft getreten, die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 (GVBl. S. 751) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [Z 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung, G 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen]
- 2.2 Gebietskategorien [G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Z 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen]
- 3 Siedlungsstruktur [G 3.1. Flächen sparen, Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, G/Z 3.3 Vermeidung von Zersiedlung]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [G 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen]
- 6 Energieversorgung [Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien] und
- 7 Freiraumstruktur (G 7.1.5 Erhaltung und Entwicklung bedeutsamer Naturräume, 6/Z 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt).

Der Bayerische Ministerrat hat am 14.12.2021, 02.08.2022 und 22.11.2022 die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) auf den Weg gebracht und in der Entwurfsfassung vom 15.11.2022 dem Landtag zur Zustimmung zugeleitet. Die Änderungen betreffen drei zentrale Handlungsfelder: "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt" und "Nachhaltige Mobilität".

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Die „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) des Regionalplanes wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 für verbindlich erklärt und im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern am 08.03.2019 veröffentlicht, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft getreten ist.

In der Karte 1 Raumstruktur wird der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, die Ortschaft Mammendorf in ca. 5,5 km Entfernung als „Grundzentrum“ eingestuft.

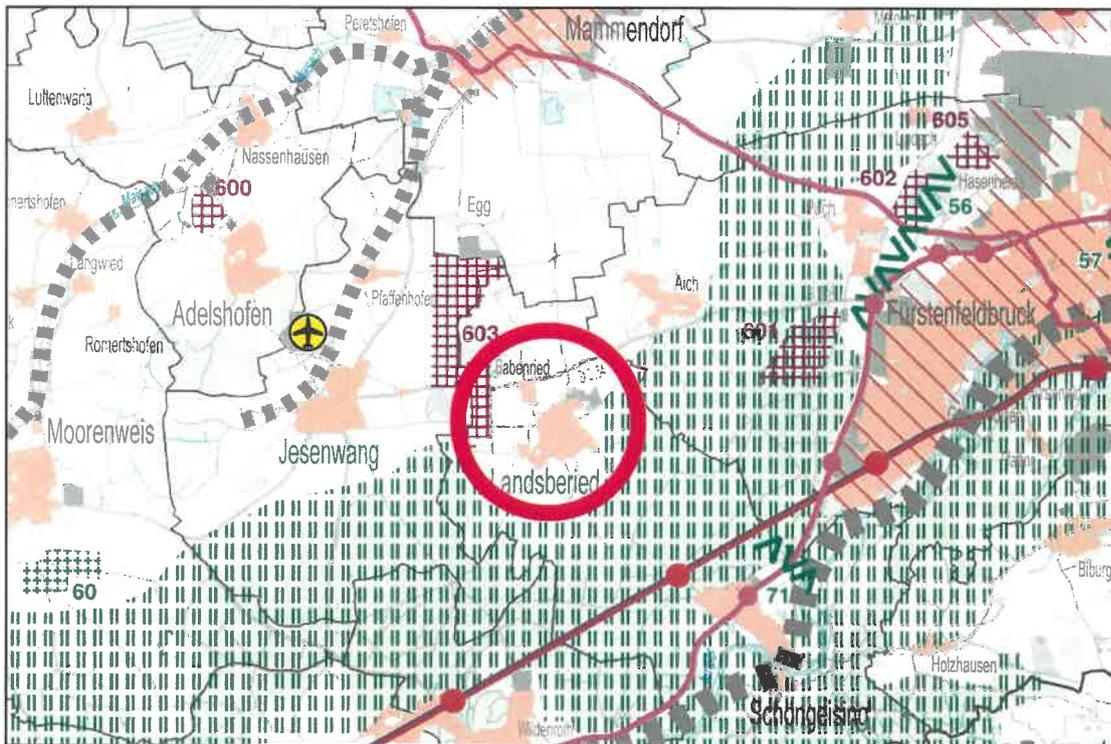


Abb. 5: Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung 25.02.2019, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/100.000)

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axialer, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2, Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau, Z 7 4.3 Erhaltung wichtiger Freiflächen],
- B I Natürliche Lebensgrundlagen [1.2.2.04 Landschaftsraum Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos, Z 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, Z 2.2.4 Sichern von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, Z 2.2 organische, wohnbauliche Siedlungsentwicklung,

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale, Z 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellten Flächen und

- B IV Wirtschaft und Dienstleistungen [G 6.1 Erhaltung von Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, G 7.4 Gewinnung von Sonnenenergie vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen].

Der Geltungsbereich schließt direkt an die Darstellung „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an.

Als ein in Aufstellung befindliches Ziel des Regionalplanes ist die seit 2009 geplante Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der Wasserversorgung (Z 2.1.2). Darin werden fast das gesamte Gemeindegebiet und die Siedlungsflächen als „Vorranggebiet für die Wasserversorgung (mit Nr. FFB-04)“ dargestellt, die dem Schutz des Grundwassers für die Wasserversorgung dient. Gemäß dem Beschluss der Vertreter für die Kommission zur Regionalfortschreibung vom 27.10.2020 soll, trotz der Ausschlusswirkung des § 7 Abs 3 Satz 1 Nr. 1 ROG, die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten ohne tiefgreifende Geländeeinschnitte möglich sein.

3.1.3. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Landsberied eine informelle Entwicklungsstrategie erstellt, in der verschiedene Ziele formuliert wurden. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um keines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB)

So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet im Ziel „Siedlung/Wohnen/Arbeit“ als „Potenzialfläche/Wohnen“ dar; wobei in südwestlicher Richtung die Ortsmitte als „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ beschrieben wird. Das Ziel zur Mobilität beinhaltet u.a. einen „Radweg neu“ in Richtung Mammendorf.

3.2. Gemeindliche Pläne

3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 07.04.1987 sowie dessen 1. Änderung i.d.F. vom 19.03.1990 wurden von der Regierung von Oberbayern⁵⁰ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 8-mal⁵¹ geändert. Das bislang betriebene Parallelverfahren für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit einstimmigem Gemeinderatsbeschluss von 06.10.2021 eingestellt.

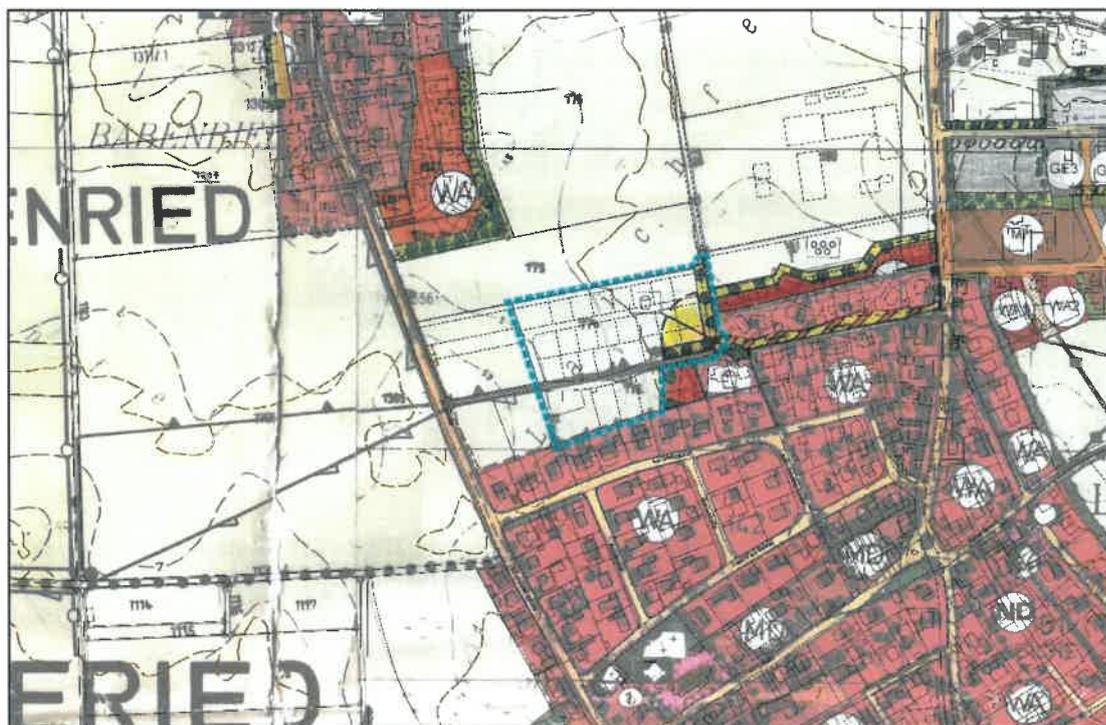


Abb. 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/5.000)

⁵⁰ Bescheide vom 22.12.1987, 09.11.1988, 13.04.1989 und 19.03.1990, Az. Nr. 420-4621 FFB 14-1

⁵¹ 1. bis 8. Änderung

Der Geltungsbereich ist überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“, im Bereich der Flurstraße als „örtliche Straße“ überlagert mit „Hauptwasser-/Hauptabwasserleitung“ und zu einem kleinen Teil mit der 3. Änderung als „private Grünfläche (Ortrandeingrünung)“ überlagert mit „Bäumen zu pflanzen“ dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Osten und Süden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ und im Westen und Norden als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 1. Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.2.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Landsberied verfügt über keinen Landschaftsplan, sodass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet werden.

3.2.3. Verbindliche Bauleitplanung

Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Flurstraße“ i.d.F. vom 15.05.1998. Dieser setzt für Straßen eine „öffentliche Verkehrsfläche“ fest, wobei die Flurstraße (bisher Fl.-Nr. 173/23T nun Fl.-Nr. 186/35) als „verkehrsberuhigte Zone“ und der Feldweg nach Norden (bisher Fl.-Nr. 178T nun Fl.-Nr. 186/32) und die Verlängerung der Flurstraße (bisher Fl.-Nr. 186T nun Fl.-Nr. 186/35) als „landwirtschaftlicher Fahrweg“ festgesetzt sind.

Westlich und nördlich der vorhandenen Straßen wird eine ca. 10 m tiefe „private Grünfläche (Ortrandeingrünung)“ überlagert mit „Bäume zu pflanzen“ festgesetzt.

Für eine kleine Fläche nun Fl.-Nr. 186/35 (bisherigen Fl.-Nr. 172 mit ca. 20 m² und Fl.-Nr. 172/41 mit ca. 1 m²) wurde im Bebauungsplan „Flurstraße“ als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,25, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (ID bzw. II), die Wandhöhe (4,0 m bzw. 6,0 m), die Bauweise (offen mit den Hausformen des Einzel- und Doppelhauses) und den gestalterischen Regelungen der Dachform (Satteldach) und Dachneigung (37°-43°) bestimmt.

Südlich schließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortseinfahrt NORD“ i.d.F. vom 14.05.1997 an, der als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,25, eine Geschossflächenzahl von 0,45, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (II), die Bauweise (offen mit den Hausformen des Einzel- und Doppelhauses) und die gestalterischen Regelungen der Dachform (Satteldach) und Dachneigung (37°-44°) bestimmt.



Abb. 7: Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Für das gesamte Gemeindegebiet ist die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ i.d.F. des Entwurfes vom 07.07.2021 vorgesehen. Dieser trifft Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit (bis 60 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, darüber 2 Stellplätze zuzüglich eines Besucherzuschlages von 10% ab sechs Wohnungen), zur Lage der Garagen und Carports in Abhängigkeit von den Zu- und Abfahrten (direkt bzw.

indirekt), zu Dachaufbauten (ab 30° Dachneigung, Längenbegrenzung und Abstand), Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (offen bis 1,2 m Höhe), zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke (Verbot von Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belägen und Folien) und eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Überschreitungen von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

3.2.4. **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Die Gemeinde Landsberied hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachgauben der Gemeinde Landsberied - zurzeit - vom 27.07.2006.

3.3. **Planungsrechtliche Beurteilung**

Der Geltungsbereich ist, bis auf die unter „Verbindliche Bauleitplanung“ aufgeführten beplanten Bereiche (§ 30 BauGB), dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. **Weitere Rechtsvorschriften**

3.4.1. **Denkmalrecht**

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵² sind im Geltungsbereich keine kartierten Denkmäler eingetragen.

Im weiteren Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-79-132-3 (nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 345 m Entfernung)
*Kath. Filiationkirche St. Johann Baptist, spätgotischer Saalbau mit dreiseitigem Chorschluss und Flankenturm, 15. Jh., erneuert 1770; mit Ausstattung; Friedhof mit Grabsteinen um 1900.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*
- D-1-79-132-1 (südlich des Geltungsbereichs in ca. 230 m Entfernung)
*Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist, schlichter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, von Josef Schormüller, 1931/35; mit Ausstattung
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*
- D-1-7832-0260 (nordwestlich des Geltungsbereichs in ca. 330 m Entfernung)
*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filiationkirche St. Johann Baptist in Babenried und ihres Vorgängerbaus.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

3.4.2. **Wasserrecht**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁵³ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten „Überschwemmungsgebiet“ oder einem „Wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)“. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

Südlich befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet Landsberied⁵⁴.

3.4.3. **Straßenrecht**

Die östliche Flurstraße (bisherige Fl.-Nr. 173/23T nun Fl.-Nr. 186/35) ist als Ortstraße gewidmet. Die Weiterführung der Flurstraße bis zur Einmündung in die Babenrieder Straße im Westen ist mit der Bezeichnung Laichfeld III (bisherige Fl.-Nr. 186T nun Fl.-Nrn 186 und 186/36) ebenso wie der nördliche Feldweg mit der Bezeichnung Laichfeld I (bisherige Fl.-Nr. 178T nun Fl.-Nr. 186/32) als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

3.4.4. **Naturschutzrecht**

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁵⁵ befinden sich im Geltungsbereich und im Umfeld keine Schutzgebiete bzw. kartierten Biotop.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde⁵⁶ wurde angeregt zu überprüfen, ob es sich bei der Extensivwiese um ein nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG pauschalgesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland (Lebensraumtyp Nr. 6510 Magere Flachland-Mähwiese) handelt. Die im Frühjahr/Sommer 2021 durchgeführte Beurteilung der Extensivwiese auf den Schutzstatus⁵⁷ kommt u.a. zum folgenden Fazit:

⁵² Bayernviewer Denkmal geoportal.bayern.de/bayernatlas, Datenabruf 05/2019

⁵³ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 05-2019

⁵⁴ i.d.F. vom 26.07.1999

⁵⁵ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 12/2016

⁵⁶ Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁷ Daurer+Hasse, Beurteilung Extensivwiese im Bereich der [bisher] Fl.-Nrn. 172/39, 172/41 und 172/49 auf den Schutzstatus nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG (Arten- und strukturreiches Dauergrünland) vom 16.08.2021

„Innerhalb der drei Flächen des Streifbeganges und insgesamt auf der Wiese besteht ein hoher Deckungsgrad der Stickstoffzeiger von > 25 %. Den bei Weitem größten Anteil nimmt hierbei der Weiß-Klee (*Trifolium repens*) ein, was für den ökologischen Landbau nicht untypisch ist, da es sich beim Weiß-Klee um eine wertvolle Futterpflanze handelt, die den Stickstoff aus der Luft über Knöllchenbakterien an den Wurzeln bindet und sich dadurch selbst mit Stickstoff versorgt.

Das Kriterium „Gesamtdeckungsgrad der Stickstoffzeiger unter 25 %“ wird gemäß Einschätzung nicht erfüllt.

Die erforderliche Artenanzahl nach der Tafel 36 (Krautartenliste) wird entweder nur knapp oder nicht erfüllt. Wie aus Tabelle 1 ersichtlich wird, handelt es sich bei den kartierten Arten fast ausschließlich um nährstoff- bzw. stickstoffliebende, weit verbreitete bis sehr häufig vorkommende Arten der Mähwiesen.

Entsprechend der vorliegenden Kartiererergebnisse handelt es sich bei der gegenständlichen Extensivwiese in ihrer Gesamtheit nicht um ein geschütztes Biotop nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG (Arten- und strukturreiches Dauergrünland / Magere Flachland-Mähwiese).

Ein Antrag zur Ausnahme vom Verbot der Beseitigung nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ist somit nicht erforderlich.“

3.4.5. Besonderer Artenschutz

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde⁵⁸ wurde angeregt zu überprüfen, inwieweit die Feldlerche und Wiesenschafstelze in der intensiv genutzten Feldflur vorkommen können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag⁵⁹ kommt u.a. zum folgenden Fazit:

„Durch die Kartierungen sollte geprüft werden, ob eine Betroffenheit für planungsrelevante Tierarten durch das geplante Vorhaben gegeben ist und ob ggf. Verbotstatbestände vorliegen. Durch das Vorhaben sind europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VS-RL nur in einem sehr geringen Umfang betroffen. Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nrn. 1 bis 3 BNatSchG ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für europarechtlich geschützte oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen wurden. Eine Tötung bzw. signifikante Schädigung bzw. Störung der lokalen Populationen kann mit derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich ausschließlich um solche, deren Brutplätze außerhalb des Plangebiets lagen und die das Plangebiet nur zur Nahrungsaufnahme aufsuchten. Ein Verbot würde bei diesen Nahrungsgästen vorliegen, wenn eine Störung dazu führt, dass sie das Nahrungshabitat aufgeben und ihr Brutgeschäft nicht erfolgreich abschließen können. Bei der zweiten Gruppe der Nahrungsgäste - oder besser Durchzügler - handelt es sich um Arten, die während der Überwinterungs- und Wanderungszeiten auf der Fläche eine Zeit lang verbleiben, um ihre Reserven aufzufüllen. Bei dieser Gruppe würden Störungen vorliegen, wenn sie ihre traditionellen Nahrungshabitate dauerhaft verlieren bzw. diese zur Zugzeit nicht nutzen können. Bei den festgestellten Nahrungsgästen (zur Brutzeit) und den potenziellen Durchzüglern ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben essentiell wichtige Nahrungshabitate beeinträchtigt werden, da im Umfeld von Landsberied der Ackerbau die dominierende landwirtschaftliche Nutzungsform darstellt. Betroffene Tiere können auf die umliegenden Acker- und Grünlandflächen ausweichen. Ein Verstoß liegt daher nicht vor, da die Beeinträchtigungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.“

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen⁶⁰, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 3.364 m² (bzw. ca. 4.037 m² inkl. der Grundfläche für Balkone, Loggien, nicht-überdachten und überdachten Terrassen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen).

⁵⁸ Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁹ Peter Harsch, Dipl.-Biologe, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Lkr. FFB, vom 07-2021

⁶⁰ BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁶¹ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet⁶² (0,16% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁶³ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie⁶⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien⁶⁵) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG⁶⁶ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁶⁷) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 3.364 m² (bzw. ca. 4.037 m² inkl. der Grundfläche für Balkone, Loggien, nicht-überdachten und überdachten Terrassen) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung und die Vermeidungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das **verkehrliche Konzept** sieht zunächst die Fortführung der Flurstraße in Richtung Westen zur Dorfstraße/Babenrieder Straße vor. Um keinen geradlinigen Verlauf zu schaffen, wird diese nach Süden verschwenkt und so das Thema der geschwungenen Fahrbahn der östlichen Flurstraße aufgegriffen. Mit dem nach Norden führenden Feldweg (Laichfeld) wird eine Ringerschließung geschaffen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken.

Der landwirtschaftliche Verkehr wird aus dem Baugebiet verlagert, indem im Norden ein neuer Wirtschaftsweg (zukünftig als Feld- und Waldweg) geschaffen wird.

⁶¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

⁶² EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15,

⁶³ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁶⁴ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

⁶⁵ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁶⁶ **12. BImSchV: ZWÖLFTE** Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

⁶⁷ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)



Abb. 8: Städtebauliches Konzept 12-2020, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)

Das **städttebauliche Konzept** sieht entlang der Flurstraße die Fortführung der einzelreihigen straßenseitigen Bebauung zum Ortsbereich und deren Ergänzung um die beidseitige Bebauung nach Norden vor. Für den neu geschaffenen nördlichen parallelen Straßenzug erfolgt eine beidseitige Bebauung.

Da mittel- bis langfristig von einem baulichen Zusammenwachsen von Landsberied mit dem Ortsteil Babenried, wie im Strategieplan FFB 2040 dargestellt, ausgegangen werden kann, wird die eineinhalb- bis zweigeschossige Höhenentwicklung des südlichen Bebauungsplanes „Ortseinfahrt Nord“ bzw. des südöstlichen Bebauungsplanes „Nordost“ aufgegriffen und bis an den neuen Wirtschaftsweg herangeführt. Damit wird, wie bisher, auf eine Abstufung der Bebauungshöhe zum neuen Ortsrand, abgesehen.

Aus diesem Grund werden sowohl Gebäude mit Erdgeschoss und steilem Dach (Gebäudetypen S mit E+D) als auch Gebäude mit Erd- und Obergeschoss und mittelsteilem Dach (Gebäudetyp M mit E+1+D) vorgesehen. Auf Wunsch des Gemeinderates bzw. um den Gestaltungsspielraum für die Bauwerber zu erhöhen, sollen auch Gebäude mit Erd- und Obergeschoss und flachgeneigtem Dach (Gebäudetyp F mit E+1) ermöglicht werden. Insgesamt wird die „Körnigkeit“ der umliegenden Bebauung aufgegriffen.

Bezüglich der drei zulässigen Gebäudetypen handelt es sich um den Wunsch des Gemeinderates, den er sowohl in der Klausurtagung zur Ortsentwicklung und in der Sitzung am 06.10.2021 einstimmig beschlossen hat.

Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst optimale Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) durch Ausrichtung nach Süden bzw. Westen zu schaffen.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das **grünordnerische Konzept** beinhaltet sowohl die optisch und ökologisch hochwertige Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes als auch eine wirksame Ortsrandeingrünung und Einbindung in die freie Landschaft.

Im Bereich der Erschließungsstraßen wird durch die straßenraumwirksame Pflanzung von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken für eine qualitätsvolle Strukturierung und Gestaltung des Straßenraumes gesorgt. Weitere verbindlich festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken mit Vorgaben zu Pflanzenmengen und -arten sowie Mindestgrößen stellen einen insgesamt gut durchgrüneten Gebietscharakter und ein attraktives Wohnumfeld sicher.

Die geplante strukturreiche Eingrünung durch ein Pflanzgebot am nördlichen Ortsrand schließt das grünordnerische Konzept ab.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Gruppe Landsberied. Hierzu wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung der Wasserversorgung abgeschlossen.
 - Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h⁶⁸.
 - Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist im südlich anschließenden Wohngebiet zurzeit mit einer Bandbreite von bis zu 100 Mbit/s zur über 95 % gegeben⁶⁹ und durch LTE⁷⁰ 2 Mb/s bis zu über 95 %. Die FttH/B⁷¹ Technologie ist nicht vorhanden.
 - Die Erdgasversorgung kann über das Netz der Energienetze Bayern, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- In der Flurstraße (bisher Fl.-Nr. 186 nun auch Fl.-Nr. 186/35) befinden sich die Wasserleitung des Wasserzweckverbandes, die Erdgas-Mitteldruckleitung der Energienetze Bayern, die Stromleitung der Stadtwerke FFB und eine Kabeltrasse der Telekom. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach in Adelshofen. Hierzu wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung abgeschlossen.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes in Adelshofen mit einer Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung (Baujahr 1988, Größenklasse 3 mit 7.000 Einwohnerwerten⁷²).
- Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH⁷³ wurde im Zuge des Baugrundgutachtens festgestellt, dass eine Versickerung von Dachflächenwasser in den wasserungesättigten Kiesen möglich ist. Für die Bemessung der Rigolen kann ein K_f -Wert⁷⁴ von 1×10^{-4} m/s zugrunde gelegt werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser (im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) soll ortsnah versickert und verrieselt (§ 55 Abs. 2 WHG) werden. So ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen wie Rigolen oder Rohrrigolen anzustreben.
Da eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers möglich ist, *„...besteht ein Benutzungsrecht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.“* (§ 4 Abs. 5 EWS⁷⁵).
- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof besteht an der Römerstraße (Sportplatz) in ca. 885 Entfernungsmetern.

In der Flurstraße (bisher Fl.-Nr. 186 nun auch Fl.-Nr. 186/35) befindet sich die Schmutzwasserdruckleitung des Abwasserzweckverbandes. Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Landsberied (Schlossbergstraße 4) befindet sich in einer Entfernung von ca. 885 m und verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug.

So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

⁶⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02-2008

⁶⁹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf Mai 2014

⁷⁰ LTE „Long Term Evolution“ ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

⁷¹ FttH/B „Fibre to the Home“ bzw. - „Fiber to the Building“ bezeichnet man das Verlegen von Lichtwellenleitern (Glasfaser) von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung des Teilnehmers

⁷² Der **Einwohnergleichwert (EGW)** dient als Referenzwert der Schmutzfracht in der Wasserwirtschaft.

⁷³ Der **Einwohnergleichwert (EGW)** dient als Referenzwert der Schmutzfracht in der Wasserwirtschaft.

⁷⁴ Der **K_f -Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: $K_f \cdot 1 \times 10^{-2}$ - 1×10^{-4} m/s: stark durchlässig, $K_f \cdot 1 \times 10^{-4}$ - 1×10^{-6} : durchlässig

⁷⁵ Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ (Entwässerungssatzung – EWS -) vom 02.12.2015

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

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

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen Struktur von Landsberied.

6.2. Ausgeschlossene Nutzungen

6.2.1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. So werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, um sicherzustellen, dass im Plangebiet der dringend benötigte Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird und so die Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Dies begründet sich insbesondere auch wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Landsberied um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet.

6.2.2. Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebietes, des Wohnfriedens und der Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes⁷⁶.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet bereits Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete südlich an der Schlossbergstraße oder östlich im Gewerbegebiet An der Leiten), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich.

Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit eingehalten und entspricht dem LEP 2020 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie

⁷⁶ So auch BayVGh Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

durch die bereits bestehenden Anlagen (östlich, durch einen in ca. 455 m entfernten Mobilfunkmast⁷⁷ bzw. südöstlich durch einen in ca. 1.265 m entfernte Mobilfunkmast⁷⁸) ermöglicht.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit, Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite“⁷⁹ sogenannten „Small Cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter⁸⁰ bzw. eine Größe von 1 m x 1 m⁸¹ nicht übersteigt.

6.2.3. Luftwärmepumpen

Durch den weltweit steigenden Energiebedarf werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen werden aus diesem Grund beschleunigt.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme, da sie insbesondere auch tieffrequenten Schall emittieren, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern, weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen⁸² untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁸³ zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

In der Stellungnahme⁸⁴ des Immissionsschutzes im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde die Zulässigkeit der Beschränkung des Schalleistungspegels bezweifelt. Hierzu führt der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.01.2023 einstimmig folgendes aus:

„Die Rechtsgrundlage befindet sich in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hier: „Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften...“, das auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gilt und städtebaulich erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1.BauGB), hinreichend bestimmt, von der Ermächtigungsgrundlage (§ 9a BauGB) gedeckt und auch vollziehbar ist. So wird im Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom 24.03.2020 bei Schallemissionen von 50 dB in einem WA von einem Abstand von weniger als 3,0 m ausgegangen. Nachdem Luftwärmepumpen nicht abstandsflächenrechtlich privilegiert sind (siehe OLG Nürnberg) ist stets ein Mindestabstand von 2 x 3 m = 6 m einzuhalten. Im Übrigen ist ein entsprechender Hinweis auf die Literatur enthalten.

Auch wird verkannt, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit pauschal regelt, ähnlich wie in § 4 BauNVO beispielsweise Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Diese müssen aber auch die Grenzwerte der 18. BImSchV einhalten und können nach § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig sein. § 15 Abs. 1 BauNVO regelt, dass die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe des jeweiligen Gebäudetyps bzw. der Garagen- oder Nebengebäude).

⁷⁷ Fl.-Nr. 229/2 - Standortbescheinigung Nr. 690100198 vom 22.03.2012 mit 4 Sendeantennen

⁷⁸ Fl.-Nr. 1516/5 - Standortbescheinigung Nr. 540239 vom 25.06.2014 mit 12 Sendeantennen

⁷⁹ Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

⁸⁰ Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

⁸¹ Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 22.04.2021, Seite 5

⁸² Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁸³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

⁸⁴ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, Punkt: Immissionsschutz, Schreiben vom 25.02.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

6.3.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes) bestimmt und mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt.

Um die Anrechnung von Grundflächen der Balkone, Loggien, nicht-überdachte und überdachte Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 20 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird der Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,25 (mit den Flächen von Balkonen, Loggien, nicht-überdachte und überdachte Terrassen von 0,30) und der rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,50 (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 1,2) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage für angemessen.

6.3.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt. Dies ist erforderlich, da öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 7 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

6.3.4. Höhe der Gebäude - Gebäudetypen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die drei Gebäudetypen mit der zugehörigen traufseitigen Außenwandhöhe und der Firsthöhe dient dem Orts- und Landschaftsbild und bestimmt im Zusammenwirken mit der Hauptdachform bzw. Hauptdachneigung die Höhenentwicklung der Gebäudetypen.

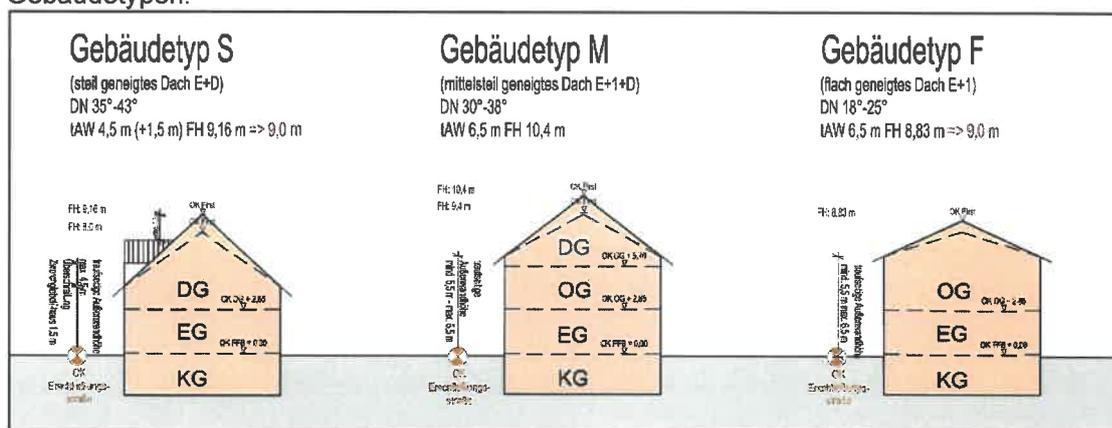


Abb. 9: Gebäudetypen

In Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe werden die Charakteristika der einzelnen Gebäudetypen festgelegt. So weist der Gebäudetyp S ein steiles Dach – „E+D“: mit einer traufseitigen Außenwandhöhe

von 4,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m, der Gebäudetyp M mit mittelsteilem Dach – „E+1+D“: mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m bis 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,4 m und der Gebäudetyp F ein flach geneigtes Dach – E+1: mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m bis 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m auf. Um für den Gebäudetyp S (E+D) das typische Zwerchhaus⁸⁵ (Zwerchgiebel) zu ermöglichen wird eine entsprechende Überschreitung der Außenwandhöhe um 1,5 m zugelassen.

Für den Gebäudetyp F und Gebäudetyp M wird es für notwendig erachtet, neben dem Höchstmaß auch ein zwingendes Mindestmaß für die traufseitige Außenwandhöhe festzusetzen. Dies ist erforderlich, um das Unterschreiten der Obergrenze durch die Errichtung eingeschossiger Gebäude zu verhindern und so das Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (verdichtete Bebauung) zu verwirklichen. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m eine einheitliche und eindeutig zweigeschossige Außenwand vorgegeben.

Als unterer Bezugspunkt wird mit dem Höhenbezugspunkt die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße (in der Regel mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze) bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Nachdem der Gemeinderat in der Sitzung am 07.02.2022 der Ausbauplanung für die Erschließungsstraße⁸⁶ zugestimmt hat, wird als unterer Bezugspunkt die geplante Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche bestimmt. Da jedoch die abschließende Aufteilung der Parzellen bzw. der Bebauung mit Einzel- oder Doppelhaus noch nicht vorliegt wird, der Höhenbezugspunkt durch das Inbeziehungsetzen des jeweiligen Baugrundstücks zur faktischen Höhe der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. So entspricht die Festsetzung des Höhenbezugspunktes eines bestimmten Punkts einer geplanten Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist. Dies gilt insofern, wenn - wie hier - keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass es aus städtebaulichen Gründen oder zum Schutz bereits vorhandener Wohnbebauung gerade auf eine "zentimetergenaue" Festsetzung von Höhenmaßen ankommt.

Die Festsetzung ist erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der geplanten Straße zugeordnet sind.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Um eine bauliche Unterordnung von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäuden zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO und bei Nebengebäuden zusätzlich deren Firsthöhe begrenzt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer Bebauung in Bauzeilen umsetzen. Die Größe der Baufenster nördlich der Verlängerung der Flurstraße einspricht den eines Bebauungsbandes und südlich der Verlängerung der Flurstraße einer parzellenbezogenen Bauraumfestsetzung, wobei bei den östlichen Parzellen Nrn. 1, 2 und 3 das Konzept und die Struktur des Bebauungsplanes „Flurstraße“ aufgegriffen wird und bei den westlichen Parzellen Nrn. 5a/b und 4 aufgrund der Grundstückstiefe eine weitere Bauzeile eingefügt wird. Dies dient dazu, die südlich und östlich vorhandene Körnung aufzugreifen und die optische Durchlässigkeit zu unterstreichen. Mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird der räumlich beschränkte Teilbereich des Grundstücks, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen definiert. Um eine hohe Flexibilität für die Anordnung von Garagen, Stellplätzen mit Schutzdach (Carports), Tiefgaragen und deren -zufahrten, Aufzügen zu Tiefgaragen und Stellplätze zu erreichen, werden diese, mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf dem gesamten Baugrundstück für zulässig erklärt.

Darüber hinaus werden, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Nebengebäude (Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 BauNVO bzw. als bauliche Anlage i.S. von Art. 6 Abs. 7 BayBO) ausgeschlossen; wobei jedoch kleinere Nebengebäude (bis 12 m² Brutto-Grundfläche und bis 25 m³ umbautem Raum) die notwendig sind um entsprechende Gartengeräte unterzubringen, allgemein zugelassen werden. Dabei wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten

⁸⁵ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

⁸⁶ Dippold&Gerold GmbH, Projekt Nr. 12758, Straßenlageplan eingearbeitet am 22.03.2022

werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild nicht optisch zu verengen.

Da für weitere baulichen Nebenanlagen und bauliche Anlage die in den Abstandsflächen zulässig sind kein Ausschluss erfolgt, ist für deren Errichtung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Art. 63 BayBO beibehalten.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei neben dem Einzelhaus auch die Hausform des Doppelhauses zugelassen wird. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen.

Um zum nördlichen Ortsrand eine ortstypische Körnung der Baukörper zu erreichen, wird auf Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck⁸⁷, über die abweichende Bauweise bestimmt, dass Gesamtlänge der zulässigen Hausformen von 50 m auf 25 m reduziert wird. Damit kann gleichzeitig die Flexibilität der Bebauungsbänder erhalten bleiben.

Lage der Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports)

Entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ werden Regelungen zu der Lage der Garagen, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) in Abhängigkeit der direkten und indirekten Zufahrt getroffen.

Für Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen wird entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen § 3 Ziffer 1 des einfachen Bebauungsplanes zur Lage bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m und für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) von mindestens 1,5 m eingehalten werden muss. Dabei kommt es zu einem Widerspruch zu den technischen Anforderungen der GaStellV. Diese fordert für Garagen, worunter auch die Stellplätze mit Schutzdach (Carports) fallen, eine Länge von Zu- und Abfahren von mindestens 3 m (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV). Allerdings lässt § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV eine Verkürzung zu, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Dies kommt für Stellplatz mit Schutzdach (Carport) in Betracht, da diese ohne Seitenwände errichtet werden.

Dies dient dazu, den Straßenraum zu entlasten und gleichzeitig Parkangebote z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW zu schaffen und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

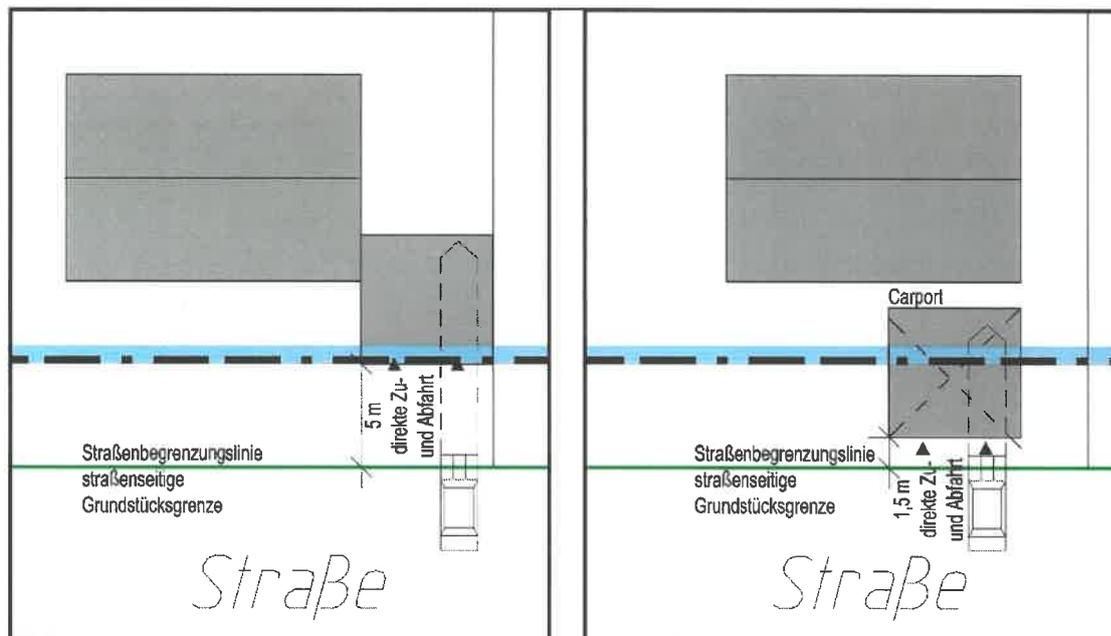


Abb. 10: Direkte Zu- und Abfahrt

Für Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird entsprechend der geplanten Festsetzungen § 3 Ziffer 2 des einfachen Bebauungsplanes zur Lage bestimmt, dass ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten werden muss.

⁸⁷ Schreiben vom 07.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

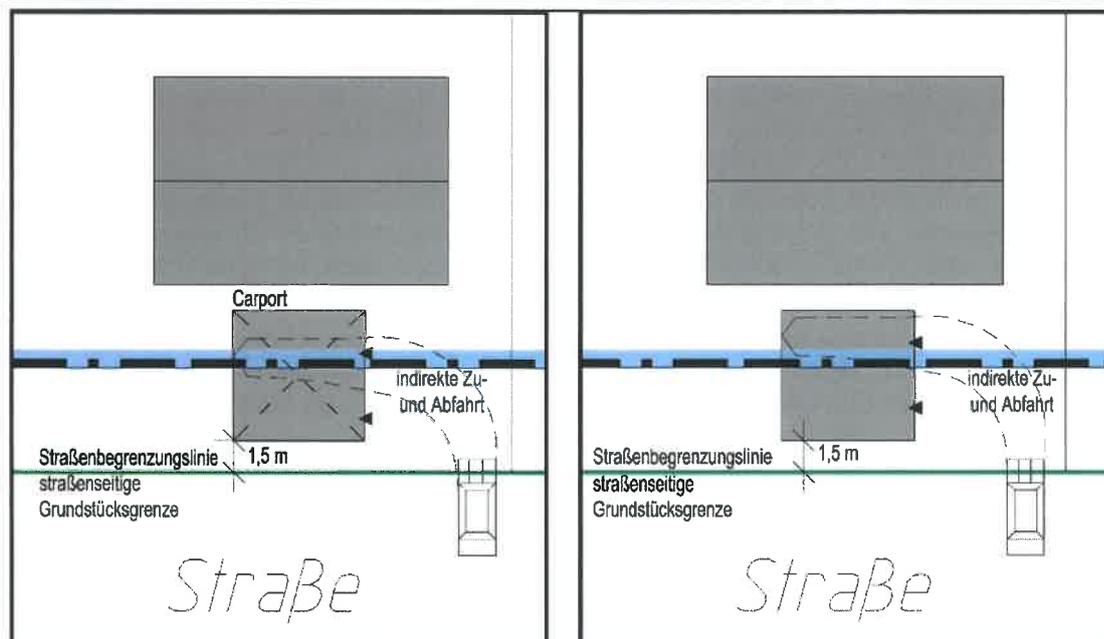


Abb. 11: Indirekte Zu- und Abfahrt

Damit übernimmt der Bebauungsplan inhaltlich die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 1 der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied“ vom 27.07.2006.

6.5. Abstandsflächen

Das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663 mit dessen Ergänzung zu Grenzgaragen vom 25.05.2021, GVBl. S. 286) sieht keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor. So ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine Anordnung der Maße der Abstandsfläche nicht mehr erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist. Damit wird an der neuen gesetzlichen Regelung der BayBO (in der seit 01.02.2021 gültigen Fassung) festgehalten.

6.6. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich, um eine kleinteilige Parzellierung bei Einzel- und Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken. Dabei werden Mindestgrundstücksgrößen bei den Einzelhäusern von 450 m² und bei den Doppelhäusern von jeweils 250 m² festgelegt.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird bis auf die Verlängerung der Flurstraße als Wohnstraßen der Straßenraum mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Für die Verlängerung der Flurstraße wird ein Straßenraum mit einer Breite von 8,0 m vorgesehen, der sich aus dem Minimalabstand der Unterbringung der notwendigen Sparten begründet. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 bis 5,55 m RAST 06⁸⁸ und entsprechenden Schutzstreifen. Für die nördliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine Breite von 5,0 m für ausreichend erachtet. Dies ist ausreichend für die Unterbringung eines Wirtschaftsweges mit einer befestigten Fläche von 3,0 m bzw. eines einstreifigen Verbindungsweges mit 3,0 bis 3,5 m Breite zu ermöglichen. Die Anlage des Wirtschaftsweges ist erforderlich, um die Wegebeziehung des landwirtschaftlichen Verkehrs zu erhalten und das Allgemeine Wohngebiet zu entlasten und so die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

⁸⁸ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

6.8. Flächen für Versorgungsanlagen

Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Fürstenfeldbruck⁸⁹ ist die Festsetzung eines Standortes für eine Trafostation mit einer Grundstücksfläche von ca. 15 m² erforderlich.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern.

Als wesentliche Elemente der Grünordnung sind straßenraumwirksame Baumpflanzungen, eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke sowie eine Ortsrandeingrünung in Richtung Norden vorgesehen und verbindlich festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraßen im Wohngebiet werden, soweit die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen es erlaubt, durch Planzeichen auf Privatgrund Laubbäume 2. und 3. Ordnung festgesetzt. Diese Bäume übernehmen wichtige strukturbildende und gestalterische Funktionen für den Straßenraum und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Darüber hinaus dienen die Bäume mittelfristig dem lokalen Klimaschutz durch Staubfilterung und Frischluftproduktion sowie als Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Im Hinblick auf eine optimale Standortfindung im Rahmen der Detailplanung sind die Baumstandorte längs der Straße verschiebbar.

Als Planungsprinzip wird je vorgeschlagenem Einzelhausgrundstück und überwiegend auf der Südseite der vorgeschlagenen Doppelhausgrundstücke im Abstand von lediglich 1 m zur Straßenbegrenzungslinie ein Laubbaum als Hochstamm festgesetzt. Dadurch entsteht in den Straßen jeweils eine vergleichsweise regelmäßig strukturierte und in den öffentlichen Straßenraum optisch hineinwirkende Durchgrünung.

Auf eine planzeichnerische Festsetzung von straßenraumwirksamen Baumpflanzungen im Bereich der südlich an die Erschließungsstraße angrenzenden Doppelhaus- und Mehrfamiliengrundstücke wird verzichtet. Es ist zu erwarten, dass auf diesen Grundstücken die Bebauung direkt auf den nördlichen, zum Straßenraum hin orientierten Baugrenzen errichtet wird und mit den verbleibenden 3 m Vorgartenzone nur ein vergleichsweise geringer Stand- und Kronenraum zu Verfügung steht. Dennoch besteht natürlich die Möglichkeit, bei entsprechender Gestaltung der Vorgartenzone und bei entsprechender Baumartenwahl mindestens einen der unter den Festsetzungen vorgeschriebenen Bäume 2. bis 3. Wuchsordnung je Baugrundstück in diesem Bereich anzuordnen.

6.9.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am nördlichen Ortsrand ist durch das Pflanzgebot eine Eingrünung auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gestalten. Ziel ist es, dass mindestens jeweils ca. 3/4 der Längen der nördlichen Grundstücksgrenzen mit Gehölzen begrünt werden und dadurch eine wirksame, jedoch nicht zwingend geschlossene und somit auch lockere Ortsrandeingrünung durch die Baum- und Strauchkronen entsteht. Weiterhin soll eine gewisse Abschirmung der Hausgärten zum neu geplanten Wirtschaftsweg erreicht werden. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde⁹⁰ wurde die geplante Bepflanzung bei allen drei Varianten durch die Erhöhung der vorgeschriebenen Pflanzenanzahl verdichtet.

Zur Förderung des Strukturereichtums und im Sinne einer Auswahlmöglichkeit für die Grundstückseigentümer sind insgesamt drei Varianten der Eingrünung zulässig. Diese Varianten sind bezogen auf das einzelne Baugrundstück miteinander kombinierbar, sofern mindestens ca. 3/4 der Länge der nördlichen Grundstücksgrenze begrünt werden.

Bei der Berechnung der zur Eingrünung benötigten Pflanzenmengen wurde zunächst von einer Grundstückslänge von durchschnittlich 23 m je Einzelhausgrundstück und von der nachfolgend aufgeführten, gemittelten Kronenausdehnung der Bäume und Sträucher ausgegangen: Laubbaum 1. Ordnung: Kronendurchmesser 13 m; Obstbaum / Laubbaum 2./3. Ordnung: Kronendurchmesser 5 m; Strauch: Kronendurchmesser 2,5 m.

Somit ergibt sich rechnerisch für alle drei Eingrünungsvarianten (Variante 1: 1 Laubbaum 1. Wuchsordnung + 2 Sträucher / Variante 2: 2 Obstbäume bzw. Laubbäume 2./3. Wuchsordnung + 4 Sträucher / Variante 3: Eingrünung auf mind. 3/4 der Grundstückslänge mit Sträuchern in einer artenreichen Ausprägung) bei einer Einzelhausbebauung eine Eingrünungslänge von ca. 17 bis 20 m.

Bei einer möglichen Parzellierung der Wohngebietsfläche für Doppelhausgrundstücke sind die Varianten 1 und 3 unverändert anwendbar. Bei Variante 1 ist langfristig allerdings ein gewisser Überhang der Baumkrone über die Grundstücksgrenze/n zu erwarten. Bei Variante 2 auf Doppelhausgrundstücken wird auf die zwingende Pflanzung von vier Sträuchern zusätzlich zu zwei Obstbäumen / Laubbäumen verzichtet, da hierfür nicht genügend Fläche zur Verfügung steht.

Insgesamt ergibt sich somit bei einer Doppelhausbebauung eine etwas dichtere Eingrünung, welche im Hinblick auf die verdichtete Bebauung aus ortsplannerischer Sicht auch erwünscht ist.

⁸⁹ Schreiben vom 01.04.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁹⁰ Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bei den Laubbäumen sind zusätzlich zu den Hochstämmen auch Stammbüsche/Heister zulässig. Diese bieten durch ihre durchgehende Bestattung oder Mehrstämmigkeit einen zusätzlichen gestalterischen Spielraum.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen ausschließlich die in der Artenliste (Ziffern C 4.3 und C 4.4) aufgeführten einheimischen Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Fremdländische immergrüne Gehölze, wie z. B. Lebensbaum (Thuja), Scheinzypresse, Kirschlorbeere und ähnliche, sind am Ortsrand aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen ausdrücklich unerwünscht und daher nicht zulässig.

6.9.2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u. a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Um auf den Baugrundstücken eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume 2. bis 3. Wuchsordnung oder Obstbäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind bei den Laubbäumen neben Hochstämmen auch Stammbüsche/Heister zulässig, da diese durch ihre durchgehende Bestattung oder Mehrstämmigkeit einen zusätzlichen gestalterischen Spielraum ermöglichen.

Diese Durchgrünung dient der Gestaltung des Ortsbildes und trägt zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei. Durch die Frischluftproduktion und Staubfilterung der Gehölze wird dem lokalen Klimaschutz Rechnung getragen, weiterhin bieten die Bäume und Vegetationsflächen Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Insbesondere gilt es, vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Kiesgärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (z. B. japanische Ziergärten) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert und im Gegenzug eine dorfgerechte Begrünung gewährleistet werden.

Zur Förderung der einheimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) sollten bei der Hausgartenbepflanzung ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende!) Laubgehölze und Stauden verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung angesät werden (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70%).

6.9.3. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

Die Festsetzung zur Mindestüberdeckung mit Pflanzsubstrat der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen dient dazu, das Anwachsen und langfristige Gedeihen der Grün- und Gehölzstrukturen sicherzustellen.

6.9.4. Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Die Liste ist nach den verschiedenen Standorten gegliedert. Bei den straßenraumwirksamen Baumpflanzungen wird besonderer Wert auf robuste und stadtklimafeste Arten und Sorten gelegt.

Für die Pflanzungen auf Privatgrund wird eine große Auswahl an zum allergrößten Teil einheimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll der unterschiedlichen Flächen- und Standortverfügbarkeit Rechnung getragen werden und eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden.

6.9.5. Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplatzflächen und Stauräume vor den Garagen samt Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung (wie Doppelhäuser,

Hauptdachform und Hauptdachneigung mit Hauptfirstrichtung, Hauptdeckungsmaterial, Einfriedungen und Geländeänderungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.10.1. Doppelhäuser

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen, dass die beiden bzw. mehrere Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, trifft der Bebauungsplan erhöhte Anforderungen. So werden entsprechende Regelungen zur Höhe (traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe), zur Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial sowie zur bündigen Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

6.10.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird für den Gebäudetyp S (E+D) und Gebäudetyp M (E+1+D) das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittleren bis steileren Dachneigung festgelegt. Zusätzlich werden die im 21. Jahrhundert gewünschten flachgeneigten Satteldächer für den Gebäudetyp F (E+1) zugelassen. Auf Wunsch des Gemeinderates kann der Gebäudetyp F (E+1) auch in Form von Doppelpult-, Walm- und Zeltdächern errichtet werden kann.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen, um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei wird auf die Festsetzung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“⁹¹ zurückgegriffen und sinngemäß den Begrifflichkeiten des Bebauungsplanes angepasst.

6.10.3. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird den festgelegten Hauptdachneigungen entsprechend das Deckungsmaterial bestimmt.

Durch die Festsetzung der Dacheindeckung wird die geneigte Dachfläche kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen.

In Bezug auf die Dachfarbe wird die vorhandene Bandbreite der roten, rotbraunen und braunen Dachsteine um die modische Dachfarben anthrazit ergänzt.

Nachdem der Gemeinderat der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der Einheitlichkeit der Dachlandschaft einräumen will, ist er bereit, zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes, auch im Hinblick auf die Solaranlagenpflicht des Art. 44a BayBO, Abstriche am Dachmaterial und Farbkonzept hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass einerseits für Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren und andererseits für extensiv begrünte Flachdächer andere Hauptdeckungsmaterialien zulässig sind. Da Nebengebäude mit einer Fläche von 4 m² („Baumarktware“) städtebaulich irrelevant sind, werden keine hierfür Festsetzungen getroffen.

6.10.4. Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren

Ferner wird bestimmt, dass im Gegensatz zu den Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Solarkollektoren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a Buchstabe aa BayBO) nur **in** und **an** den Dachflächen zulässig sind. Dabei bestimmt die Präposition, dass die Solarenergieanlagen und Solarkollektoren „**in**“, als Teil der Dachfläche, also in diese eingebaut sind und „**an**“, in geringem Abstand zur Dachfläche parallel zu dieser (in ca. 15 cm bis ca. 20 cm Abstand) errichtet werden. Somit wird die Außenkante der Dachfläche weder am First noch an der Traufe bzw. Ortgang überschritten. Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte Solarenergieanlagen und Solarkollektoren, die sich „**auf**“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

⁹¹ § 3 Ziffer 4 „Die Gebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu errichten. Die Dachneigung darf bei Satteldächern zwischen 20 – 40° und bei Pultdächern max. 20° betragen. Zudem sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für Gebäude, die an ein Hauptgebäude angebaut sind.“

So ergeben sich trotz des Verbotes des Aufständerns auf Dächern Gestaltungsprobleme. Weitere wünschenswerte Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zur Lage und Größe, werden nicht getroffen, um die Variabilität zu erhöhen und den Ertrag der Anlagen nicht weiter einzuschränken. So obliegt es dem Bauwerber, die Lage, Größe und Position der Anlagen und die Restfläche des Daches in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander zu stellen und auf störend wirkende Formen, wie „ausgebissene“ und abgetreppte Formen, zu verzichten. Es wird empfohlen, klaren rechteckigen Formen, in Zeilenanordnung den Vorzug zu geben oder die Anlagen auf Gebäudeteile zu beschränken.

6.10.5. Dachaufbauten

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung, aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen, wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten, wird bei den Dachgauben⁹² und für Zwerchgiebel (Zwerchhäuser)⁹³ an den Regelungen der gemeindlichen Satzung (§ 4 Gestaltung der Dachgauben) festgehalten.

6.10.6. Einfriedungen

Um die Einbindung der Einfriedungen in das Ortsbild sicherzustellen, werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist.

Die Festsetzung zur Gestaltung sockelloser Einfriedungen im Ortsrandbereich unterstützt zusammen mit den Hinweisen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen und zur Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum tierökologische Verbindungsfunktionen.

Ausgenommen hiervon ist die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden; dies schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Doppelhausgrundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen, wodurch, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen ist.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen, wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

6.10.7. Geländeveränderungen

Um die Topographie an die Gebäude und die Erschließungsstraße anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, die vorhandene weitgehend ebene Oberflächengestalt zu erhalten und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und auch die Terrassen in das Gelände einzubinden. Um eine flexible Gartengestaltung zu ermöglichen, werden auch Abgrabungen in geringem Maß bis 0,3 m zugelassen.

6.11. Verhältnis zur Satzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied“ vom 27.07.2006. Diese gilt, insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Satz 2 der Satzung).

Der Bebauungsplan trifft eine abweichende Festsetzung zu der Zahl der Stellplätze (§ 2 der Satzung). Die Zahl der Stellplätze für Wohnungen wird zwar beibehalten, allerdings wird für andere Nutzungen die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12.02.1978 (MABl. S. 181) durch die Anlage zur GaStellV⁹⁴ ersetzt.

Auch trifft der Bebauungsplan zusätzlich eine abweichende Festsetzung zur Lage der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäude (§ 3 der Satzung). Der „offene Stauraum“ von 5 m (§ 3 Abs. 1 der Satzung) wird als Zu- und Abfahrten bezeichnet und auch das Einfriedungsverbot wird beibehalten. Da der Bebauungsplan durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Flächen für Garagen)

⁹² „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrecht Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

⁹³ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

⁹⁴ GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

die Lage der Carports (überdachte Stellplätze) definiert, gehen die Abstandsregelungen von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (§ 3 Abs. 2 und 3 der Satzung) ins Leere, sodass hierdurch eine abweichende Festsetzung vorliegt. Auch die Regelungen zu der Dachform und Dachneigung der Garagen, Carports, überdachten Tiefgaragenrampen und Nebengebäude (§ 3 Abs. 6 der Satzung) werden durch abweichende Festsetzungen, die auf die Satzung aufbauen, ersetzt. Die Regelung zur Ausführung der Oberflächen (§ 3 Abs. 9 der Satzung) wird in der Festsetzung zu den befestigten Flächen aufgegriffen und so eine abweichende Festsetzung getroffen.

Die Regelungen in § 3 Abs. 4, 5, 7, 8 und 10 der Satzung bleiben erhalten und gelten somit weiter. Wobei der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“⁹⁵ die Satzung ersetzen soll.

In Bezug auf die Dachaufbauten wird an den § 4 Abs. 1 bis Abs. 5 der Satzung festgehalten. Klargestellt wird hier, dass unter den Begriff Zwerchhäuser⁹⁶ auch Zwerch- bzw. Quergiebel fallen.

6.12. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift

Um eine auf die örtliche Gegebenheit einer ländlichen Gemeinde angepasste und der kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung zu schaffen, werden für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche⁹⁷ ein Stellplatz und für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche zwei Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung und von drei Fahrzeugen bei größeren Wohnungen ausgegangen werden muss. Ferner erachtet es die Gemeinde für erforderlich, bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen neben den notwendigen Stellplätzen zusätzliche 10 % Besucherstellplätze vorzusehen. Für weitere Nutzungen wird die Anlage zur GaStellIV⁹⁸ zugrunde gelegt.

Damit wird die geplante Festsetzung des § 2 Ziffern 1 und 2 des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ aufgegriffen.

Dabei wird wie bereits durch die gemeindliche Satzung von der Regelung der GaStellIV für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen (Ziffer 1.1 und 1.2 der Anlage der GaStellIV) abgewichen.

6.13. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grenzen der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich, auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gesehen, da die Abstandsflächen gemäß der neuen BayBO gelten.

6.14. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1), die Höhenlage der aktuellen Ausbauplanung der Straße und der Standort der Sirenenanlage außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG.

⁹⁵ § 1 Ziffer 4 „Dieser einfache Bebauungsplan ersetzt die Satzung der Gemeinde über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten i.d.F. vom 27.07.2006 vollinhaltlich.“

⁹⁶ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

⁹⁷ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

⁹⁸ GaStellIV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Ackerland	ca. 11.655 m ²	67,3%
Grünland - extensiv	ca. 4.330 m ²	25,0%
Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca. 1.340 m ²	7,7%
Summe	ca. 17.325 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 17.325 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 13.455 m ²	77,7%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.364 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 673 m ²	20,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 8.073 m ²	140 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 8.073 m²	GRZ = 0,60
öffentl. Verkehrsfläche (davon 1.340 m ² Bestand)	ca. 3.025 m ²	17,5%
öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.	ca. 845 m ²	4,9%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 11.943 m²	68,9%
Geschossfläche (rechnerisch)	GF 6.728 m ²	GFZ = 0,50

Tab. 2: Flächenverteilung und bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Es erfolgte ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB, dessen Flurneubildung in die Plangrundlage bereits eingearbeitet wurde.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Zahl der Wohnungen beträgt bei einer Bebauung mit 10 Einfamilienhäusern und 20 Doppelhaushälften mindestens 30 Wohnungen bis ca. 40 Wohnungen (inkl. 10 Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern). Bei statistisch 2,38 Bewohnern/Wohnung⁹⁹ und einem Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich eine Anzahl von ca. 71 bis ca. 81 Bewohnern.

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindertagesstätten-Betreuungsplatz,
- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 3 Grundschulplätzen,
- bis zu 4 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- 5 Urnenplätzen bzw. 5 Erdgräber mit bis zu 20 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 20 Jahren Ruhezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau¹⁰⁰ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen¹⁰¹ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl) abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 63 bis ca. 178 Fahrten/24h inklusive ca. 7 bis 8 Wirtschaftsverkehrsfahren (Schwerverkehr mit LKW> 3,5 t).

Daraus lässt sich eine richtungsbezogene morgendliche Spitze (6:00-8:00 Uhr) und eine abendliche Spitze (16:00 - 18:00 Uhr) von jeweils ca. 8 Kfz/h ermitteln.

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

⁹⁹ Datengrundlage für die Gemeinde Jesenwang, www.statistik.bayern.de 179130 Jesenwang am 31.12.2011

¹⁰⁰ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2022

¹⁰¹ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

7.5.1. **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**

Aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen (Flurstraße) auszugehen.

Durch die Wohnnutzung wird sich der Ziel- und Quellverkehr über die Flurstraße geringfügig erhöhen (vgl. die Punkte „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und Punkt „Mehrverkehr“).

Durch den Verkehrswegebestand (Babenrieder Straße/Dorfstraße, Staatsstraße ST 2054) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung zu erwarten, da jeweils ein ausreichender Abstand vorhanden ist. Vom nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 180 können Emissionen (Geruch, Lärm, Staub, etc.) durch Windverfrachtung ausgehen. Um die Bauwerber und künftigen Bewohner des nahegelegenen Wohngebietes an der Flurstraße vor unzulässigen Immissionen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurde bereits 2011 eine Geruchsimmisionsprognose erstellt und diese auf die Grundstücke Fl.-Nrn. 174/2 und /4 erweitert.

Die Prognose und das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstenfeldbruck kommen zum Ergebnis, dass keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung des gegenständlichen allgemeinen Wohngebietes bestehen.

Weiterhin wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2021 ein Geruchsimmisionsgutachten¹⁰² mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Im gesamten Plangebiet wird der Immissionsgrenzwert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10% Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten. Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmisionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist gewährleistet.

Die Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistungspegel L_{WA} für Luftwärmepumpen trägt zu einer Verringerung von Lärm-Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes und somit zu gesunden Wohnverhältnissen bei.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** zu erwarten.

7.5.2. **Schutzgut Mensch (Erholung)**

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc., d. h. durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Durch die Wohnbebauung erfolgt eine weitere Einschränkung der freien Erholungslandschaft. Der Flurweg Fl.-Nr. 178 in Richtung Norden bleibt bestehen. Die bestehende Wegeverbindung in Ost-West-Richtung (Wirtschaftsweg bisher Fl.-Nr. 186 nun auch Fl.-Nr. 186/35) wird als neue, in der Linienführung leicht veränderte Erschließungsstraße erhalten. Weiterhin wird als Ersatz für diesen Wirtschaftsweg ein neuer Weg für den landwirtschaftlichen Verkehr am nördlichen Ortsrand hergestellt, welcher künftig sicherlich auch als Fuß- und Spazierweg genutzt werden wird. Somit erfolgt bei Realisierung der Planung indirekt auch eine Ergänzung des Fuß- und Spazierwegenetzes.

Maßnahmen wie u.a. die straßenraumwirksame Begrünung durch Baumpflanzungen in den privaten Hausgärten sowie die Ortsrandeingrünung in Richtung Norden tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes mit positiver Wirkung auf die Erholungsfunktion bei.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)** zu erwarten.

7.5.3. **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Durch die Realisierung der Wohnbebauung kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten Ackerfläche (ca. 11.655 m²) mit geringer Bedeutung für das Schutzgut und einer extensiv genutzten Grünlandfläche (ca. 4.330 m²) mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut. Somit handelt es sich nicht um naturschutzfachlich besonders hochwertige Lebensräume, insbesondere da diese vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar sind.

Baubedingte Auswirkungen durch Baulärm, Erschütterungen und Staubbildung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können.

Gemäß dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag¹⁰³ sind die nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf die Vogelwelt bzw. Avifauna zu erwarten:

¹⁰² Accon Environmental Consultants: Geruchsimmisiongutachten – Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Landkreis Fürstenfeldbruck, Bericht-Nr. ACB-0821-216035/04 vom 13.08.2021

¹⁰³ Peter Harsch, Dipl.-Biologe, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Lkr. FFB, vom 07-2021

„Durch das Vorhaben sind europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL nur in einem sehr geringen Umfang betroffen. Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nrn. 1 bis 3 BNatSchG ist festzuhalten, dass im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für europarechtlich geschützte oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen wurden. Eine Tötung bzw. signifikante Schädigung bzw. Störung der lokalen Populationen kann mit derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben werden für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Deshalb sind Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelte es sich ausschließlich um solche, deren Brutplätze außerhalb des Plangebiets lagen und die das Plangebiet nur zur Nahrungsaufnahme aufsuchten. Ein Verbot würde bei diesen Nahrungsgästen vorliegen, wenn eine Störung dazu führt, dass sie das Nahrungshabitat aufgeben und ihr Brutgeschäft nicht erfolgreich abschließen können. Bei der zweiten Gruppe der Nahrungsgäste - oder besser Durchzügler - handelt es sich um Arten, die während der Überwinterungs- und Wanderungszeiten auf der Fläche eine Zeit lang verbleiben, um ihre Reserven aufzufüllen. Bei dieser Gruppe würden Störungen vorliegen, wenn sie ihre traditionellen Nahrungshabitate dauerhaft verlieren bzw. diese zur Zugzeit nicht nutzen können. Bei den festgestellten Nahrungsgästen (zur Brutzeit) und den potenziellen Durchzüglern ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben essentiell wichtige Nahrungshabitate beeinträchtigt werden, da im Umfeld von Landsberied der Ackerbau die dominierende landwirtschaftliche Nutzungsform darstellt. Betroffene Tiere können auf die umliegenden Acker- und Grünlandflächen ausweichen. Ein Verstoß liegt daher nicht vor, da die Beeinträchtigungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.“

Da sich die vorhandenen Habitatbedingungen durch das Vorhaben unter bestimmten Umständen jedoch ändern können, Vögel sehr mobil sind, der Beginn der Baufeldräumung für die Erschließung noch nicht feststeht und Kartierungen letztendlich immer Momentaufnahmen sind, soll die Baufeldräumung für die Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) im Zeitraum von Anfang September bis Mitte März (d. h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern) durchgeführt werden. Kann dieser genannte Zeitraum für die Baufeldräumung nicht eingehalten werden, ist durch Begehung / ökologische Baubegleitung durch einen Ornithologen rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen (z.B. Vermeidung von Grünbrachen, Erhaltung Schwarzbrache, Kurzhalten von Wiesenbewuchs, Anbringen von Flatterbändern).

Durch die Überbauung kommt es auch zu einem Verlust von Teilnahrungshabitaten für Insekten. Anlagebedingt entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z. B. Pflanzgebote mit Laubbaum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen, werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten, wie z.B. Gehölzbrüter, innerhalb des Wohngebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde¹⁰⁴ wurde die geplante Eingrünung am nördlichen Ortsrand als nicht ausreichend in der Breite und in der Dichte der vorgesehenen Bepflanzung beurteilt und angeregt, die Eingrünung auf öffentlichen Grund zu verlegen. Weiterhin wurde bemängelt, dass eine Eingrünung am westlichen Ortsrand fehle. Die geplante Bepflanzung am nördlichen Ortsrand wurde daraufhin verdichtet, indem die Anzahl der vorgeschriebenen Pflanzen erhöht wurde. Die Ortsrandeingrünung soll auf Privatgrund hergestellt und an der vorgesehenen Breite von 4 m festgehalten werden. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.10.2021 hierzu u. a. Folgendes einstimmig beschlossen: *„Es erhöht sich aus Sicht der Gemeinde die Akzeptanz einer Eingrünung, wenn diese auf dem Privatgrundstück erfolgt, da dann eine eigenständige Wahl der Art der Eingrünung bzw. der Pflanzen erfolgen kann. Ebenso soll bei allen künftigen B-Plänen eine geringere Eingrünung erfolgen.“*

Westlicher Ortsrand: *„Dazu wird jedoch ausgeführt, dass der betreffende Bereich aus Richtung Norden nicht einsehbar ist, auch aus Richtung Westen besteht aufgrund der fehlenden Fernwirkung praktisch keine Einsehbarkeit. Zwar ist ein 2. Bauabschnitt derzeit nicht geplant, sollte dieser jedoch mittel- bis langfristig realisiert werden, ist die Möglichkeit hierzu bereits gegeben. Eine Eingrünung an dieser Stelle wird seitens der Gemeinde planerisch nicht für zielführend und notwendig erachtet.“*

Bei der Verkehrsfläche am westlichen Ortsrand handelt es sich zwar um eine bauliche Anlage, diese entfaltet aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit allerdings keine erheblich störende Wirkung in diesem Bereich. Eine Mindest-Eingrünung der Gebäudekörper erfolgt durch die festgesetzten Bäume auf Privatgrund östlich des Straßenabschnitts.

Zur Unterstützung und weitergehenden Förderung der einheimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) sollten bei der Hausgartenbepflanzung ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende!)

¹⁰⁴ Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Laubgehölze und Stauden verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung angesät werden (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70%).

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

7.5.4. Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geplante Bebauung werden landwirtschaftliche Flächen mittlerer Ertragsfähigkeit in einer Größenordnung von insgesamt 15.985 m² neu in Anspruch genommen, davon 11.655 m² intensiv genutztes Ackerland und 4.330 m² extensiv genutztes Grünland. Versiegelte bzw. befestigte Verkehrsflächen mit einer Fläche von ca. 1.340 m² befinden sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 17.325 m², die Summe der Versiegelung beträgt ca. 11.945 m². Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf den Punkt „Flächenverteilung“ verwiesen. Da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,25 (bzw. zuzüglich der Flächen für Balkone, Loggien und Terrassen bei 0,3) liegt, ist von einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Als Folge sind im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten.

Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten mindern diese Auswirkungen.

Nennenswerte temporäre Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen sind nicht zu erwarten. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der privaten Freiflächen bzw. Hausgärten sind keine erheblichen bau- oder betriebsbedingten Belastungen für das Schutzgut Boden anzunehmen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde¹⁰⁵ wurde der geplante Wirtschaftsweg am nördlichen Ortsrand als vermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft eingestuft und vorgeschlagen, die Fläche für eine zusätzliche Ortsrandeingerünung heranzuziehen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.10.2021 hierzu Folgendes einstimmig beschlossen: *„Da der landwirtschaftliche Verkehr nicht durch das Wohngebiet fahren soll, ist die Anlage des Wirtschaftsweges erforderlich. Die Schaffung entstand aus einem Abwägungsprozess auch der Interessen der Landwirte, die eine Wegeverbindung dringend benötigen. Die Wegeverbindung wird daher beibehalten.“*

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche und Boden** zu erwarten.

7.5.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten. Dennoch ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,25 (bzw. zuzüglich der Flächen für Balkone, Loggien und Terrassen von 0,30). Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt u. a. die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund des gut durchlässigen Untergrundes möglich.

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze und Richtlinien zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der privaten Freiflächen bzw. Hausgärten vorausgesetzt - von keinen weiteren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung und als Brauchwasser sollen zur Schonung des Schutzgutes Grundwasser beitragen.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser** zu erwarten.

¹⁰⁵ Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

7.5.6. **Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Wohngebiet selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Überbauung büßt der Geltungsbereich seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z. B. Laubbaum- und Strauchpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei.

Infolge der Wohnnutzung sind eine steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (vgl. Punkt „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und Punkt „Mehrverkehr“) sowie ein Anstieg der Emissionen durch Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) zu erwarten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde¹⁰⁶ wurde angeregt, im Hinblick auf den Klimawandel und um eine Verbesserung des Kleinklimas durch vermehrte Verschattung zu erreichen, Bäume auch entlang der West- und Südseite der Erschließungsstraße zu pflanzen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.10.2021 hierzu Folgendes einstimmig beschlossen: *„Aufgrund der Vielzahl der Sparten und der Planungerfordernisse sowie des technischen Regelwerkes der Straßenplanung (u. a. erforderliche Straßenbreite Begegnungsverkehr PKW / LKW) ist dies nicht möglich.*

Eine verbindliche Festsetzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße auf den Privatgrundstücken, die südlich an die Erschließungsstraße angrenzen, erfolgt nicht, da aufgrund der Baugrenzen und der voraussichtlich verbleibenden 3 m Vorgartenzone nur ein vergleichsweise geringer Stand- und Kronenraum zu Verfügung steht. Dennoch besteht für die Bauherren natürlich die Möglichkeit, bei entsprechender Gestaltung der Vorgartenzone und mit entsprechender Baumartenwahl einen Baum 2. bis 3. Wuchsordnung in diesem Bereich anzuordnen (vgl. Punkt „Grünordnung“).

Empfehlungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sollen zur Unterstützung des Klimaschutzes beitragen.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht - trotz der zu erwartenden Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit - nicht. Der Geltungsbereich befindet sich weder in einer exponierten Hang- oder Kuppenlage noch in einer hochwassergefährdeten Tallage.

7.5.7. **Schutzgut Landschaft**

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Kräne, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Durch die Wohnbebauung kommt es zu einer weiteren baulichen und technischen Überprägung der Landschaft. Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt. Durch eine qualitätsvolle und abwechslungsreiche Ortsrandeingrünung wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Empfehlungen zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sollen zu einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes beitragen.

Von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck¹⁰⁷, wurde die ca. 60 m lange Verkehrsfläche am westlichen Ortsrand kritisiert. Der Gemeinderat in der Sitzung am 06.10.2021 hierzu u.A. Folgendes einstimmig beschlossen:

„Dazu wird jedoch ausgeführt, dass der betreffende Bereich aus Richtung Norden nicht einsehbar ist, auch aus Richtung Westen besteht aufgrund der fehlenden Fernwirkung praktisch keine Einsehbarkeit. Zwar ist ein 2. Bauabschnitt derzeit nicht geplant, sollte dieser jedoch mittel- bis langfristig realisiert werden, ist die Möglichkeit hierzu bereits gegeben. Eine Eingrünung an dieser Stelle wird seitens der Gemeinde planerisch nicht für zielführend und notwendig erachtet.“

Bei der Verkehrsfläche handelt es sich zwar um eine bauliche Anlage, diese entfaltet aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit allerdings keine erheblich störende Wirkung am Ortsrand. Eine Mindest-Eingrünung der Gebäudekörper erfolgt durch die festgesetzten Bäume auf Privatgrund östlich des Straßenabschnitts.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft** zu erwarten.

7.5.8. **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter

¹⁰⁶ Schreiben vom 07.05.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

¹⁰⁷ Schreiben vom 07.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bau- und/oder Bodendenkmäler sind nicht betroffen (vgl. Punkt „Denkmalrecht“).

Sachgüter

Sachgüter sind nicht betroffen.

Verkehrswegebestand:

Der bestehende Wirtschaftsweg auf bisher Fl.-Nr. 186 nun auch Fl.-Nr. 186/35 wird als neue, in der Linienführung leicht veränderte Erschließungsstraße für das Wohngebiet ausgebaut. Als Ersatz für den landwirtschaftlichen Verkehr wird am nördlichen Ortsrand ein neuer Wirtschaftsweg (Fl.-Nrn. 186/33 mit 174/6) hergestellt. Der Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 178 bzw. nun auch Fl.-Nr. 186/32 wird erhalten bzw. im südlichen Abschnitt als Erschließungsstraße ausgebaut.

7.6. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Fläche für die Landwirtschaft“, seit der 3. Änderung im Osten auf eine Tiefe von ca. 10 m „private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)“ überlagert mit „Bäumen zu pflanzen“ und die Flurstraße als „verkehrsberuhigte Zone“) abgewichen.



Abb. 12: Rechtswirksamer
Flächennutzungsplan,
Plangrundlage © LVG Bayern
(Originalmaßstab 1/5.000)



Abb. 13: Berichtigter
Flächennutzungsplan
Plangrundlage © LVG Bayern
(Originalmaßstab 1/5.000)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Norden überlagert mit „Schutz- und Leitpflanzungen“ und die zukünftigen Erschließungsstraßen als „örtliche Straße“, sowie überlagernd der Verlauf der „Hauptwasserleitung“ und „Hauptabwasserleitung“ dargestellt. Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Landsberied nach wie vor sichergestellt.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung		
	Fläche	Prozentual	Fläche	Prozentual	Veränderung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,478 ha	90,0%			-ca. 1,478 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,027 ha	1,6%	ca. 1,346 ha	82,0%	ca. 1,320 ha
Private Grünfläche	ca. 0,128 ha	7,8%			-ca. 0,128 ha
örtliche Verkehrsfläche	ca. 0,010 ha	0,6%	ca. 0,296 ha	18,0%	ca. 0,286 ha
Summe Änderungsbereich	ca. 1,642 ha	100,0%	ca. 1,642 ha	100,0%	

Tab. 3: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Größe	Prozente	Größe	Prozente
Allgemeines Wohngebiet	ca. 16,656 ha	39,7%	ca. 17,976 ha	41,5%
Dorfgebiet	ca. 18,483 ha	44,1%	ca. 18,483 ha	42,7%
Mischgebiet	ca. 0,791 ha	1,9%	ca. 0,791 ha	1,8%
Gewerbegebiet	ca. 3,911 ha	9,3%	ca. 3,911 ha	9,0%
Summe Baugebiete	ca. 39,841 ha		ca. 41,161 ha	
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 2,107 ha	5,0%	ca. 2,107 ha	5,0%
Summe	ca. 41,948 ha	100,0%	ca. 43,268 ha	100,2%
Neuausweisung Gemeinde		3,15%	ca. 1,320 ha	

Tab. 4: Flächenänderung FNP durch I. Berichtigung

Durch die Darstellung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche und Fläche für Gemeinbedarf um ca. 3,15 % auf 43,268 ha. Diese Erhöhung ist in Anbetracht der Bevölkerungsprognose als angemessen zu bewerten.

7.7. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau/-entwässerung	lt. Dippold+Gerold*		724.100,00 €
Feldwegebau	lt. Dippold+Gerold*		71.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Straße			795.100,00 €

Tab. 5: Überschlägige Kosten -Erschließung ohne Grunderwerb

*)Kostenberechnung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, 14.07.2022

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Trinkwasser-Ortsleitung	lt. Dippold+Gerold*		311.100,00 €
Schmutzwasserkanal	lt. Dippold+Gerold*		344.300,00 €

Tab. 6: Überschlägige Kosten -Ver- und Entsorgung

*)Kostenberechnung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH, 14.07.2022

Die Kosten für die Verlegung der Trinkwasserfernleitung und des Schmutzwasser-Druckkanales wurden vertraglich anteilig zwischen Wasserzweckverband Gruppe Landsberied, Abwasserzweckverband Obere Maisach und Gemeinde Landsberied aufgeteilt.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

8.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:

1.637 Einwohner am 31.12.2021

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

1.403 Einwohner am 31.12.2012, damit + 234 Einwohner

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

1.770 Einwohner im Jahr 2033 (+133 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises

5,30 % „zunehmend“ für das Jahr 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,38 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine „allgemeiner ländlicher Raum“

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Staatsstraße 2054, Buslinie 825 (Fürstenfeldbruck – Dünzelbach), Buslinie 822 (Mammendorf- Fürstenfeldbruck) und Anrufsammeltaxi 8200.

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

8.1.2. Bestehende Flächenpotentials in der Gemeinde**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Landsberied bzw. Babenried keine Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnten.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Im Ortsbereich von Landsberied und Babenried sind 17 Baulücken in Wohngebieten und 1 Baulücke in gemischt genutzten Gebieten vorhanden. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 2 Baulücken BBP „Flurstraße“ (mit 1. und 2. Änderung),
- 1 Baulücke BBP „Ortseinfahrt NORD“ (1. Änderung)
- 1 Baulücke BBP „Nord-Ost“ (mit 1. und 2. Änderung)
- 3 Baulücken BBP „Feld-/Angerstraße“ (mit 1. bis 4 Änderung)
- 1 Baulücke BBP „Landsberied-Ost“ (mit 1. Änderung)
- 2 Baulücken BBP „Am Oberanger“ (mit 1. Änderung)
- 2 Baulücken BBP „Westlich der Bahnhofstraße“ (mit 1. Änderung)
- 1 Baulücke BBP „Am Buchteil/Sportgelände“ (mit 1. Änderung)
- 4 Baulücken BBP „Babenried-Ost“ (mit 1. bis 3. Änderung)

Nachdem auch im festgesetzten „Mischgebiet“ eine Wohnnutzung zulässig ist, werden diese auch als Flächenressource aufgeführt. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 1 Baulücke BBP „Landsberied-Ost“ (mit 1. Änderung)

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Es sind 2 Baulücken, die im Flächennutzungsplan in dargestellten „Allgemeinen Wohngebieten“ liegen, und 10 Baulücken, die im „Dorfgebiet“ liegen, vorhanden:

- 1 Baulücken FNP „Allgemeines Wohngebiet“.

Es sind 9 Baulücken, die im Flächennutzungsplan dargestellten „Dorfgebiet“ liegen vorhanden:

- 2 Baulücken FNP „Dorfgebiet“
- 7 Baulücken OAS „Südlicher Ortsrand von Landsberied“ (1. – 6. Erw. und 1. Änderung)

Durch Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Möglichkeit der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

8.1.3. Aktivierungspotentiale

Zusammen mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- Kürzlich verkaufte Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabeplanung erstellt hat bzw. das Genehmigungsverfahren freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren läuft.
- sog. „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung)
Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel)
Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für die Investoren sinnvoll, diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Dies deckt sich in etwa mit der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹⁰⁸, die zu dem Ergebnis kommt, dass von den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (Brachen und Baulücken) nur ca. 20 % kurzfristig, ca. 50 % langfristig und ca. 30 % nicht aktivierbar sind. Hieraus resultiert, dass kurzfristig ca. 9 Baulücken des Innenentwicklungspotentials aktiviert werden können.

Ferner treffen, auch für die Gemeinde Landsberied, die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“¹⁰⁹ in das BauGB ermittelten Parameter zu:

¹⁰⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Studie „Flächenverbrauch, Flächenpotential und Trends 2030“ Bonn 08-2014

¹⁰⁹ Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengbiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

- fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung des Grundstücks,
- fehlende Akzeptanz der Grundstücksnachbarn und Anwohner im Umfeld, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten, und
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

Durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen könnte ein Bedarf von Wohnraum gedeckt werden. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke in Privateigentum und können von der Gemeinde Landsberied kurzfristig nicht aktiviert werden.

Auch wird im aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbedarfsmodell¹¹⁰ auf Landkreisebene ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.542 Wohnungen von 2021 bis 2025 prognostiziert. Die geringe Baufertigstellung von jährlich 855 Wohnungen (2016 bis 2020) im Vergleich zum tatsächlichen Wohnbedarf von jährlich 1.607 Wohnungen (2016 bis 2020) führt damit im Landkreis Fürstfeldbruck zu einem Wohnungsmangel, der mit obiger Prognose stagniert. Bezogen auf die Gemeinde wurden in den letzten 5 Jahren jährlich 10 Wohnungen fertiggestellt und für die nächsten fünf Jahre ein Fertigstellungsbedarf von jährlich 22 Wohnungen prognostiziert.

8.1.4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel

Legt man für die Gemeinde Landsberied als unteren Wert die Bevölkerungsentwicklung des Demographie-Spiegels von jährlich ca. 0,67 % und als oberen Wert die des Bevölkerungswachstum von 2012 bis 2021 von jährlich ca. 1,41 % zugrunde, sieht die Gemeinde ein gemitteltes Wachstum von 1,04 % als ein vertretbares Entwicklungsziel an. Damit weicht sie von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von ca. 0,67 % bis 2033 ab.

Dies bedeutet für die Gemeinde Landsberied eine jährliche Zunahme von **ca. 11 - 19 Einwohnern** und damit für das Jahr 2033 eine Bevölkerung von ca. 1.773 bis 1.815 Einwohnern (Demographie-Spiegel: 1.770 Einwohner) und entspricht einem Wachstum von ca. 137 bis ca. 218 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2021 (mit 1.637 Einwohnern).

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2033 für ca. 68 bis ca. 109 Einwohner. Unter Berücksichtigung der angenommenen ca. 71 bis ca. 81 neuen Einwohner liegt dies im Prognoserahmen der Gemeinde.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde die Ausweisung eines Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des starken Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet. Damit strebt die Gemeinde die Weiterentwicklung als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von **ca. 11-19 Einwohnern** würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf die zusätzlichen Einwohner der Gemeinde für 3 Jahre 11 Monate bis 7 Jahre 7 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP 14 Z 2.2), einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf an Ersatz- und Auflockerungsbedarf ergibt sich ein Bedarf für bis zu **42 Einwohnern**. Den gesamten Bedarf der Gemeinde deckt das Allgemeine Wohngebiet für 1 Jahre 9 Monate bis 2 Jahre Monate ab.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise¹¹¹ ergibt sich von 2021 bis 2033 ein Bauflächenbedarf von ca. 3,60 ha. Die Neuausweisung mit ca. 1,346 ha deckt ca. 37,4 % des Auflockerungsbedarfes ab.

8.1.5. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf diese Neuausweisungen ganz zu verzichten.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbauflächen in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

¹¹⁰ Henger/Voigtländer, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

¹¹¹ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs, 2 BauGB, vom 15.02.2017

- der Einwohnerzuwachs aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugswagen¹¹²,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und deren weiter prognostizierte Zunahme.

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Landsberied übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zu Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

8.1.6. Ziel LEP 3.2 Innentwicklung - Baugebot

Von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde mit Schreiben vom 07.05.2021 das Ziel des Landesentwicklungsprogramms der Innenentwicklung und des Baugebotes angemahnt. Der Gemeinderat in der Sitzung am 06.10.2021 hierzu u.A. Folgendes einstimmig beschlossen:

„Die Gemeinde möchte im Gemeindegebiet von Landsberied neue Wohnbauflächen schaffen. Aufgrund des verschärften Wohndrucks im Großraum München sind Baugrundstücke sehr knapp, dies ist auch an den immer weiter steigenden Baulandpreisen zu erkennen. Um der Bevölkerung die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, ist die Ausweisung von Wohnbebauung eine Möglichkeit hierzu.

Die bemängelte Innenverdichtung ist nicht möglich, da die unbebauten Grundstücke im Gemeindegebiet sich im Privateigentum befinden und somit der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Von einem Baugebot gemäß § 176 BauGB möchte die Gemeinde keinen Gebrauch machen. Durch eine überlegte Vergabe der nach dem noch notwendigen Umlageverfahren im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Baugrundstücke ist die Gemeinde jedoch in der Lage, die Entwicklung des Neubaugebietes gezielt zu steuern. Gegen die empfohlene abschnittsweise Bebauung spricht, dass die Bildung von Abschnitten wegen des Fehlens einleuchtender Gliederungsgesichtspunkte willkürlich erscheint und dass bei derartigen Zwischenlösungen die Erschließungsmaßnahmen wesentlich aufwändiger und ungünstiger sind. An der Planung wird daher festgehalten.“

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 11.655 m² Ackerfläche und ca. 4.330 m² extensive Wiesenfläche durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ und „Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“¹¹³. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal deren Aktivierung (vgl. Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹¹⁴) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „sL4D 56/53“

¹¹² Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

¹¹³ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹¹⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Studie „Flächenverbrauch, Flächenpotential und Trends 2030“ Bonn 08-2014

bzw. sL4D 53/49¹¹⁵), welche geringfügig unter dem Durchschnitt im Landkreis Fürstentfeldbruck (mittlere Ackerzahl 54)¹¹⁶ liegt, vertretbar.

Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung.

8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches am bzw. im nördlichen Siedlungsbereich und der Entfernung von über 2,7 km zum nächsten Fließgewässer (Erlbach westlich von Jesenwang bzw. 3,8 km vom Lauf der Amper sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Aufgrund des relativ ebenen Geländes ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) eher unwahrscheinlich. Dennoch kann im Rahmen der Eigenvorsorge der Bauherr Objektschutzmaßnahmen durch eine starkregenangepasste Errichtung von Bauvorhaben (z.B. Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden), die Gefahr von Schäden vermeiden bzw. minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes wird im Baugrundgutachten des Fa. Blasy+Mader GmbH¹¹⁷ von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen. Damit ist eine Beeinträchtigung eher unwahrscheinlich.

8.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wurde ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“¹¹⁸ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegen „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

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

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

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Landsberied,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen, Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,

¹¹⁵ sL - Bodenart (sandiger Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittler bzw. geringer Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 56/53 bzw. 53/49: Bodengrundzahl/Ackerzahl

¹¹⁶ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

¹¹⁷ Blasy+Mader GmbH, Bebauungsplangebiet „Erweiterung Flurstraße“ in 82290 Landsberied, Baugrundgutachten Projekt Nr. 10587, 03.12.2019, Ziffer 4.5 Grundwasserhältnisse.

¹¹⁸ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen),
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbem:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- die Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen), wobei für Wohngebäude - ab dem 01.01.2025 – die bauordnungsrechtliche Solaranlagenpflicht des Art 44a BayBO gilt.

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG¹¹⁹) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.5. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt¹²⁰ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH¹²¹ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL¹²² dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9¹²³ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft¹²⁴ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffern 1.2 und 6.1) gerechtfertigt (erforderlich) und
- sind zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

¹¹⁹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

¹²⁰ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

¹²¹ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

¹²² Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung“ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

¹²³ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... .. Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

¹²⁴ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007

„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

8.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags¹²⁵ und der erfolgten fachlichen Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde¹²⁶ wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG verstoßen wird.

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

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

8.7. Mehrverkehr

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundeigentümers, vor den Auswirkungen des Zu- und Abgangsverkehrs des Plangebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür zum einen eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich, der über die bestehende Flurstraße nach Westen und Osten an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Erforderlich ist darüber hinaus, dass die planbedingte Lärmbelastung eine gewisse Erheblichkeit aufweist. Da die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Geltungsbereich unter der Bagatellgrenze von nicht mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag prognostiziert wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass sich die geringfügige Zunahme des Verkehrslärms nur unwesentlich auf Nachbargrundstücke auswirkt und damit hinnehmbar ist.

8.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.8.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Aufgrund der bestehenden, lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) durch den Verkehrswegebestand sind diesbezüglich keine gesonderten Maßnahmen zum Immissionsschutz, d.h. keine aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen, erforderlich. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen Ortsrandes trägt zur Verringerung von Immissionen, u.a. von Staub- und Lichtimmissionen, durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem neu anzulegenden Wirtschaftsweg bei.

Die Begrenzung der immissionswirksamen Schalleistungspegel L_{WA} für Luftwärmepumpen trägt zu einer Verringerung von Lärm-Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes und somit zu gesunden Wohnverhältnissen bei.

8.8.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Mögliche Einschränkungen der Erholungsfunktion des Geltungsbereichs bzw. seiner Umgebung werden durch die Verlegung des auch als Fuß- und Spazierweg genutzten Wirtschaftsweges auf Fl.-Nr. 186 Fl.-nun auch Fl.-Nr. 186/35 an den künftigen nördlichen Ortsrand vermieden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen zu einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität innerhalb des Wohngebietes und am Ortsrand bei.

8.8.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes auf privaten Grundstücksflächen und damit auch die Neugestaltung von Lebensräumen vor. Festsetzungen zur Artenwahl und Pflanzqualität unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall stellt eine langfristige und dauerhafte Ein- und Durchgrünung sicher. Aus artenschutzrechtlicher Sicht soll eine Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum Tragen kommen. Festsetzungen zu offenen und sockellosen Einfriedungen tragen zu einer Durchlässigkeit des Gebietes für Tierarten bei. Dieses Ziel wird durch Empfehlungen zum Verzicht auf eine Einzäunung entlang des nördlichen Ortsrandes und zur Ausführung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum unterstützt. Zum Schutz benachbarter Gehölzbestände wird auf die einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien verwiesen.

¹²⁵ Peter Harsch, Dipl.-Biologe, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Erweiterung Flurstraße“ in Landsberied, Lkr. FFB vom 07-2021

¹²⁶ eMail der unteren Naturschutzbehörde vom 22.09.2021 (11:25), E-Mails der VG Mammendorf vom 23.09.2021 (11:53) und vom 24.09.2021 (9:54)

8.8.4. Schutzgut Fläche und Boden

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert werden. Die festgelegten Werte für die Grundflächenzahlen liegen unter dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ des § 17 BauNVO bzw. der Kappungsgrenze des § 19 BauNVO.

8.8.5. Schutzgut Wasser

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades minimiert werden. Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung können durch die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vermieden werden. Weiterhin tragen die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, z. B. durch flächige Pflanzgebote, zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut bei.

8.8.6. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene werden Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen getroffen. Standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen dienen einer Verbesserung des Lokalklimas durch Staubfilterung und Frischluftproduktion.

8.8.7. Schutzgut Landschaft

Festsetzungen zum Maß der Bebauung (u.a. Gebäudehöhen), zur baulichen Gestaltung, zu Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) dienen der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen am nördlichen Ortsrand soll eine Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden. Dieses Ziel wird durch die Empfehlung zum Verzicht auf die Errichtung von Einfriedungen in diesem Bereich unterstützt.

Vorgaben zur Be- und Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen, u.a. mit einer straßenraumwirksamen Baumbepflanzung, sorgen darüber hinaus für eine gute Durchgrünung des Wohngebietes. Zur Optimierung der Durchgrünung wird die Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Sträuchern empfohlen.

8.8.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da Bau- und Bodendenkmäler sowie sonstige Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden bzw. betroffen sind, sind diesbezüglich auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erforderlich.

8.9. Sonstige Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Landsberied, 22. Feb. 2023

Fürstenfeldbruck


Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

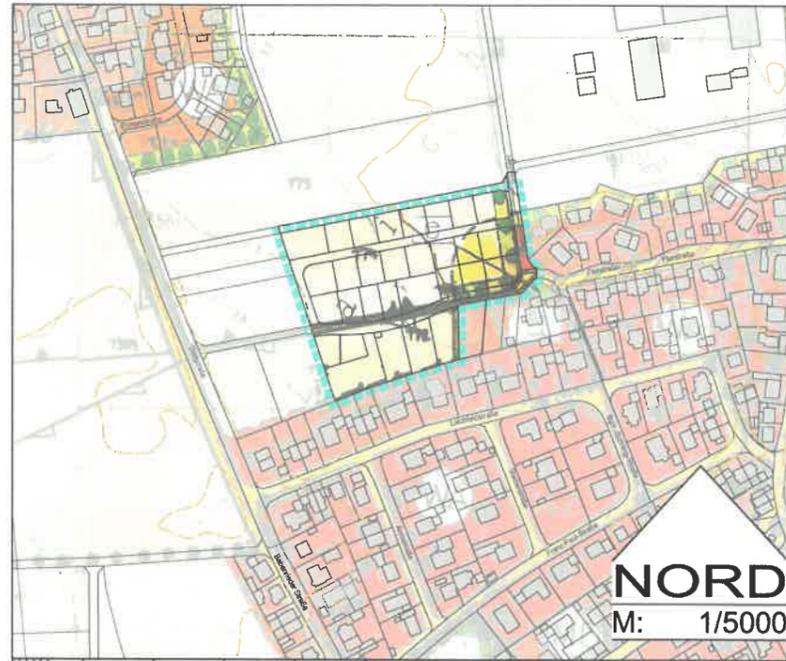



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanes "Erweiterung Flurstraße"

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

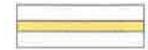
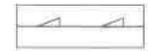


Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung,
Stand: 10-2022 mit Einarbeitung der Umlegung 01-2023
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

Zeichenerklärung der Darstellungen

 Grenze der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

DARSTELLUNGEN

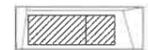
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Schutz- und Leitpflanzungen
-  örtliche Straße
-  Hauptwasserleitung
-  Hauptabwasserleitung

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. vom 18.01.2023



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung,
Stand: 10-2022 mit Einarbeitung der Umlegung 01-2023
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 556,25 m ü.NN)
-  Straßenname (z.B. Flurstraße)

ausgefertigt **22. Feb. 2023**
Landsberied,


Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

