

Gemeinde

Landsberied

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Seniorenzentrum

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold, Schyschka

Aktenzeichen

LAR 2-24

Plandatum

02.09.2026 Vorentwurf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Beschreibung	3
2.2	Erschließung	5
2.3	Emissionen	5
2.4	Flora/Fauna.....	5
2.5	Altlasten	6
2.6	Denkmäler.....	7
2.7	Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Bebauungsplan Am Buchteil/Sportgelände	10
4.	Vorhabensbeschreibung.....	11
5.	Städtebauliches Konzept	13
6.	Planinhalte	13
6.1	Geltungsbereich	13
6.2	Art der baulichen Nutzung	13
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	14
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
6.6	Bauliche Gestaltung	15
6.7	Werbeanlagen.....	15
6.8	Verkehrsflächen, Erschließung.....	15
6.9	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	15
6.10	Einfriedungen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen	17
6.11	Wasserwirtschaft.....	17
6.12	Immissionsschutz	18
6.13	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
6.14	Flächenbilanz	19
	Anlagen.....	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums zu schaffen. Die Gemeinde macht sich dabei die Planung des Vorhabenträgers zu Eigen:

Die Planung sieht ein Seniorenzentrum als Pflegeheim mit Tagespflege und betreutem Wohnen mit 70 Zimmern/Betten, 25 Wohnungen sowie 25 Pflegeplätze der Tagespflege vor. Das Vorhaben liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung nördlich der Römerstraße im Osten. Die Geschossigkeit des Pflegeheims inkl. betreutem Wohnen weist III-Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die im Südosten des Plangebiets vorgesehene Tagespflege sowie der südliche Bereich des Pflegeheims weist I-Geschoss auf.

Die Flächen des Plangebiets sind planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Baurechtschaffung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.V.m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Regelverfahren.

Städtebauliches Ziel des Bauleitplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Senioren in ortszentraler Lage. Mit einem attraktiven Angebot für ältere Mitbürger beabsichtigt die Gemeinde, ihrer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Des Weiteren soll dem Orts- und Landschaftsbild der beabsichtigten Abrundung der Bebauung mit einer Ortsrandeingrünung nach Norden Rechnung getragen werden. Eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets soll gewährleistet werden. Das Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied nördlich der Römerstraße zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung im Osten. Auf dem westlich gelegenen Areal des Sportplatzes befindet sich zusätzlich zu den sportlichen Anlagen eine Gaststätte. Südwestlich des Plangebiets befinden sich weitere Anlagen des Sportplatzes, südlich eine eingeschossige Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise. Die östlich und südöstlich angrenzende Wohnbebauung ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer I+D bzw. II-geschossigen Bebauung geprägt. Die Flächen des Plangebiets werden wie die nördlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025

Die Topographie des Plangebiets sowie der Umgebung ist relativ eben. Ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord (Distanz ca. 115 m) ist vorhanden: Während im Süden des Plangebiets eine Höhe von 558,6 m ü. NHN erreicht wird, befindet sich der nördliche Bereich auf einer Höhe von 557,0 m ü. NHN. Der höchste Punkt befindet sich im Einmündungsbereich der Straßen Am Buchteil und Römerstraße im Südosten des Plangebiets mit 558,9 m ü. NHN.

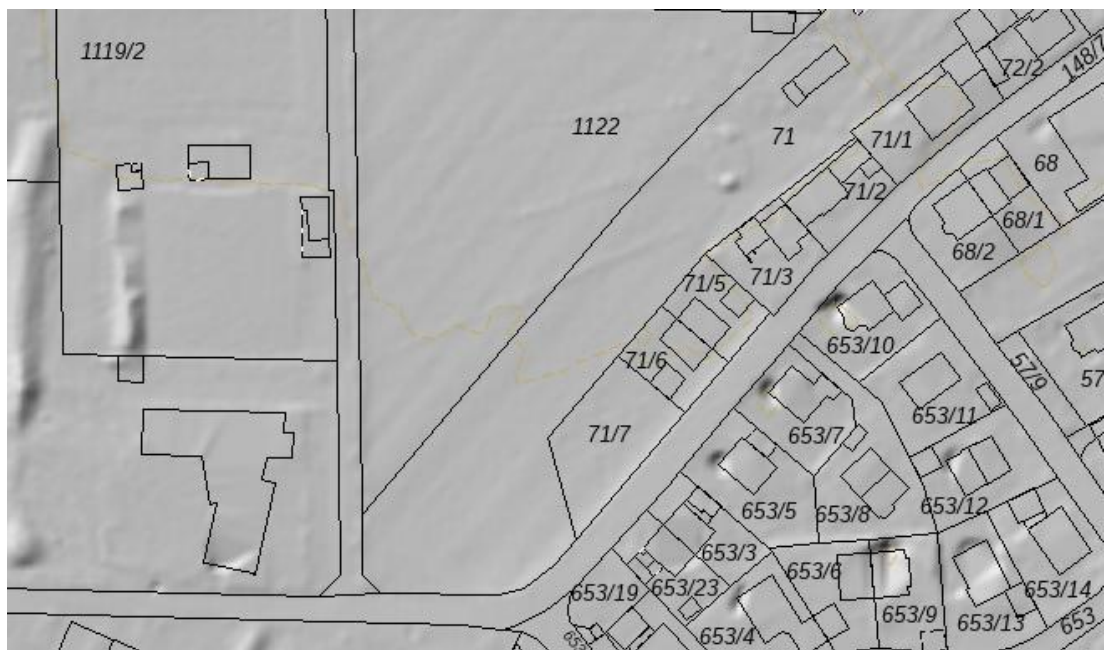


Abb. 2 Relief des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025

2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die südlich bzw. westlich angrenzenden öffentlichen Straßen (Römerstraße bzw. Schlagweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (im Trennsystem, wobei ein Regenwasserkanal nicht vorhanden ist) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Abfallbeseitigung zur Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist mit der landkreisweit üblichen Müllbeseitigung gesichert.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (s. Anlage 2), welche die Verkehrsstärken im Prognose-Nullfall 2040 (ohne Errichtung des Seniorenzentrums) und im Prognose-Planfall 2040 (mit Errichtung des Seniorenzentrums) aufzeigt. Die Verkehrsuntersuchung dient als Grundlage der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 810, 822, 825 und 829 mit der Haltestelle Landsberied, Babenrieder Str., in rd. 350 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.3 Emissionen

Im Norden des Vorhabens grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends und nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Östlich des Vorhabens befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 71 in relativer Nähe zum Vorhaben eine Stallung für Geflügel. Enten, Gänse und Puten werden dort in gewissem Umfang gehalten (weniger als 100 Stück). Gemäß Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstfeldbruck ist hinsichtlich des geplanten Abstandes des Seniorenzentrums von ca. 55 Meter zu den Stallungen von keinen unzumutbaren Geruchsmissionen auszugehen, auch unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung aus Süd-Westen.

Das Plangebiet liegt angrenzend zum Sportplatz. Eine Gaststätte ist dort vorhanden. Von einer Beeinträchtigung durch Lärm im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen inkl. der verkehrlichen Auswirkungen ist auszugehen.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Anforderungen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, auf Kapitel 6.12 wird verwiesen.

2.4 Flora/Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich insbesondere entlang des Schlagweges nach Norden eine Baumreihe durchsetzt mit Sträuchern. Diese befinden sich im Bereich der vorgesehenen Straßenverbreiterung.

Weitere vereinzelte Gehölze stehen im nordöstlichen Planbereich. Die Bäume entlang der Römerstraße südlich des Vorhabens befinden sich auf dem gemeindlichen Grundstück der Römerstraße. Die übrige Fläche des Plangebietes wird als Grünland genutzt. Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind weder Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) vorhanden noch sind Biotope ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur wurde am 05.03.2025 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis konnten als planungsrelevante Arten während der Begehung mehrere Feldsperlinge und Stare nachgewiesen werden. An Einzelbäumen im östlichen Plangebiet waren außerdem insgesamt drei Nistkästen angebracht. Beide Vogelarten nutzten vorwiegend die vorhandenen Gehölze, darunter sowohl die westliche Baum-/Strauchreihe als auch die Einzelgehölze im Nordosten. Vereinzelt waren Stare auf der Grünlandfläche auf Nahrungssuche. Die Grünlandfläche war zum Zeitpunkt der Begehung kurzgehalten und intensiv genutzt, eine floristische Artenvielfalt war nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Bodenbrütern konnte im Rahmen der Begehung aufgrund der intensiven Nutzung, der Nähe zum Siedlungsbereich und freizeitlichen Angebote (regelmäßige Störungen, Prädatorendruck) sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen (Einhaltung Mindestabstand) als unwahrscheinlich beurteilt werden.

Eine Nutzung der Gehölzreihe entlang des Schlagweges als Jagd-/Leitstruktur aufgrund der linearen Ausprägung für Fledermäuse kann hingegen nicht ausgeschlossen werden. Fledermausquartiere befinden sich aufgrund fehlender Strukturen zwar nicht im Geltungsbereich, allerdings gibt es im Umkreis, insbesondere im östlichen Siedlungsbereich, bereits gesicherte Nachweise von Fledermausvorkommen (Abrufstand Cadenza September 2025). Die einzig potenziell geeignete Struktur stellt eine tiefe Spalte in einer Linde innerhalb der Baumreihe dar, diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt demnach nach aktuellem Planungsstand von einem Eingriff unberührt. Da keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich der Nutzung als Jagdstruktur für Fledermäuse veranlasst wurden, integriert die Planung sowohl für Feldsperlinge und Stare als auch Fledermäuse (Jagdstruktur) Maßnahmen, damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, zudem sind der Gemeinde keine Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

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

2.6 Denkmäler

2.6.1 Bodendenkmäler

Das Bodendenkmal *Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg* verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets. Bei Bauvorhaben ist daher von archäologischen Fundstellen auszugehen. Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025

2.6.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.

2.7 Wasser

Gemäß Flächennutzungsplan liegen weder Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bauleitplans sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 13.02.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß der Hinweis-karte Hohe Grundwasserstände (Stand 13.02.2025) liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bereichs, in denen Grundwasserstände von weniger als 3 m unter Gelände gemessen wurden oder aufgrund der morphologischen bzw. hydrogeologischen Randbedingungen vermutet werden können. Die Grundwassersituation des Plangebiets kann anhand der nahegelegenen Kiesabbauflächen abgeleitet werden, wo gem. den Ausführungen des Umweltberichts des Bebauungsplans „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.09.2007 Grundwasserstände von mindestens 15 m unter Gelände gemessen wurden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde daher deutlich tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.7.2 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung. Des Weiteren befinden sich dort keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, auch liegt das Gebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Stand 13.02.2025) zeigt weder Abflusslinien noch potentielle Aufstaubereiche innerhalb des Geltungsbereichs an.

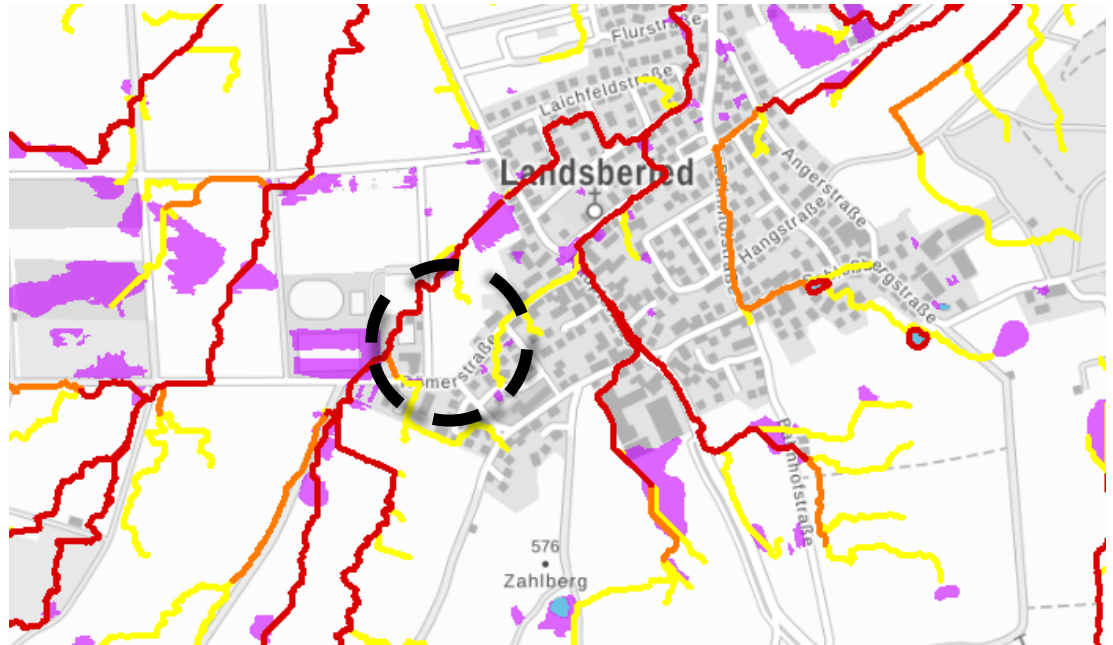


Abb. 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 19.02.2025, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Sonstige Informationen bzgl. Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets liegen der Gemeinde nicht vor.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Landsberied folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung im Bauleitplan kurz erläutert wird.

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1.1 G)*
- *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1 G)*

- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (LEP 3.1.1 G)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (RPM B II 1.7 Z)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Z)*
- *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1 G)*

Berücksichtigung im Bauleitplan

Hinsichtlich der Ausführungen zum Bedarf neuer Siedlungsflächen und geprüfter Standortalternativen wird auf die 12. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Im Ergebnis stehen keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine bedarfsgerechte Siedlungserweiterung auf einer Fläche, die als Außenbereich gewertet wird. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt in Anbindung bestehender Siedlungsgebiete und ist als Ortsabrundung zu werten.

Die Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt lediglich im notwendigen Umfang und richtet sich bedarfsgerecht nach den Anforderungen des Vorhabens.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 19.03.1990 stellt für den nördlichen Teil des Plangebiets sowie die nördlich angrenzenden Bereiche Flächen für die Landwirtschaft dar. Die 5. und 6. Änderung des Flächennutzungsplans überlagern den Urplan im südlichen Teil des Plangebiets, dort befindet sich eine Darstellung einer (privaten) Grünfläche (Ortsrandeingrünung) mit einer Strukturdarstellung von Bäumen.

Östlich angrenzend befinden sich nördlich und südlich der Römerstraße Wohnbauflächen. Südwestlich (im Bereich der Flüchtlingsunterkunft) befinden sich weitere Grünflächen. Westlich liegt die gemeindliche Sportanlage mit Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Grünflächen und verkehrsberuhigten Straßenflächen mit Symboldarstellungen des ruhenden Verkehrs.

Südlich des Vorhabens verläuft zudem das Bodendenkmal der Römerstraße, welches als nachrichtliche Übernahme aufgenommen ist. Zudem liegt südwestlich des Plangebiets und südlich der Römerstraße das Symbol „Abfallentsorgung, kleiner Wertstoffhof“.

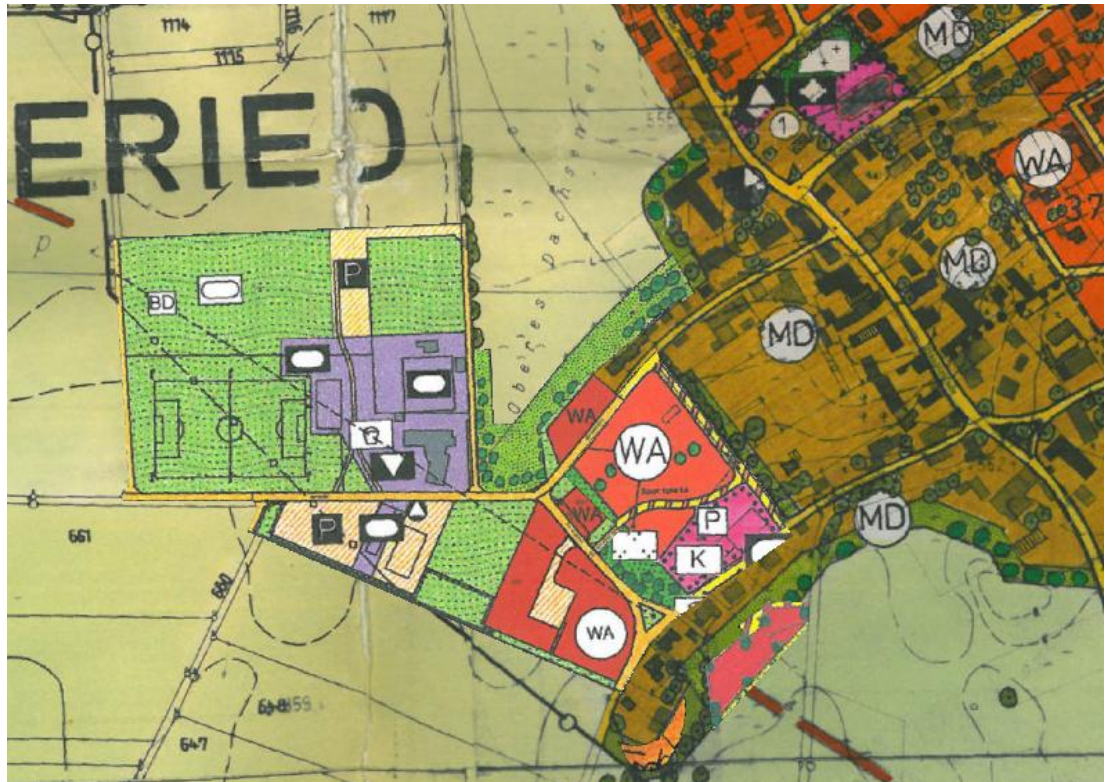


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP in der Fassung vom 19.03.1990 mit Überlagerung durch die 3., 4., 5. und 6. Änderung, ohne Maßstab

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum dargestellt. Nach Norden erfolgt die Darstellung einer Grünfläche. Die Eingrünung entlang des neuen Ortsrandes wird somit gewährleistet.

3.3 Bebauungsplan Am Buchteil/Sportgelände

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird kleinteilig der Bebauungsplan „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.09.2007 einschließlich dessen rechtsverbindlicher 1. Änderung überplant. Der Bebauungsplan „Am Buchteil/Sportgelände“ setzt im überplanten Bereich eine private Grünfläche mit einzelnen Baum- und Strauchpflanzungen fest, die als Ortsrandeingrünung dienen. Mit gegenständlicher Überplanung der angrenzenden Flächen ist an der bisher zulässigen Bebauung keine Ortsrandeingrünung mehr erforderlich. Die Ortsrandeingrünung wird mit Umsetzung des Vorhabens zum neuen Ortsrand nach Norden verschoben. Teile der Ortsrandeingrünung des Bebauungsplans „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.09.2007 (nördlich der Gebäude Römerstraße 14/14a) verbleiben jedoch und dienen fortan als Eingrünungsflächen zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Stellplatzflächen des Vorhabens des Seniorenzentrums. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 71/7 verbleibt zudem ein Teil der Eingrünungsflächen und dient der dort zulässigen Bebauung gegenüber der geplanten Tagespflege im Südosten des Geltungsbereichs.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.10.2010 sieht lediglich eine textliche Änderung des Urplans bzgl. zusätzlich zulässiger Walmdächer vor.

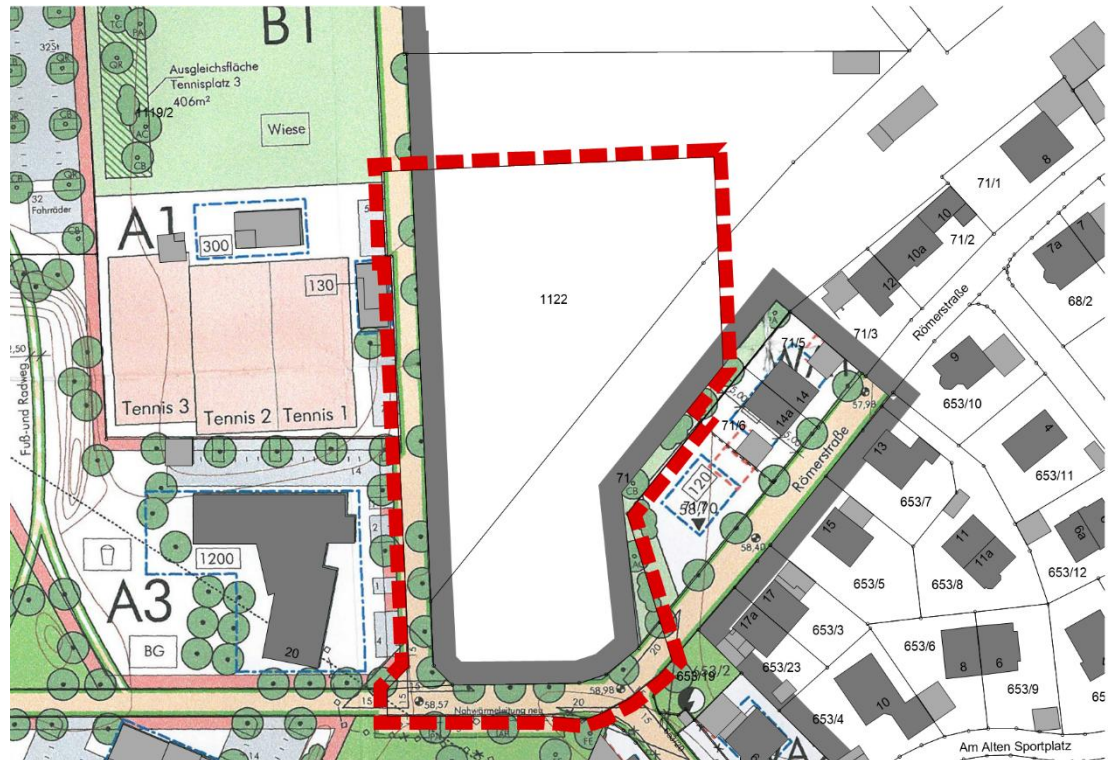


Abb. 6 Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.09.2007 mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ (rote Umrandung), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Am Buchteil/Sportgelände“ i.d.F. vom 19.09.2007 einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderung wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ ersetzt.

4. Vorhabensbeschreibung

Das Seniorenzentrum besteht aus einem Pflegeheim inkl. betreutem Wohnen und einer Tagespflege. Das Pflegeheim inkl. betreutem Wohnen weist 70 Zimmer/Betten und 25 Wohnungen auf. Die Tagespflege umfasst 25 Pflegeplätze. Für die Bewohner ist zudem ein Café sowie ein kleiner Laden vorgesehen.

Die Tagespflege befindet sich im südöstlichen Bereich des Vorhabens und ist mit einem überdachten Verbindungsweg mit dem Pflegeheim inkl. betreutem Wohnen baulich verbunden. Die Tagespflege sowie der südlichste Teil des Pflegeheims weist I-Geschoss auf. Ansonsten weist der überwiegende Teil des Pflegeheims III-Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist. Durch die Geschossigkeiten sowie mittels Rücksprüngen des Gebäudes erfolgt eine Gliederung der Gebäudekubatur.

Der Hauptzugang zur Tagespflege erfolgt von Süden von der Römerstraße, dort sind 6 Stellplätze vorgesehen. Der Hauptzugang des Pflegeheims erfolgt von Westen auf Höhe der Gaststätte des Sportplatzes. Dort befindet sich zudem eine Parkmöglichkeit für einen Bring-/Abholdienst. Die Zufahrt zu den weiteren Stellplätzen ist

im Norden des Plangebiets situiert. Die Stellplätze befinden sich im Norden bzw. Nordosten des Pflegeheims. Im nördlichen Bereich der Stellplätze befindet sich zudem ein Müllhäuschen sowie ein weiteres Nebengebäude.

Wege zwischen den Gebäuden sichern eine Durchwegung der Freiflächen. Die Freiflächen werden zudem mit Bäumen begrünt. Baumpflanzungen entlang des westlich gelegenen Schlagweges gewährleisten eine Straßenraumbegrünung. Nach Norden zur freien Flur erfolgt eine Eingrünung mittels eines Pflanzstreifens für Sträucher sowie mit Baumpflanzungen südlich davon im Bereich der Stellplätze.

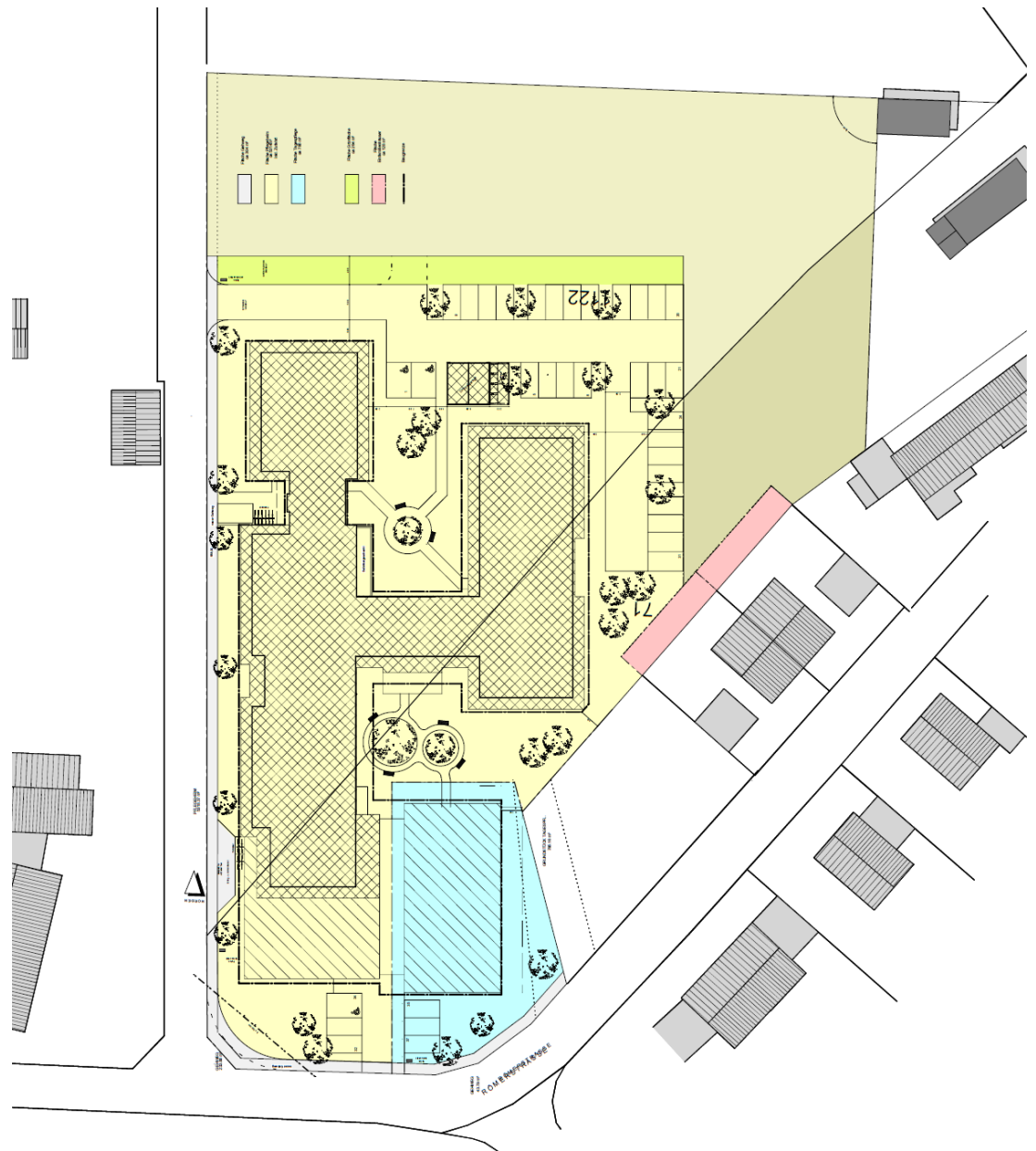


Abb. 7 Lageplan mit Nutzungsaufteilung des Seniorenzentrums, Stand 02.09.2026, ohne Maßstab, © Architekturbüro Thinius, Schweinfurt

5. Städtebauliches Konzept

Mit dem geplanten Vorhaben eines Seniorenzentrums wird die städtebauliche Entwicklung von Landsberied in funktionaler und räumlicher Hinsicht sinnvoll ergänzt. Der Standort im Westen von Landsberied schließt unmittelbar an den bestehenden Sportplatz mit zugehöriger Gaststätte an und nutzt die vorhandene Erschließung. Zugleich liegt das Vorhaben noch in fußläufiger Nähe des Ortskerns von Landsberied mit weiteren Nutzungen und Einrichtungen.

Das Vorhaben umfasst neben dem Pflegeheim ergänzende Einrichtungen wie ein Café sowie einen kleinen Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Pflegeheimbewohner. Diese Nebennutzungen tragen zur sozialen Integration des Seniorenzentrums in den Ort bei und fördern Begegnung und Austausch. Die nördlich anschließende Grünfläche dient der landschaftsgerechten Einbindung des neuen Baukörpers.

Der Baukörper selbst weist im nördlichen Teil III-Geschosse auf, der südliche Teil ist I-geschossig. Die städtebauliche Dichte sowie Höhe des Vorhabens überschreiten dabei die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Bebauung und Geschossigkeit. Die vorgesehene Höhenstaffelung des geplanten Gebäudes sowie Gebäude-rücksprünge berücksichtigen die in der Umgebung überwiegend vorhandene kleinteilige I+D bzw. II-geschossige Bebauung. Die Kubatur des Seniorenzentrums ist notwendig, um eine ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen und Senioren-Wohnungen zu schaffen, die den spezifischen Bedürfnissen von Senioren gerecht werden. Die Gemeinde hält das Vorhaben für unerlässlich, um den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu decken.

6. Planinhalte

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 7.816 m² und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 71 TF, 148/7 TF, 1121 TF und 1122 TF, alle Gemarkung Landsberied.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet – Seniorenzentrum – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies gewährleistet eine standortangepasste Entwicklung zur dauerhaften Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum für Senioren. Neben einer Tagespflege ist ein Pflegeheim mit angegliedertem betreutem Wohnen zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnen berücksichtigt die Bereitstellung von Wohnraum im Zuge der Gewinnung von Fachkräften. Prioritär ist jedoch die Schaffung von betreutem Wohnraum. Zusätzliche untergeordnete Nutzungen wie ein Café oder ein Laden sind angedacht.

Grundsätzlich ist das Seniorenzentrum zum gewerblichen Betrieb einer stationären und ambulanten Pflegeeinrichtung und zur gewerblichen Erbringung von Pflege- und Versorgungsdienstleistungen im weitesten Sinne gegenüber Bewohnern und auch gegenüber dritten Personen, die ihren Aufenthalt nicht in der Wohnanlage haben, bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundfläche (GR) inkl. deren Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen begrenzt die Versiegelung. Für das Sondergebiet ist somit eine Gesamt-Grundflächenzahl von ca. 0,73 möglich. Dadurch wird gewährleistet, dass mindestens 27 % der Grundstücksflächen für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Mittels Festsetzung einer Gebäudehöhe i.V.m. einer absoluten Bezugshöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die vorgesehene Höhenstaffelung des geplanten Gebäudes berücksichtigt die in der Umgebung überwiegend vorhandene I+D bzw. II-geschossige Bebauung.

Technische Dachaufbauten können die Gebäudehöhe überschreiten. Zur Verringerung der optischen Einsehbarkeit von technischen Aufbauten sind diese zurückversetzt anzuordnen.

Die städtebauliche Dichte sowie Höhe des Vorhabens überschreiten dabei die in der Umgebung vorhandene kleinteilige Bebauung und Geschossigkeit. Die Gemeinde hält das Vorhaben für unerlässlich, um den steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zu decken. Die festgesetzte Kubatur ist notwendig, um eine ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen und Senioren-Wohnungen zu schaffen, die den spezifischen Bedürfnissen von Senioren gerecht werden.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Zur räumlichen Steuerung des Vorhabens werden Baugrenzen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabens wird eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Eine Gliederung des geplanten Gebäudes wird durch die Baugrenzen selbst sowie durch die zulässige Höhenentwicklung erreicht und nimmt somit auf die kleinteiligere Bebauung der Umgebung Rücksicht.

Mit gegenständlichem Bebauungsplan wird ein Sondergebiet festgesetzt, so dass zur Klarstellung der erforderlichen Abstandsflächen die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H festgesetzt wird. Das Sondergebiet wird dabei aufgrund seiner Eigenart und Nutzung unter Berücksichtigung der östlichen und südöstlichen angrenzenden Wohngebiete als Baufläche außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten gewertet.

6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze wird hinsichtlich des konkreten Vorhabens im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, Fassung ab 01.10.2025) sowie die Anforderungen des Vorhabens werden dabei berücksichtigt. Gemäß der GaStellV wären demnach 18 Stellplätze erforderlich. Die festgesetzte Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus ähnlichen Projekten des Vorhabenträgers sowie der ländlichen Lage von Landsberied.

Zur räumlichen Steuerung der Stellplätze und Garagen sind entsprechende Flächen festgesetzt. Zur Begrenzung der Versiegelung bzw. Steuerung der Höhenentwicklung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist deren Größe sowie Höhe begrenzt. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit und Höhe eines Maibaums im Sinne eines Mastens zur Pflege des Brauchtums gesteuert, die Belange des Ortsbildes werden somit berücksichtigt.

6.6 Bauliche Gestaltung

Die zweckmäßige Errichtung eines Flachdaches des Vorhabens wird entsprechend festgesetzt. Die Höhenentwicklung des III-geschossigen Gebäudes wird somit hinsichtlich der umgebenden niedrigeren Bebauung begrenzt.

Dabei ist eine extensive Begrünung zum Rückhalt von Regenwasser sowie zur Verringerung einer Aufheizung der Dachflächen festgesetzt. Zudem sind Anforderungen an die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie festgesetzt.

6.7 Werbeanlagen

Zur ortsbildverträglichen Einbindung von Werbeanlagen im geplanten Sondergebiet werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Dabei werden die Art von Werbeanlagen, deren Größe und Positionierung gesteuert. Eine störende Wirkung für Nachbargrundstücke wird damit verhindert.

6.8 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Römerstraße im Süden bzw. an den Schlagweg im Westen. Die verkehrliche und technische Erschließung kann somit gewährleistet werden. Die Flächen sind entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist hinsichtlich der geringen Straßenbreiten eine Verbreiterung der Verkehrsflächen vorgesehen, die mittels Bebauungsplan gesichert wird.

Zur Minimierung von Auswirkungen durch Versiegelungen sind für Zuwegungen, Stellplätze und Abstellflächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Bei erforderlicher barrierefreier Ausprägung kann hiervon abgewichen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz sind auf Ebene der Baugenehmigungsplanung zu beachten.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Gebäudehöhe i.V.m. dem zurückversetzten Staffelgeschoss nicht gegeben.

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Anforderungen wird auf Kapitel 6.11 verwiesen.

6.9 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

6.9.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Planung ist eine Straßenverbreiterung des Schlagweges erforderlich, wodurch die Gehölzreihe und die übrigen Gehölze nicht erhalten werden können. Für eine qualitative und resiliente Planung hinsichtlich des Klimawandels trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung mit folgenden Zielen:

- Minimierung des Eingriffs
- Kompensation für die Entfernung der Gehölze
- Hitzeschutz durch Bäume
- Stärkung der Artenvielfalt

Hierfür ist eine Ortsrandeingrünung und Pflanzgebote in einer Mindestpflanzqualität festgesetzt. Die Kombination aus einer Wildgehölzhecke (Ortsrandeingrünung), standortgerechten, heimischen Bäumen in unterschiedlichen Wuchsordnungen und eine extensive Dachbegrünung führen im Plangebiet zu einer Strukturvielfalt, bei der nicht nur die biologische Vielfalt gefördert, sondern auch eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels verfolgt wird. Damit die kleinklimatischen Leistungen der Bäume erbracht werden können, wenn sie bei Hitzeperioden besonders die zukünftigen Bewohner als vulnerable Gruppe benötigen, wird eine optimale Versorgung (u.a. Nährstoff- und Wasserverfügbarkeit) der Bäume direkt bei der Pflanzung durch einen Mindestwurzelraum und Versiegelungsschutz sichergestellt.

6.9.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Auf den Umweltbericht wird verwiesen (s. Kapitel 5.2).

6.9.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung kommt zum Ergebnis, dass im gegenständlichen Fall eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten vorliegt. Daher werden Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Konkret betreffen die Vermeidungsmaßnahmen Festsetzungen für den Zeitraum zur Entfernung vorhandener Nistkästen außerhalb der Brutzeit, die Gestaltung von Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag und die Entfernung der Gehölze außerhalb der Vogelbrut- und Vegetationszeit.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Bestand und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden Nisthilfen festgesetzt. Es sind insgesamt 16 Nistkästen für Feldsperlinge und Stare an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebiets bzw. am Gebäudebestand anzubringen. Die Integration von Sperling-Nistkästen direkt in die Gebäudehülle (Fassadeneinbau) ist zulässig und zu bevorzugen. Die Nistkästen sind vorzugsweise in einer Höhe von mindestens 2,5 bis 3 Metern an witterungsgeschützten Fassadenbereichen (Ausrichtung nach Osten oder Nordosten) zu montieren. Da Feldsperlinge als Koloniebrüter ein ausgeprägtes Sozialverhalten aufweisen, sind die entsprechenden Nistkästen zwingend in Gruppenverbänden (mindestens drei bis fünf Nistkammern in enger räumlicher Nähe) anzuordnen. Im Gegensatz dazu sind die Staren-Kästen im Plangebiet mit einem Mindestabstand von 5 bis 10 Metern zueinander zu verteilen. Die Montage der Starenkästen hat in einer Höhe von mindestens 3,5 Metern an Bäumen oder Gebäudewänden mit freiem Anflugbereich zu erfolgen.

Um eine dauerhafte Funktionalität zu gewährleisten sowie den notwendigen Schutz vor Witterungseinflüssen und Nesträubern (insbesondere Spechtschlag) sicherzustellen, sind Nistkästen aus witterungsbeständigem Holzbeton zu bevorzugen.

Der Verlust der Gehölzstrukturen wird durch eine Ortsrandeingrünung sowie Pflanzgeboten in einer Mindestpflanzqualität kompensiert. Eine extensive Begrünung des Flachdaches trägt außerdem zur Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit für insektenfressende Arten wie Vögel und Fledermäuse bei. Hierbei wird die Strukturvielfalt durch die anteilige Umsetzung eines sog. Biodiversitäts-Gründaches zusätzlich gefördert.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind entsprechende Anforderungen an ein insektenfreundliches Beleuchtungssystem in die Planung zu integrieren.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der spezielle Artenschutz hinreichend abgedeckt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können vermieden werden.

6.10 Einfriedungen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen

Die Anforderungen an Einfriedungen bzgl. Höhe und Form entspricht der ortsüblichen Gestaltung. Die festgesetzte sockellose Ausführung von Einfriedungen ermöglicht die Durchgängigkeit für Kleintiere.

Eine topographisch angepasste Bebauung wird durch die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen des Vorhabens erreicht.

6.11 Wasserwirtschaft

6.11.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß Erkenntnissen aus der Umgebung sind die Bodenverhältnisse durch eine ca. 0,5 m tiefe Oberbodenschicht und einer anschließenden Kiesschicht geprägt. Dahingehend befinden sich nordöstlich des Plangebiets mehrere Gebiete mit Kiebsabbau. Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird auch in den umgebenden bebauten Gebieten praktiziert. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser ist daher auch im Plangebiet auszugehen. Demnach ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und zum Entgegenwirken einer zunehmenden Austrocknung des Bodens als Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Niederschlagswasser wird auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen (Rigole, Flutmulde o.ä.).

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Dabei sollte das unverschmutzte Niederschlagswasser nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden.

In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

6.11.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Dahingehend ist festzuhalten, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgt, ein Regenwasserkanal ist jedoch nicht vorhanden.

6.12 Immissionsschutz

Die Gemeinde Landsberied plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Bau eines Seniorenzentrums in der Römerstraße 16 in 82290 Landsberied. Die konkrete Planung wurde vom Architekturbüro Thinius im Auftrag der Schellmann Immobilien GmbH erstellt.

In der Umgebung befindet sich eine Sportanlage mit mehreren Fußballfeldern, Tennisplätzen, einer Stockschießenbahn sowie eine Dorfwirtschaft mit einer Freischankfläche, Veranstaltungsräumen, einer Kegelbahn und einem Schützenverein.

Folgende Untersuchungen wurden durchgeführt:

- Auf das Plangebiet einwirkende Sport- und Freizeitanlagen
- Auf das Plangebiet einwirkende Gewerbe Geräuschmissionen (Gaststätte)
- Vom Parkplatz des Bauvorhabens zu erwartende Gewerbe Geräuschmissionen auf die Umgebung
- Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschmissionen
- Auswirkung der durch das Vorhaben bewirkten Verkehrsgeräuschmissionen im Umfeld des Plangebiets

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse auf der Grundlage der derzeitigen Planungen dargestellt und nach dem jeweils anzuwendenden Regelwerk/Verfahren beurteilt. Sind Lärmkonflikte zu erwarten, werden grundsätzlich geeignete Maßnahmen aufgezeigt, um diese zu bewältigen. Weiterhin werden Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise angegeben.

Dazu wurde in Abstimmung mit den Projektbeteiligten sowie dem Landratsamt Fürstenfeldbruck festgesetzt, welchen Nutzungen die Stellplätze östlich des Dorfwirts zuzuordnen sind.

Weiterhin konnte festgestellt werden, dass die Nutzung der in der Anlage 67 der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung gekennzeichneten Stellplätze des Seniorenzentrums im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht zulässig ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anforderungen der entsprechenden Regelwerke unter Berücksichtigung der Berechnungsvoraussetzungen sowie den beschriebenen Maßnahmen in allen untersuchten Situationen eingehalten werden.

Die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

6.13 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

6.14 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet	6.134	78
private Grünflächen	263	3
öffentliche Verkehrsfläche	1.419	18
Geltungsbereich	7.816	100

Anlagen

- 1 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung vom 12.05.2026 (Bericht-Nr.: 16921.1 Bn), Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg
- 2 Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenzentrum und 12. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Landsberied vom 25.02.2026 (Projekt Nr.: 30784.25), OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München