

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Leitenberg“ Erweiterung + 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE LANDSBERIED

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstentfeldbruck



Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Inhalt

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



02. Juni 2016

Gemeinde Landsberied

Unterschrift:

Andrea Schweitzer Erste Bürgermeisterin

SCHLOSSBERGSTRASSE 4_82290 LANDSBERIED_T 08141.2907.73_F 08141.2907.74_E gemeinde@landsberied.de

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16_82110 GERMERING_T 089.4111860.0_F 089.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

Planfertiger Grünordnungsplan

Unterschrift:

Ursula Schilk Landschaftsarchitektin

LUDWIGSTRASSE 8_82256 FÜRSTENFELDBRUCK_T 08141.1039.63_F 08141.1039.61_E freiraumplanung@schilk.eu

Genehmigung in der Fassung vom 25.11.2015



GE3a

62/47 dB
1.795m ²
0,35 0,7
6,5m

GE1a

63/48 dB
4.825m ²
0,35 0,7
8,0m 6,5m

GE2

63/48 dB
9.210m ²
0,35 0,7
8,0m 6,5m

GE3b

60/45 dB
1.940m ²
0,35 0,7
8,0m

GE1b

63/48 dB
2.105m ²
0,35 0,7
8,0m

GE3c

60/45 dB
1.820m ²
0,35 0,7
8,0m



Gemeinde Landsberied: **02. Juni 2016**

Planfertiger: *Andrea Schweitzer*
 architekten gerum + haake

Landchaftsarchitektin Schilk
U. Schilk

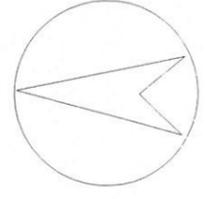
Bebauungsplan M.1:1000

"Gewerbegebiet Am Leitlenberg"

Erweiterung und 1. Änderung

Genehmigung 25.11.2015

A PLANZEICHNUNG



B FESTSETZUNGEN

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

1.0 Abgrenzungen

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.0 Art der Nutzung

2.1 **GE 2** Die Baubereiche GE 1a + 1b, GE 2 sowie GE 3a + 3b + 3c sind nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen (nach § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO).
als Beispiel Gewerbegrundstücke (Parzellierungen) unter 1.700 m² sind unzulässig.

In den GE-Bereichen werden Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen, soweit folgende Werte eingehalten werden: Je Gewerbegrundstück ist nur eine dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohneinheit mit max. 150 m² Wohnfläche zugelassen, sofern sich diese dem Betrieb an Grundfläche u. Baumasse unterordnet. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind nicht anzurechnen. Dies gilt nicht für den Bereich GE 3a, wo Betriebsleiterwohnungen generell unzulässig sind.

Innerhalb des Gewerbegebiets und zu den benachbarten Gewerbeflächen ist im Hinblick auf zulässige Betriebsleiterwohnungen bzw. sensiblere Nutzungen nachzuweisen, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr.4.1 der DIN4109:1989 eingehalten wird.

In den nachfolgend aufgeführten Gewerbeflächen sind Vorhaben (Neuansiedlung von Betrieben und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in Tabelle 1 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem neu anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass der IFSP am westlich gelegenen Wohn- und Mischgebiet eingehalten wird.

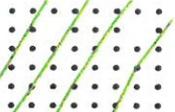
Die Ausbreitungsrechnung hat gemäß ISO 9613:1997 mit einer Quellenhöhe von 2 m und einer meteorologische Korrektur $C_{met} = 0$ dB(A) bei ebenem Gelände und freier Schallausbreitung zu erfolgen. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

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

Tabelle 1 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

GE-Fläche	Fläche / m ²	IFSP [dB(A)/m ²]	
		tags (6:00 bis 22:00)	nachts (22:00 bis 6:00)
GE 1a	4.825	63	48
GE 1b	2.105	63	48
GE 2	9.210	63	48
GE 3a	1.795	62	47
GE 3b	1.940	60	45
GE 3c	1.820	60	45

Als Bezugsflächen ist die Grundstücksgrenze inkl. der privaten Grünfläche heranzuziehen.

- 2.2  Dieser Bereich ist nach § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt

2.3

GE 2
63/48 dB
9.210m ²
0,35 0,7
8,0m 6,5m

als Beispiel

Baubereich	
immissionswirksamer flächenbez. Schallleistungspegel Lw" dB(A); Größe der Teilfläche	
GRZ	GRZ inkl. Flächen n. §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO
Wandhöhe 1 (m)	Wandhöhe 2 (m)

3.0 Maß der Nutzung und Höhen der baulichen Anlagen

- 3.1 **0,35** Grundflächenzahl (GRZ) ohne Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.2 **0,70** Grundflächenzahl (GRZ) mit Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.3 In allen GE-Baubereichen außer GE 3a sind folgende Höhen für die Hauptgebäude, welche von der von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße und von der Wendeschleife aus erschlossen werden, zulässig:
Sockelhöhe (SH1) max. 30 cm, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis OK-FFB im EG;
Wandhöhe inkl. Sockel (WH1) an der Traufseite max. 8,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis OK-Dachhaut;
Wandhöhe inkl. Sockel an der Traufseite eines zurückgesetzten Terrassen- bzw. Dachgeschosses (siehe Definition in Punkt 5.3) max. 10,00 m gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis OK-Dachhaut;
Firsthöhe inkl. Sockel (FH1) max. 12,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße bis OK-Dachhaut der höchstgelegenen Dachfläche.
- 3.4 In den drei Baubereichen GE 1a, GE 2 und GE 3a sind folgende Höhen für die Hauptgebäude, welche von der von Westen nach Osten verlaufenden Erschließungsstraße erschlossen werden, zulässig:
Sockelhöhe (SH2) max. 50 cm, gemessen wie in Punkt 3.3 beschrieben;
Wandhöhe inkl. Sockel (WH2) an der Traufseite max. 6,50 m, gemessen wie in Punkt 3.3 beschrieben;
Wandhöhe inkl. Sockel an der Traufseite eines zurückgesetzten Terrassen- bzw. Dachgeschosses (siehe Definition in Punkt 5.3) max. 8,50 m, gemessen wie in Punkt 3.3 beschrieben;
Firsthöhe inkl. Sockel (FH2) max. 10,50 m, gemessen wie in Punkt 3.3 beschrieben.
- 3.5 Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind folgende Höhen zulässig:
Wandhöhe (WH3) an der Traufseite max. 4,00 m (im Mittel bei nicht ebenem Gelände), sofern es sich nicht um Grenzgebäude handeln.
- 3.6 Die festgesetzten Wandhöhen bestimmen nicht automatisch die Tiefen der Abstandsflächen. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung (z.B. 3,00 m max. Wandhöhe bei Grenzgebäuden) ist in Punkt 4.3 festgesetzt.
- 3.7 Unterkellerungen von Bauwerken sind nur bis zu einer max. Tiefe von 2,50 m unter der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Für den gesamten Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

4.2  Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist nur an einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/5 der Gebäudelänge zulässig.

4.3 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der BayBO sind einzuhalten.

5.0 Bauliche Gestaltung

5.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Tonnendächer sowie auch flachgeneigte Dächer. Die flachgeneigten Dächer bei Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Der First ist parallel zur längeren Seite des Hauptgebäudes zu legen.

5.2 Folgende Dachneigungen sind zulässig:

0° bis 5 °	bei flachgeneigten Dächern,
6° bis 22 °	bei Pult- und Walmdächern,
6° bis 39 °	bei Satteldächern.

Bei aneinanderggebauten Hauptgebäuden ist die gleiche Dachform und -neigung zu wählen. Die Dachneigungen gelten für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude.

5.3 Ein an zwei gegenüberliegenden Längsseiten zurückgesetztes Terrassen- bzw. Dachgeschoss ist zulässig, wenn dieses sich maximal über 2/3 der Breite des darunterliegenden Geschosses erstreckt. Der Versatz der traufseitigen Außenwände muß jeweils mindestens 1/6 der Breite des darunterliegenden Geschosses betragen.

5.4 Dachaufbauten sind gemäß § 4 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006 zulässig.

5.5 Glasiertes und/oder glänzendes Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig.

6.0 Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze

6.1 Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind generell auf dem gesamten Baugrundstück, ausgenommen innerhalb der privaten Grünflächen mit Pflanzgebot, zulässig.

6.2 Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß §§ 2 und 3 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gem. Landsberied in der Fassung v. 27.7.2006 zu errichten.

7.0 Erschließung

7.1  Straßenverkehrsfläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie.

7.2  Fläche für unterirdische Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen.

7.3  Sichtdreieck mit Maßangaben in m; im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1,00 m Höhe hinaus von jeglicher Einfriedung, Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten, ausgenommen Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,00 m Höhe.

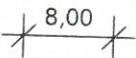
8.0 Topografie, Werbeanlagen und Maßangabe

- 8.1 Die Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Parallel der von Westen nach Osten verlaufenden Erschließungsstraße sind in den Baubereichen GE 1a, GE 2 und GE 3a von der Straßenbegrenzungslinie bis zur im Plan eingetragenen Höhenlinie „553,25“ generell Aufschüttungen zum Anpassen des natürlichen Geländes an das Gebäude bzw. an Terrassen zulässig, sofern diese ein flachgeneigte Böschung erhalten (Neigung $\leq 1 : 3$).

 Höhenbezugslinie zu o.g. Text

- 8.2 Bis auf die in Pkt. 8.1 genannten Bereiche sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Höhe oder Tiefe von 0,50 m zulässig, gemessen vom Schnittpunkt der geplanten Grundstückszufahrt mit der angrenzenden Erschließungsstraße. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung $\leq 1 : 3$) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 0,50 m auszugleichen.

- 8.3 Werbeanlagen über Dach (oberhalb der Traufe bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Wand) und Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind nicht zulässig

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

9.0 Grünordnung

9.1 Planzeichen

- 9.1.1  öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB mit einem Befahr- und Betretungsverbot für die angrenzenden Baugrundstücke

- 9.1.2  private Grünflächen mit Pflanzgebot als Bestandteile der Baugrundstücke nach Art.7 Abs.1 Nr.1 BayBO; bei der Ermittlung der Grundflächen miteinzubeziehen

- 9.1.3  Bäume, zu pflanzen

9.2 Private Grünflächen

- 9.2.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen zwischen den Bäumen: mit Pflanzen der Liste E (3-reihig, Pflanzabstand 1,50 m) im Kronenbereich der Bäume: mit Pflanzen der Liste F, Pflanzweite 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen. (Pflanzschemata beispielhaft unter C.2.9).
- 9.2.2 Außerhalb der festgesetzten Grünflächen können zusätzlich zu den vorgenannten Arten auch Ziergehölze lt. Liste G verwendet werden.
- 9.2.3 Außerhalb der festgesetzten Grünflächen sind je Grundstück - bei Teilungen je Grundstücksteil - mindestens ein weiterer Baum I. Ordnung, bei Grundstücken über 2.000 m² mindestens 2 Bäume der unter Pflanzlisten und Hinweise zur Grünordnung in Liste C definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen.
- 9.2.4 Zusätzlich sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche und für jeweils 3 Stellplätze mindestens ein weiterer Baum der in den Hinweisen in Liste D definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen, alternativ auch Arten der Liste C und B.

- 9.2.5 Entlang von Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist ein jeweils 1,50 m breiter Grünstreifen (= Gesamtbreite 3,00 m) anzulegen und mit Pflanzen der Listen F und G zu bepflanzen.
- 9.2.6 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem Baumart, Qualität und Lage der Bepflanzung darzustellen ist. Diese ist spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen sind Arten der vorgenannten Listen nachzupflanzen.
- 9.2.7 Stellplatzflächen sind zwingend als Beläge mit begrünten Fugen mit einem Fugenanteil von mindestens 20% oder als Schotterrassen bzw. wassergebundene Decke auszuführen.
- 9.2.8 Die Einhaltung der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl ist durch Einzeichnen aller befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Sitzplätze u. Gartenwege, auch bei Ausführung als wassergebundene Wege, Schotterrassen oder mit fugenoffenen Beläge nachzuweisen. Dies muß durch Eintragungen im EG-Grundrissplan mit Grundstücksgrenzen erfolgen.
- 9.2.9 Fassaden, die über eine Breite von 3,00 m keine Fenster aufweisen, sind mit hochwachsenden Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

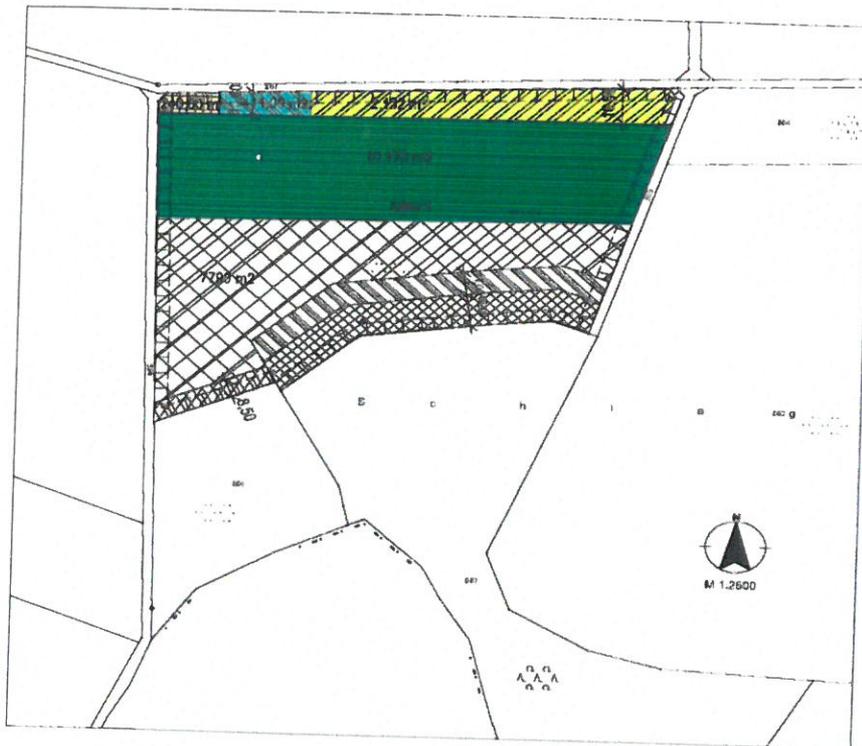
9.3 Öffentliche Grünflächen und Erschließungsflächen

- 9.3.1 Die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Bäume und Strauchpflanzungen sind entsprechend der unter Hinweise in Liste A definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen.
- 9.3.2 Die im B-Plan festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können bis zu 5,00 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
- 9.3.3 Die Begrünung unter den Bäumen entlang der Aicher Straße ist als artenreiche Glatthaferwiese auszuführen. Die Einsaat hat mit einer artenreichen Mischung aus gebietsheimischem Saatgut zu erfolgen.
- 9.3.4 Die Seitenflächen des Straßenraums sind als unversiegelte Schotterrassenflächen anzulegen. Die Einsaat hat mit einer artenreichen Mischung aus gebietsheimischem Saatgut (s. Hinweise) zu erfolgen.

9.4 Naturschutz und Ausgleichsflächen

- 9.4.1 Der gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelte Ausgleichsbedarf für das Vorhaben beträgt zusätzlich zu den im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Leitenberg“ festgesetzten 10.170 m² weitere 2.132 m². Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht vorhanden. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird diesem Bebauungsplan eine Fläche auf der Fl.-Nr. 586/1, Gemeinde Landsberied zugeordnet (s. B. Festsetzung durch Planzeichen). Diese Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Landsberied und wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und insgesamt durch festgesetzte Maßnahmen bereits aufgewertet.

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



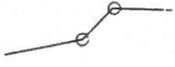
- | | | |
|---|--|--|
| | | Flächenumgriff |
| 1 | | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sportgelände" Landsberied, Größe ca. 1680 m ² (nachrichtlich) |
| 2 | | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Landsberied, Größe ca. 2220 m ² (nachrichtlich) |
| 3 | | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Am Buchteil/Sportgelände" Landsberied, Größe ca. 440 m ² (nachrichtlich) |
| 4 | | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Landsberied Ost" Landsberied, Größe ca. 7280 m ² (nachrichtlich) |
| 5 | | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Landsberied - Am Leitenberg" Landsberied, Größe ca. 10170 m ² - Festsetzung |
| 6 | | Ausgleichsfläche zum Neubau Radweg Schöngesing- Landsberied, Größe ca. 411 m ² |
| 7 | | Ausgleichsfläche zum Neubau Gehweg Babenried- Landsberied, Größe ca. 240 m ² |
| 8 | | Ausgleichsfläche zur Bebauungsplanerweiterung "Landsberied - Am Leitenberg" Landsberied, Größe ca. 2.132 m ² |

9.5 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

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

C HINWEISE

1.0 Allgemeine Hinweise

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3 **230** Bestehende Flurnummern, z.B. 230
- 1.4  Vorhandene Bebauung
- 1.5  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,25-Meter-Schritten; z.B. 553.75 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.6 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied". Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand April 2004), welches technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen beschreibt, ist bei der Planung, der Errichtung, dem Betrieb und der Sanierung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- 1.7 Die Abwasserentsorgung (häusliches Abwasser) erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Obere Maisach". Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorrangig über die belebte Bodenzone flächig oder in Mulden zu versickern. Ist dies aus Platzgründen nicht möglich, kann linienförmig über Rigolen versickert werden, wobei der Überlauf der Rigole an das Rigolensystem der Straßenentwässerung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ anschließbar ist. Die „Technischen Regeln“ müssen eingehalten werden. Nur in diesem Fall ist die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers genehmigungsfrei. In diesem Zusammenhang wird auf den Untersuchungsbericht des Geologischen Büros Crystal Geotechnik vom 19.11.2013 hingewiesen. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte zu Verringerung des Trinkwasserverbrauchs genutzt werden.
- 1.8 Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- 1.9 Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.
- 1.10 Die Erdgasversorgung erfolgt durch Erdgas Südbayern.
- 1.11 Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Landkreise FFB und Dachau.
- 1.12 Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Betriebe und Grundstücke und, die von den südwestlich gelegenen Sickerbecken ausgehen, ist zu rechnen.
- 1.13 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 1.14 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

- 1.15 Für Bauwasserhaltungen bei Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Zum Schutz vor eindringendem Wasser sind Keller, Kellerlichtschächte und Lichtgräben wasserdicht auszubilden. Bei Unterkellerungen wird empfohlen, gut wassergängige Kiese, z.B. der Körnung 16/32 mm unter der Bodenplatte einzubauen, damit kein evtl. möglicher Aufstau des Grundwassers verursacht wird.
- 1.16 Hinsichtlich des Klimawandels sollten energieeffiziente Bauweisen und die optimierte Nutzung regenerativer Energien, die ggf. über den gesetzlichen Rahmen gem. EEWärmeG bzw. EnEV hinaus gehen, gewählt werden. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme usw. verwendet werden.
- 1.17 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, obwohl die Digitale Flurkarte als Grundlage diene. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 1.18 Den Bauherren wird wegen der topografischen Lage empfohlen, für das Schnurgerüst des Gebäudes eine Einmessbescheinigung nach Art. 69 Abs.4 und Art. 72 Abs.6 BayBO vorzulegen.

2.0 Pflanzlisten und Hinweise zur Grünordnung

2.1 Liste A, Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung

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

MS	Malus sylvestris/M. hybrida	Apfel Wildarten oder Hybriden
TCr	Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde „Rancho“
TC	Tilia cordata	Winterlinde

2.2 Liste B, Private Grünflächen mit Pflanzbindung

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

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
MS	Malus sylvestris/M. hybrida	Apfel Wildarten oder Hybriden
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
QR	Quercus robur	Stieleiche
TC	Tilia cordata	Winterlinde

2.3 Liste C, Bäume I. Ordnung, private Grünflächen

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

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

2.4 Liste D, Bäume II. und III. Ordnung, private Grünflächen

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

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

2.5 Liste E, Gruppen- und Heckenpflanzungen private Grünflächen zwischen Bäumen

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

2.6 Liste F, Gruppen- und Heckenpflanzungen private Grünflächen unter Bäumen

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

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster, auch Sorten
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.7 Liste G, empfohlene Ziergehölze private Grünflächen

Pflanzqualität: artenabhängig:

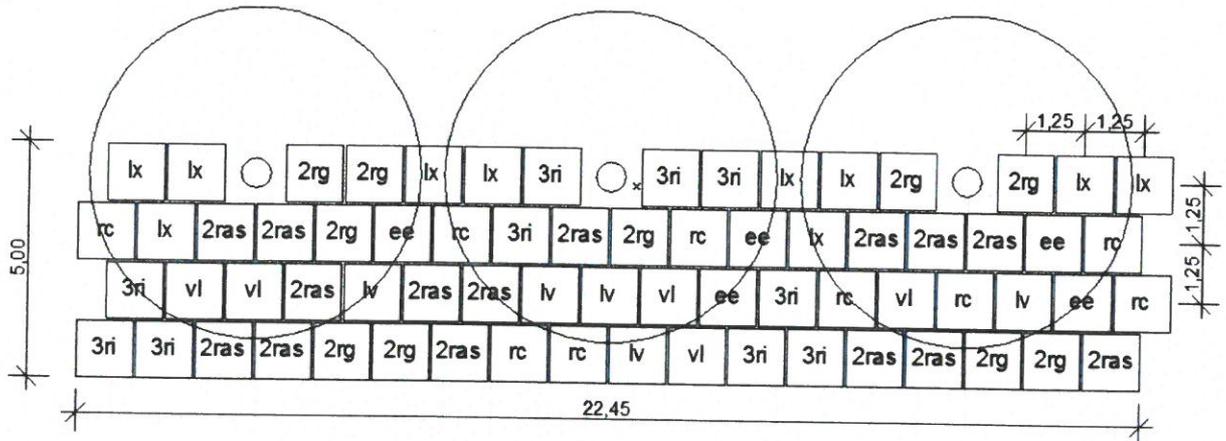
Amelanchier laevis, lamarckii	Felsenbirne
Aronia	Apfelbeere
Clematis	in Arten und Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Hamamelis	Zaubernuss in Arten und Sorten
Malus hybriden	Zierapfel
Prunus Arten und Sorten	Zierkirsche
Rosen in Sorten	Beet, Bodendecker- und Strauchrosen
Viburnum farreri	Duftschneeball

2.8 Pflanzabstände

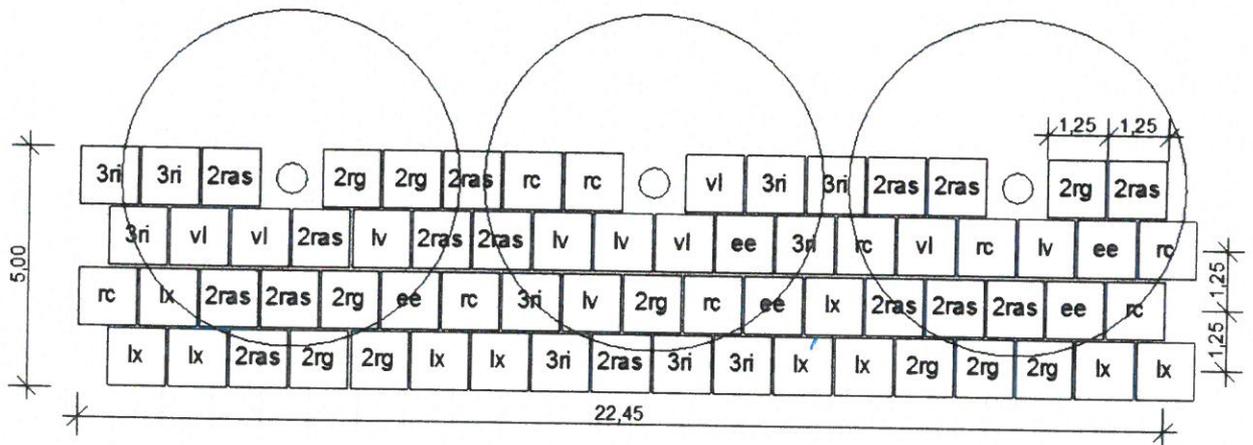
Sofern Nachbarn der Grundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden.

2.9 Pflanzdichte und Anordnung, beispielhafte schematische Anordnung

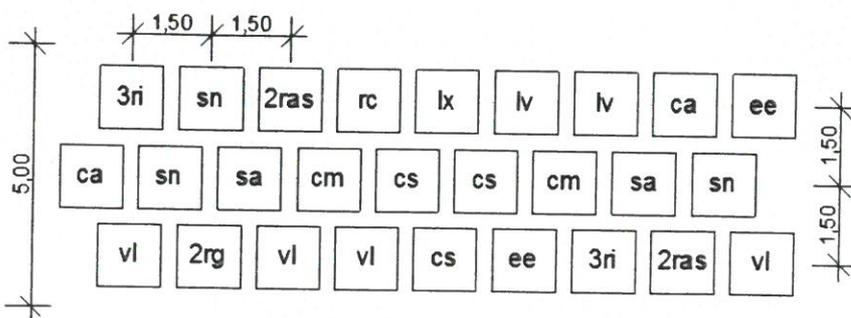
TF 1, im Bereich von Bäumen (Liste F)



TF 2, im Bereich von Bäumen (Liste F)



TF 1 + 2, im Bereich zwischen Bäumen (Liste E)



D VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Landsberied am 16.07.2014 gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am 26.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 04.02.2015 erfolgte in der Zeit vom 06.03.2015 bis einschließlich 07.04.2015.
- 1.3 Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Gemeinderat Landsberied am 01.07.2015 gefasst.
- 1.4 Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes i.d.F.v. 01.07.2015 erfolgte in der Zeit vom 04.09.2015 bis einschließlich 05.10.2015.
- 1.5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 25.11.2015 wurde vom Gemeinderat Landsberied am 25.11.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

03. Juni 2016

Landsberied, den



(Siegel)


.....
Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. 25.11.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

03. Juni 2016

Landsberied, den



(Siegel)


.....
Andrea Schweitzer / Erste Bürgermeisterin

E Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Verfahrensablauf	2
1.4	Plangebiet	2
1.5	Derzeitige Nutzung / Bestandsbeschreibung	3
2	Planungsvorgaben.....	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bebauungspläne	4
2.4	Entsorgungsleitungen.....	6
2.5	Umweltschutz	6
3	Planungsabsichten	5
3.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4	Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring	7
4.1	Einleitung.....	7
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
4.3	Zusätzliche Angaben.....	13

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Erweiterung des Neubaugebiets „Gewerbegebiet Am Leitenberg“ will die Gemeinde Landsberied zusätzliche Gewerbeflächen ausweisen, um der vorhandenen Nachfragen nachzukommen und ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die im rechtskräftigen B-Plan erhaltenen Flächen sind bereits alle vergeben und zum Teil schon bebaut.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am **16.07.2014** die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht „Gewerbegebiet Am Leitenberg, Erweiterung + 1. Änderung“ gefasst. Mit der Bauleitplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- den Erhalt und die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben mit der eingeschränkten Möglichkeit des Wohnens in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang
- eine positive Bevölkerungsentwicklung und Erhalt der ausgewogenen Altersstruktur in der Gesamtgemeinde durch Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Vermeidung von Immissionskonflikten,
- ein den kleinteiligen Strukturen entsprechendes Gesamtkonzept,
- eine Aufwertung der Ortsränder und ausreichende Durchgrünung des Gebietes.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

1.3 Verfahrensablauf

Im wirksamen Flächennutzungsplan (9. Änderung) ist der Bereich des geplanten Gewerbegebiets als Gewerbegebiet dargestellt; der neu hinzukommende Teil ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um dem Ableitungsgebot nach § 8 Abs.1 Satz 1 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Bebauungsplanes notwendig.

Das Verfahren zur 10. Änderung hierzu erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3BauGB).

1.4 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Landsberied.

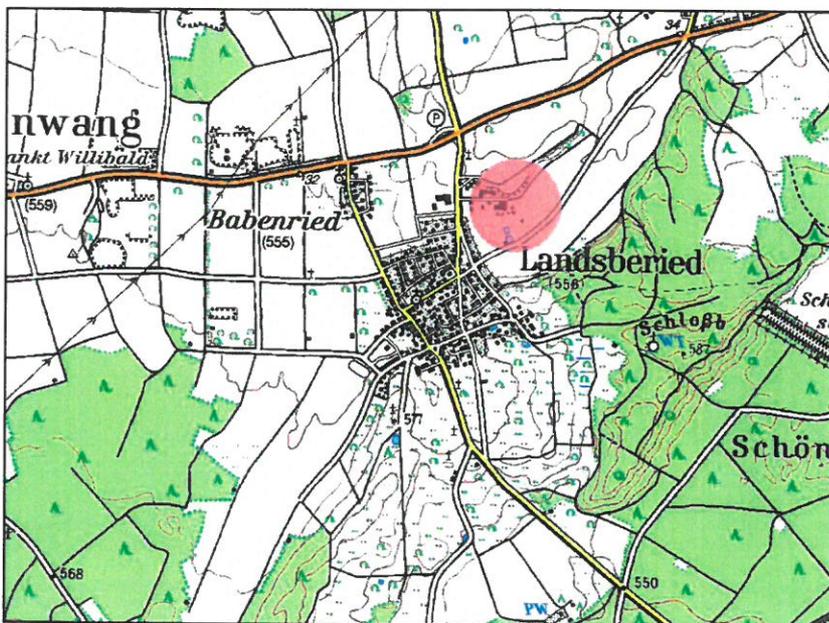


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

Im Westen des Plangebietes befindet sich das „Gewerbegebiet An der Leiten“, dem das neue Gebiet zugeordnet wird, wobei zwischen beiden Gebieten noch ein Streifen landwirtschaftlicher Fläche liegt. Südlich, durchschnitten von der als Rad- und landwirtschaftlicher Weg ausgewiesenen Aicher Straße, nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, östlich grenzt das schon in der 8. Änderung ausgewiesene Gewerbegebiet an. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 26.555 qm und folgende Flurstücke: 229/1, 230, 230/1 bis 10, sowie den anliegenden Bereich der bislang als Feldweg genutzten Fortsetzung der Straße „An der Leiten“. Die genaue Abgrenzung geht aus der Planzeichnung hervor. Die Flächen befinden sich je zur Hälfte in Besitz der Gemeinde und in Privatbesitz.

Die „Erweiterung des Gewerbegebietes Am Leitenberg“ befindet sich westlich des „GE Am Leitenberg“ und zwar auf dem o.g. landwirtschaftlichen Streifen (= Fl.Nr. 229/1) und hat eine Größe von ca. 6.500 qm. Diese Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

1.5 Derzeitige Nutzung / Bestandsbeschreibung

Geplantes Baugebiet:

Das geplante Baugebiet wird derzeit bis auf den Feldweg landwirtschaftlich genutzt.

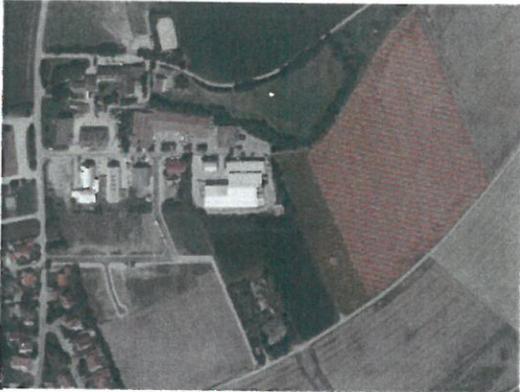


Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets, unmaßstäblich



Abbildung 3: Blick von der Aicher Straße in das Planungsgebiet



Abbildung 4: Aicher Straße

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind umgesetzt im Regionalplan München, der am 01.09.2013 von der Regierung von Oberbayern erneut als verbindlich erklärt wurde. Dort wird das Gemeindegebiet von Landsberied als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume eingestuft. Als Planungsziel für den ländlichen Raum wird hier neben Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, Verbesserung der Verkehrserschließung auch die Erhaltung und Nutzung qualitativ hochwertiger Landschaftsteile und die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder genannt.

Im Planungsgebiet bestehen keine aus regionalplanerischer Sicht wertvollen Landschaftsteile.

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

2.2 Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes muss der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied angepasst und ergänzt werden. Der Beschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Gemeinderat Landsberied am 16.07.2014 gefasst.



Abbildung 7: Alter Stand FNP mit neuem Plangebiet sowie aktueller Stand FNP vom 01.07.2015, unmaßstäblich

2.3 Bebauungspläne

Die Festsetzungen der in der Nachbarschaft liegenden B-Pläne „Gewerbegebiet An der Leiten“, und „Erweiterung GE An der Leiten“, werden im neuen B-Plan soweit wie möglich berücksichtigt und die dort beschlossenen Festsetzungen inhaltlich übertragen.

Da es sich bei der Erweiterung nur um eine Parzellenreihe (max. drei Grundstücke) handelt und durch die Erschließung (Verlegung des Wendekreises) eine Teilung auch nicht sinnvoll ist, wurden aus ortsplanerischer Sicht keine Bauabschnitte vorgesehen. Die Erweiterung an sich ist als 2. Bauabschnitt zu sehen und der B-Plan „Gewerbegebiet Am Leitenberg“ als 1. Bauabschnitt.

2.4 Entsorgungsleitungen

Die Entsorgungsleitungen (Oberflächen- und Schmutzwasserkanal) können über die neu geplante Fläche für unterirdische Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen und weiter über die Aicher Straße auf die vorhandenen Sickerbecken bzw. auf die vorhandene Pumpstation angeschlossen werden.

2.5 Umweltschutz

Umweltprüfung

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

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet von Landsberied wurde bislang nicht aufgestellt. Die angestrebte Nutzung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans, der derzeit gültige enthält zu landschaftsplanerischen Belangen keine weiterführenden Aussagen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Immissionsschutz

Um Immissionskonflikten vorbeugen zu können, hat die Gemeinde Landsberied frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung, welche Grundlage für die B-Plan-Bearbeitung war, in Auftrag gegeben. Das schalltechnische Gutachten von C. Hentschel Consult vom **05.12.2014** liegt dem B-Plan (als Teil F) bei.

3 Planungsabsichten

3.1 Städtebauliches Konzept

Bebauungsplan / Grünordnungsplan

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

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im B-Plan „Gewerbegebiet Am Leitenberg, Erweiterung + 1. Änderung“ vorgesehen, als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei ein Gewerbegrundstück mind. 1.700 qm groß sein muss. Außerdem ist eine größtmäßig begrenzte Wohnung je Gewerbebetrieb zugelassen, wobei die nicht mitzurechnenden Grundflächen definiert wurden. Im Baubereich GE 3a werden Betriebsleiterwohnungen nicht zugelassen, um Konflikte aufgrund Lärm und Staubemissionen vom westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Lagerhaus zu vermeiden.

Ferner sind private (am östlichen und westlichen Rand) und öffentliche Grünflächen (am südlichen Rand) festgesetzt, welche das Plangebiet ausreichend eingrünen sollen.

Die in Punkt 2.5 erwähnte schalltechnische Untersuchung sagt aus, dass in den fünf GE-Baubereichen (GE1a, GE 1b, GE2, GE 3a, GE 3b und GE 3c) Vorhaben (Neuansiedlung von Betrieben und Anlagen) zulässig sind, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 bis 63 dB(A) am Tag und 45 bis 48 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Die südlichen Erweiterungsmöglichkeiten der B-Pläne „Gewerbegebiet An der Leiten“ und „Landsberied – Ost“ wurden bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Schallemissionen aus dem angrenzenden „Gewerbegebiet An der Leiten“ halten die Orientierungswerte bereits an der Grundstücksgrenze des Plangebietes ein und wirken sich somit nicht negativ aus.

Die Einhaltung der max. festgesetzten Schalleistungspegel in den fünf Teilflächen ist durch Vorlage einer lärmtechnischen Begutachtung nachzuweisen. Ferner ist nachzuweisen, dass im Hinblick auf zulässige Betriebsleiterwohnungen die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der Nr. 4.1 der DIN 4108:1989 eingehalten werden.

Nachdem im neu geplanten sowie im bereits vorhandenen angrenzenden Gewerbegebiet Betriebswohnungen zulässig sind, soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vor allem eine Störung der Nachtruhe unterbunden werden.

Da die Gemeinde der Ansicht ist, dass sich eine mögliche Ansiedlung von einzelnen Geschäften am Ortsrand nicht negativ auf die nur gering vorhandenen innerörtlichen Versorgungsstrukturen auswirkt, wird ein Ausschluss von Einzelhandelbetrieben nicht extra festgesetzt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude wurde je nach Baubereichsfläche mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** festgesetzt. Zusätzlich wurde für die Grundflächen der Hauptgebäude ein-schließlich der Anlagen nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,70** festgesetzt, damit die Versiegelung der Flächen reguliert und somit auch eingeschränkt wird. Diese Werte lehnen sich jeweils an die angrenzenden GE-Baugebiete an.

Generell wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Angaben von drei unterschiedlichen Wandhöhen (W1, W2 und W3) an der Traufseite, von zwei unterschiedlichen Wandhöhen an der Traufseite eines zurückgesetzten Terrassen- bzw. Dachgeschosses und von zwei unterschiedlichen Firsthöhen (FH1 und FH2) ausreichend definiert. Zusätzlich wird noch eine Sockelhöhe (SH) angegeben, um die EG-Höhenlage zu fixieren.

3.1.3 Bauweise

Generell wurde die offene Bauweise festgesetzt und die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach BayBO vorgeschrieben. Somit kann am sensiblen Ortsrand die Gebäudelänge maximal 50 m betragen.

3.1.4 Bauliche Gestaltung und Garagen

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

3.1.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „An der Leiten“, die entsprechend geradlinig verlängert wird, so dass keine spitzwinkelige Kreuzung entsteht. Das neue Gebiet wird mittels einer abknickenden Stichstraße, welche mit einer Wendeschleife für Lastzüge endet, erschlossen. Auf der Wendeschleife mit einem Radius von 12,5 m + 0,75 m Freihaltezone kann ein LKW mit Anhänger ohne Probleme wenden. Um sich nicht eine zukünftige Erschließung der in Richtung Westen liegenden Grundstücke (Fl.Nr. 229, 228/3 und 228/1) zu verbauen, wird eine öffentliche Grünfläche am Ende der Wendeschleife festgesetzt.

3.1.6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem über Mulden und/oder Rohr-Rigolen. Leitungsführung siehe Punkt 2.4 „Entsorgungsleitungen“. Versickerungsfähige Beläge für Pkw-Parkplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze werden als Beitrag zur Reduktion des erhöhten Abflusses vorgeschrieben. Um einen Aufstau des Grundwassers zu verhindern, wurde lt. dem Untersuchungsbericht des Geologischen Büros Crystal Geotechnik vom 24.10.13 bei Unterkellerungen von Bauwerken eine maximale Tiefe festgesetzt. Die in der Straße „An der Leiten“ liegenden Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon und sonstige Medien) werden bis in das neue Plangebiet verlängert.

3.1.7 Grünordnung

Die Eingrünung der neuen Ortsränder erfolgt durch Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen im Westen und Osten auf privatem Grund sowie entlang der Aicher Straße auf öffentlichem Grund. Pflanzgebote sollen zur abwechslungsreichen gestalterischen Einbindung der Ortsränder beitragen und Pflanzenvorschlagslisten den Bauwerbern bei der Auswahl geeigneter Gehölze helfen. Innerhalb des Gebietes findet eine Durchgrünung durch Festsetzung von Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen und Baumpflanzungen entsprechend der Grundstücksgröße statt. Baulichen Barrieren für Kleintiere werden im Baugebiet durch das Verbot von Einzäunungen mit Sockelmauern verhindert, große, fensterlose Fassaden durch die Festsetzung von Fassadenbegrünung.

3.1.8 Umsetzung, Bauabschnitte, Baugrundstücke und Vermarktung

Nachdem das Planungsgebiet zu mehr als der Hälfte der Gemeinde Landsberied und der Rest einer Privatperson gehört, ist eine Umlegung einfach zu gestalten und schnell realisierbar. Bauabschnitte sind nicht erforderlich, da es sich nur um wenige Parzellen handelt, welche dann je nach Bedarf vermarktet werden können. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde Landsberied; die Unkosten werden anteilmäßig aufgeteilt.

4 Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

- Es erfolgt die Neuausweisung eines Gewerbegebietes in Ortsrandlage mit direkter Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet.
- Die Erschließung geschieht flächensparend und mit geringem Versiegelungsgrad.

4.1.2 Umweltqualitätsziele

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

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

Besondere Bedeutung kommt auch dem Immissionsschutz zu. Einschlägige Bestimmungen enthalten die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA-Lärm. Aus dem Bayerischen Naturschutzgesetz ergibt sich die Notwendigkeit, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan (GOP) als Bestandteil des Bebauungsplanes festzusetzen (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Untersuchungsraum, Umfang, Methodik

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

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

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

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

4.2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

Die Lage ist am nördlichen Ortsrand von Landsberied. Begrenzt wird das Bearbeitungsgebiet im Norden, Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Westen schließt das Gebiet nun direkt an das bestehende Gewerbegebiet „An der Leiten“ an, gegliedert durch einen Streifen der bisherigen Ortsrandeingrünung. Die Nördlich angrenzende Fläche jenseits des bestehenden Feldweges ist am Rand mit Gehölzen bestockt.

Potentielle natürliche Vegetation:

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

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

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

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

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

Im unmittelbaren Geltungsgebiet sind keine landkreisbedeutsamen Tierarten festgestellt worden. Laut Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Fürstfeldbruck sind die Rückhalte/ und Klärweiher, ca. 50 m westlich des Plangebietes regional bedeutsame Biotop.

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

Schutzgut Wasser:

Die Grundwassersituation im gesamten Gebiet entlang der Aicher Straße ist eher heterogen, in Teilbereichen wurde im westlich gelegenen Gewerbegebiet ca. 2-3 m unter der Geländeoberfläche Schichtenwasser geringer Mächtigkeit gefunden, Brunnenbohrungen waren jedoch bei 15-20 m unter dem Gelände gemessen nicht erfolgreich.

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

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Wasserschutz- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden:

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

Keine Sonderstandorte vorhanden.

Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Klima/Luft:

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

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

Wichtige Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

Vorbelastung der Luft durch Gewerbebetriebe nicht bekannt.

Schutzgut Landschaftsbild:

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

Südlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung Erholungswald (Intensitätsstufe I), welcher prägend für das Landschaftsbild ist.

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

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum können als niedrig eingeschätzt werden.

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

Schadstoffimmissionen: keine Beeinträchtigungen bekannt.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

4.2.3 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

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

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

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

Wertvolle Arten- und Lebensräume sind nicht von Eingriffen betroffen.

Schutzgut Wasser:

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

Oberflächengewässer sind voraussichtlich nicht betroffen.

Schutzgut Boden:

Verlust mittelmäßig günstiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Eingriffe in die natürliche Bodenlagerung durch Gebäude und Verkehrserschließung.

Es wird eine dauerhafte Bodenversiegelung stattfinden.

Schutzgut Klima/Luft:

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

Es erfolgt keine Beeinträchtigung wichtiger Luftaustauschbahnen.

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

Schutzgut Landschaftsbild:

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

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

Schutzgut Mensch:

Schadstoffemissionen durch die neue Gewerbebebauung sind nicht zu erwarten.

Es ist mit einem erhöhten Gesamtverkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet zu rechnen. Dieses führt jedoch durch das bestehende Gewerbegebiet.

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine erheblichen Auswirkungen bekannt

Wechselwirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen bekannt

4.2.4 Prognose der Umweltauswirkungen der Null-Variante

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

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

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

4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- *Fassadenbegrünungen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen*
- *Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Schotterrasen und Ökopflaster*
- *Verbesserung der Standortvielfalt mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern*

Schutzgut Wasser:

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

Verminderung von Grundwasserabsenkungen durch Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

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

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

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

Schutzgut Boden:

Nach § 1a Abs. 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Flächenverbrauch und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diesem Optimierungsgebot wird durch Flächen sparende Erschließung entsprochen.

Der Versiegelungsgrad wird über GRZ > 0,35 liegen.

Für Kfz-Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge einzusetzen.

Schutzgut Klima/Luft:

Keine Beeinträchtigung von Kaltluftbahnen in Folge lockerer Bebauung.

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

Schutzgut Landschaftsbild:

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

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

Schutzgut Mensch

Minimierung der Beeinträchtigungen durch sparsame und verkehrsberuhigte Erschließung.
Standortwahl mit geringen Immissionsvorbelastungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine Beeinträchtigungen

Sonstige Maßnahmen zur Grünordnung:

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

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

4.2.6 Besonders und streng geschützte Arten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Nach BNatschG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten

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

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

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

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

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

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

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

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

Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG

Gehölze sind auf der Fläche direkt keine vorhanden, sie wurde bislang intensiv als Ackerfläche genutzt, durch die intensive Nutzung waren die Flächen bislang auch für Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche nicht attraktiv. Die Gefahr, dass Nistplätze verloren gehen können, ist sehr gering. Somit werden keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt (Beschädigung und Zerstörung von Nist- bzw. Brutstätten). Eine Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gem. § 62 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

4.2.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleich und Ersatz

Grundlagen

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

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§19 Abs. 2 BNatSchG).

Bewertung des Bestands

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden als Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft (Kategorie I, oberer Wert).

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

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

Ökologische Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den als GE festgesetzten Flächen mit einer Eingriffsschwere vom Typ A zu rechnen (Matrix Abb. 7 des Leitfadens). Bei Anrechnung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,5 im GE-Gebiet angesetzt. Es handelt sich im Bestand um Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kategorie I es ist der obere Wert anzusetzen.

Flächenbezeichnung	geplante Flächennutzung / Verdichtung	Größe Fläche in qm	Fläche Eingriff/ in qm	Vermeidung/Minimierung ==>Kompensation, Begründung für den gewählten Faktor	Wert Bestand	Komp. faktor	Flächenbedarf Ausgleich
GE 1a, b, 2, 3a, b, c incl. Verkehrsfläche, (Bestandsflächen, öffentliche Grün- und landwirtschaftliche Nutzflächen ausgenommen)	Gewerbegebietsflächen GRZ über 0,35 einschließlich Verkehrsflächen	24.604	24.604	Fassadenbegrünung, sockellose Einfassungen, Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze/Bäume,	I - oben	0,5	12.302
		Flächenbedarf Ausgleich gesamt					12.302
	Ausgleichsflächen im Geltungsbereich						0
	Externer Ausgleichsflächenbedarf						12.302
	bereits abgegolten B-Plan "Gewerbegebiet Am Leitenberg" 2015	10.170					-10.170
	verbleibender Ausgleichsflächenbedarf						2.132
Fl.-Nr. 586/1	Ökokontofläche der Gemeinde Landsberied						2.132

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung/Kompensationsflächenbedarf

In der Bilanz ermittelt sich ein Gesamtbedarf von ca. 12.302 m² Ausgleichsflächen, von denen bereits 10.170 auf der Ökokontofläche der Gemeinde festgesetzt wurden.

Für die neu hinzugekommenen Flächen GE3 a-c wird die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.132 m² auf einem außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Flurstück 586/1, das Teil des Ökokontos der Gemeinde ist, festgesetzt.

4.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

4.3 Zusätzliche Angaben

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

Ein Schallschutzgutachten wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

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

4.3.1 Monitoring

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

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

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

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

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

4.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 2: Zusammenfassung Eingriffserheblichkeit

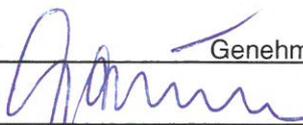
--- hoch -- mittel – gering O keine Auswirkungen / neutral +positive Effekte

Begründung zum Bebauungsplan

Genehmigung 25.11.2015.

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

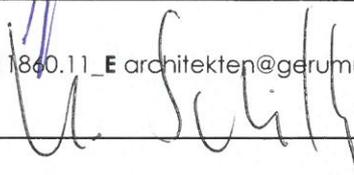


architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR. 16_82110 GERMERING_T o89.4111860.0_F o89.4111860.11_E architekten@gerumundhaake.de

Planfertiger Grünordnungsplan

Unterschrift:



Ursula Schilk Landschaftsarchitektin bdlA

LUDWIGSTRASSE 8_82256 FÜRSTENFELDBRUCK_T o8141.1039.63_F o8141.1039.61_E schilk@schilk.eu