

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Westlich der Steinbergstraße“**

Datum: 14.08.2013, 05.12.2013, 20.02.2014

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

**Grünordnung
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

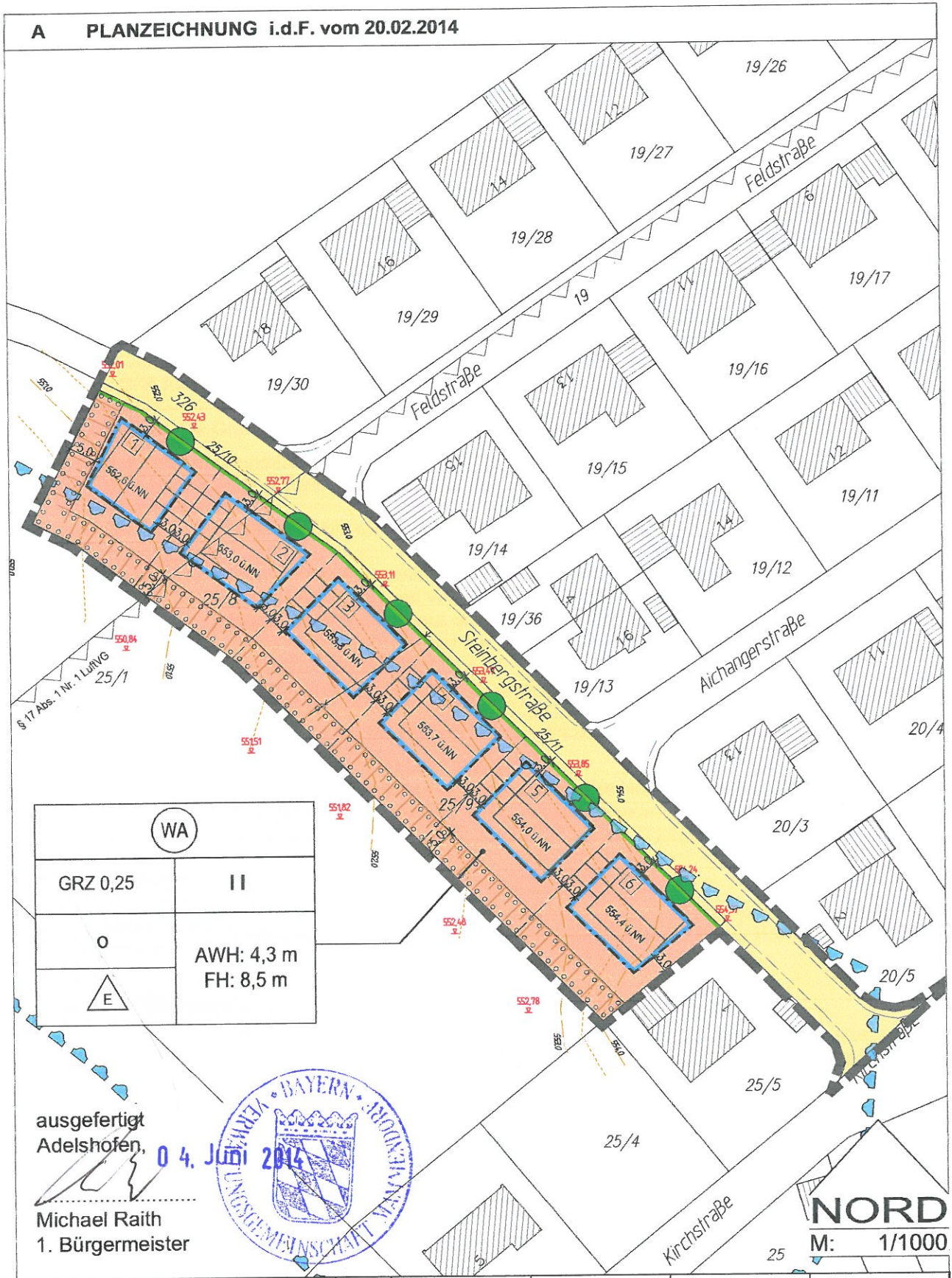
Präambel:
Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
diesen qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung vom 20.02.2014
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 20.02.2014



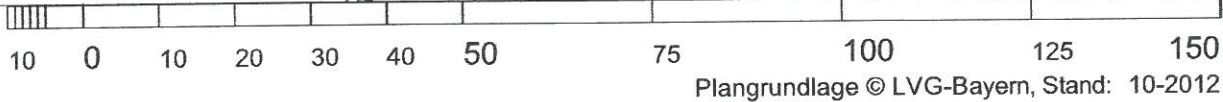
(WA)	
GRZ 0,25	II
O	AWH: 4,3 m FH: 8,5 m
△ E	

ausgefertigt
Adelshofen,
Michael Raith
1. Bürgermeister



04. Juni 2014


NORD
M: 1/1000



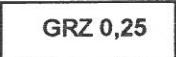



B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Adelshofen Nord“ i.d.F. vom 22.02.1971 „Adelshofen Nord (Erweiterung I)“ i.d.F. vom 03.09.1970.


1 Art der Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.


2 Maß der Nutzung

- 2.1  zulässige Grundflächenzahl, hier 0,25
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. 10 % für Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1) darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe 4,3 m als Höchstmaß.
Diese wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Im Bereich eines Zwerchgiebels darf die traufseitige Außenwandhöhe um höchstens 1,5 m überschritten werden.
Ausgenommen hiervon sind Garagen, hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel bis zu 3,0 m.
- 2.6  Firsthöhe 8,5 m als Höchstmaß.
Diese wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zur Oberkante First. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,0 m.




3 Höhenlage

- 3.1  Festgesetzte Höhenlage, Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, bezogen auf Meter über Normalnull, als Höchstmaß, hier z.B. 554,4 m ü.NN.

4 Aufschüttungen

- 4.1 Die einzelnen Baugrundstücke sind bis 0,2 m unter der festgesetzten Höhenlage aufzuschütten, Die Aufschüttungshöhe darf um bis zu 0,2 m unterschritten werden. Die Aufschüttung ist an die öffentliche Straßenverkehrsfläche und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen anzupassen.
- 4.2  Herzustellende flach geneigte Böschung im Verhältnis von 1:3 bis 1:2

5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 5.1  Baugrenze
- 5.2  Offene Bauweise
- 5.3  Nur Einzelhäuser zulässig

5.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Nebengebäude, mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 12 m², Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist der Vorgartenbereich (zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von Nebengebäuden, Garagen und Carports freizuhalten, wobei die Zu- und Abfahren, zwischen Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlichen Verkehrsflächen eine Länge von mindestens 5 m Länge aufweisen müssen.

6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7 Anzahl der Stellplätze

7.1 Die Anzahl der herzustellenen Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche¹ je 1 Stellplatz und
- für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche¹ je 2 Stellplätze.
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV².

8 Bauliche Gestaltung

8.1 Hauptdachform und Hauptdachneigung

8.1.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig.

Die Hauptdachneigung beträgt:

- von 35° als Mindestmaß bis 42° als Höchstmaß und
- für frei stehende Garagen und frei stehende Nebengebäude von 25° als Mindestmaß bis 40° als Höchstmaß.

8.1.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.

8.1.3 Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachsteine und Dachziegel zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

8.2 Dachaufbauten

8.2.1 Zwerchgiebel

Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.

8.2.2 Schleppegauben

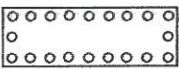
Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 40° sind Schleppegauben zulässig.

Die Breite der Dachgauben mit Schlepptächern darf 3,0 m nicht überschreiten.

8.3 Einfriedungen

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig

9 Grünordnung



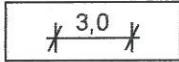
9.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.

60% der Fläche ist mit einer Strauchpflanzung aus freiwachsenden heimischen Wildsträuchern gruppenweise zu bepflanzen.

¹ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFlV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

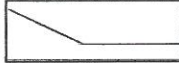
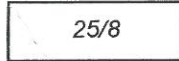

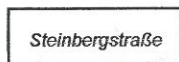
² **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m
 Qualität: mind. 3 x v., 80 cm - 100 cm.
 Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)
 Pflanzung von heimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen
 Pflanzdichte: je angefangener 120 m² der Fläche ist ein Baum 1. oder 2.
 Wuchsordnung oder 2 Obstbäume zu pflanzen,
 Qualität Laubbaum: mind. StU 14 cm - 16 cm, Hochstamm bzw.
 Qualität Obstbaum: mind. StU 12-14, Hochstamm
 Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)



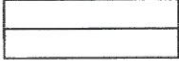
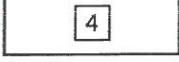


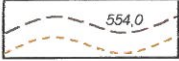
- 9.2  Zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung.
 Der Standort kann parallel zur Straße verschoben werden.
 Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 14 cm - 16 cm.
 Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 9.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 9.5 Befestigte Flächen
 Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit breiter Splitfuge u.ä.) auszuführen.
- 10 **Sonstige Festsetzungen**
- 10.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- 10.2  Maßangabe in Metern, z. B. 3,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier z.B. 25/8
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 16
- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Steinbergstraße
- 1.5 Grundlage
 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
 Die Höhenlinien wurden durch das Büro Binn aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes i.d.F. vom 31.10.2013 ermittelt.
 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

- 2.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes
- 2.3  Vorgeschlagene Bebauung
- 2.4  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 2.5  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
- 2.6  Bestehender Höhenpunkt, hier z.B. 554,24 m ü. NN
- 2.7  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 554,0 m ü.NN.

2.8 Abstandsflächen - Außenwandhöhe - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen³.

2.9 Brandschutz

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

2.10 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.11 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter die Festsetzungen (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁴ verwiesen.

2.12 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁵ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4⁶ wird hingewiesen.

³ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁴ vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

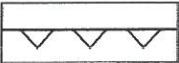
⁵ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV⁷).

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1  Grenze des wassersensiblen Bereichs

3.2  Beschränkter Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Jesenwang im Sinn des § 17 Satz 1 Nr. 1 LuftVG.

3.3 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 20.10.1994 wird hingewiesen.

3.4 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, 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.

Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist, aufgrund der Nähe zu kartierten Bodendenkmälern mit Siedlungsspuren und Bestattungsplätzen des frühen und hohen Mittelalters zu rechnen, sodass eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG einzuholen ist.

3.5 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB⁸ hingewiesen.

3.6 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986⁹ ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist durch den Anschluss an den Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach sicherzustellen.

Es wird empfohlen, auf den einzelnen Baugrundstücken, eine Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisterne mit Regenwassernutzung) von ca. 6 m³ mit gedrosseltem Abfluss vorzusehen.

⁶ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

⁷ **2. FlugLSV:** Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

⁸ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

⁹ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

4 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:**4.1 Artenliste Bäume:**

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	und weitere heimische Arten
Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	

Bäume 2. Ordnung:

Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘)
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	und weitere heimische Arten

Bäume 3. Ordnung:

Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)
Obstbäume in regionalen Sorten	alle als Hochstamm

4.2 Artenliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Rosa arvensis
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rosa canina
Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Rosa glauca
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Rosa rubiginosa
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus</i>
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	laevigata)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	und weitere heimische Arten

4.3 Fassadenbegrünung

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

Fassadenbegrünung:

Echter Wein (<i>Vitis vinifera</i>)	Spalierobst
Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Waldrebe (<i>Clematis</i> in Arten und Sorten)
Schlingknöterich (<i>Fallopia aubertii</i>)	Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> und <i>tricuspidata</i>)

5 Empfehlungen**5.1 Regenwasser und Brauchwasser**

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Heizungsunterstützung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

5.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

5.4 Photovoltaikanlagen

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

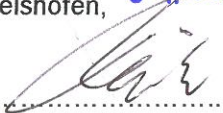
5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040¹⁰ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040¹¹ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.6 Einfriedungen


Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

ausgefertigt 04 Juni 2014
Adelshofen,



Michael Raith
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner




Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

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

¹¹ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 14.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.12.2013 hat in der Zeit vom 30.12.2013 bis 30.01.2014 stattgefunden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.02.2014 hat in der Zeit vom 27.03.2014 bis 28.04.2014 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 20.02.2014 wurde vom Gemeinderat am 22.05.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Adelshofen, den **10. Juni 2014**


.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **06. Juni 2014** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

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

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



Adelshofen, den **10. Juni 2014**


.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

Gemeinde Adelshofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Westlich der Steinbergstraße“

Datum: 14.08.2013, 05.12.2013, 20.02.2014

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

**Grünordnung
Umweltbericht:** Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	5
5.	UMWELTBERICHT	6
6.	PLANINHALT	11
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich, mit der der einseitig bebauten „Steinbergstraße“, befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Adelshofen.



Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Orthophoto (DOP 2012 27.07.2012), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Adelshofen möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Gemeindegebiet nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohnneigeplätzen kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,381 ha) und „Verkehrsfläche“ (ca. 0,157 ha) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,539 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 35 m bis ca. 147 m. Das Gelände weist sowohl ein Quer- als auch ein Längsgefälle auf und liegt auf einer Höhe von 549,9 m ü.NN im Nordwesten und 554,4 m ü.NN im Südwesten. Bezogen auf die einzelnen Grundstücke fällt es von der nordöstlich gelegenen „Steinbergstraße“ nach Westen zu der offenen Landschaft, um ca. 1,6 Höhenmeter bis ca. 1,8 Höhenmeter.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Grenzen der Fl.-Nrn. 25/8 und 25/10,
- im Nordosten durch die östliche Grenze der „Steinbergstraße“ (Fl.-Nrn. 326) bis zur Einmündung in die „Kirchstraße“,
- im Südosten durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 25/5,
- nach Südwesten durch Grenzen der Fl.-Nrn. 25/8 und 25/9.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gehölzbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Süden und Osten durch eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach, die im Wesentlichen Einfamilienhäuser darstellen. Im Westen und Norden schließt die freie Landschaft als landwirtschaftlich genutzte Fläche an.



Abb. 2: Bestandsaufnahme mit umliegenden Bebauungsplänen

2.3. Eigentumsverhältnisse

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

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Adelshofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts¹ wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.4.2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den nördlich und westlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Steinbergstraße“, die südlich an die „Kirchstraße“ anbindet.
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über die ca. 300 m entfernte Haltestelle „Adelshofen“ (Linien 827 Dünzelbach – Adelshofen – Mammendorf und 847 Dünzelbach – Adelshofen - Fürstenfeldbruck).

Für die angrenzenden Straßen ist eine Trennung der Verkehrsarten in Form von Gehwegen vorhanden. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht vorhanden, sodass diese durch die geschlossene Ortschaft bestimmt wird. So gilt auf der „Steinbergstraße“ Tempo 50 km/h.

2.6. Energie-Atlas Bayern²

- Potentiale aus Biomasse sind in näherer Umgebung in der Ortschaft Adelshofen nicht vorhanden (Entfernung zur nächstgelegenen Biogasanlage in Nassenhausen beträgt ca. 1,5 km).

¹ Schreiben LRA FFB vom 30.01.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

² <http://geoportal.bayern.de/energieatlas>, Datenabruf 11/2013

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Potentiale aus Wasserkraft sind in der näheren Umgebung nicht kartiert.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 2,5 - 2,9 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme sind nicht kartiert.

2.7. Demographie³

Am 31.12.2011⁴ war eine Belegungsdichte von 2,6 Einwohnern je Wohnung mit 46,4 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 119,9 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 76,4 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 16,7 % und der der Mehrfamilienhäuser 6,9 %.

In der Gemeinde Adelshofen gibt es zwei Kindertageseinrichtungen mit 62 genehmigten Plätzen und mit 47 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich auf 20,5 %, der 18 bis unter 65-jährigen liegt bei 65,1 % und der über 65-jährigen bei 14,4 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen i.d.F. vom 20.05.1988 wurde bereits viermal geändert und einmal berichtigt. Der Geltungsbereich ist im Süden als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Ortsrandeingrünung“, im Norden als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Osten als „örtliche Straße“ dargestellt. Umgeben wird das Gebiet im Süden und Osten durch „Allgemeines Wohngebiet“, im Norden und Westen durch „Ortsrandeingrünung“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“.

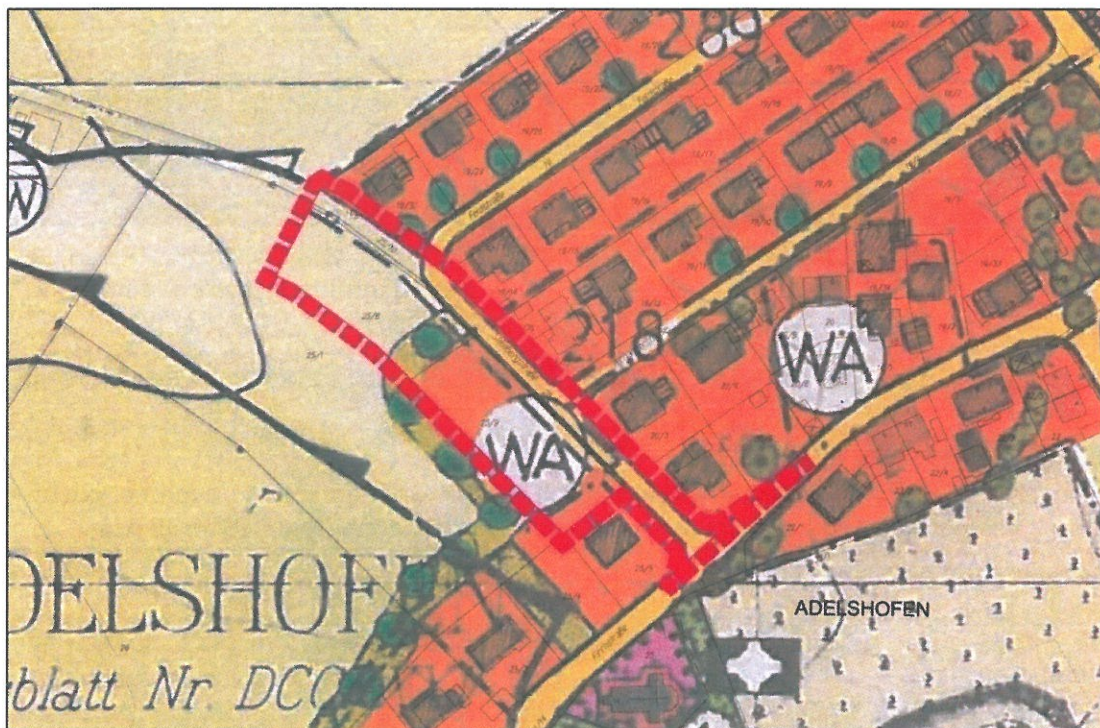


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

3.2. Bebauungspläne

Die „Steinbergstraße“ befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Adelshofen/Nord“ i.d.F. vom 19.01.1971 und „Adelshofen Nord (Erweiterung I)“ i.d.F. vom 03.09.1970 und wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Diese wurden, außerhalb des Geltungsbereiches, im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen durch deren 1. Änderungen i.d.F. vom 15.05.1996 überplant.

³ <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/>, Datenabruf 11/2013

⁴ <https://www.statistik.bayern.de/>, Datenabruf 11/2013

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) und die „Steinbergstraße“ dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

- Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 20.10.1994.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵ sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste (i.d.F. vom 18.06.2013) eingetragen.

Im näheren Umfeld sind folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-7832-0005 in ca. 45 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, *Wasserburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Hofmarkschloss Adelshofen") mit zugehörigem ehem. Wirtschaftshof und Gartenanlagen.*
- D-1-7832-0236 in ca. 55 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Michael in Adelshofen und ihrer Vorgängerbauten.*

Von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁶ wird, aufgrund der Nähe zu diesen Bodendenkmälern, innerhalb des Geltungsbereiches mit weiteren insbesondere Siedlungsspuren und Bestattungsplätzen des frühen und hohen Mittelalters gerechnet.

3.5.2. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁷ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet", jedoch größtenteils im Bereich eines "Wassersensiblen Bereichs":

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

3.5.3. Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich ist ca. 1,5 km vom Sonderlandeplatz Jesenwang entfernt. Damit liegt er zum großen Teil innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches. Damit ist die Errichtung von Bauwerken (Parzellen 2 bis 6) jeder Höhe im Umkreis von 1,5 km um den Halbmesser des Flugplatzbezugspunkt eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Luftamt Südbayern) erforderlich (§ 17 Satz 1 Nr. 1 LuftVG). Für die Parzelle 1 ist § 17 Satz 1 Nr. 2 LuftVG anzuwenden.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

4.2. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die einseitige Bebauung an der „Steinbergstraße“ zu ergänzen, so für einen beidseitigen Anbau zu sorgen und die asymmetrisch entwickelte Bebauung abzurunden. Aufgrund der Topographie und der Fernsicht wird eine ein- bis eineinhalbgeschossige lockere Bebauung vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende „Steinbergstraße“. Der Straßenraum wird auf Länge des Geltungsbereichs um einen Gehweg/Mehrzweckstreifen erweitert.

⁵ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 11/2013

⁶ Schreiben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 24.01.2014, Az: P-2014-202-1_S2 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁷ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 11/2013

4.3. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung Richtung Süden, Südwesten und Nordwesten zur Einbindung in die Landschaft vor. Erreicht wird das Einfügen durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen. Hier sorgen Sträucher und Laubbäume, wahlweise Obstbäume für einen strukturreichen Abschluss der privaten Grundstücke im Übergang zu offenen landwirtschaftlichen Flächen. Darüber hinaus sorgen Anpflanzungen von Bäumen 2. Ordnung im Vorgartenbereich für eine Gliederung mit Wirkung in den Straßenraum hinein. Die Bepflanzung soll mit heimischen Arten durchgeführt werden. Somit ist für die vorhandenen Grundstücksgrößen eine Durchgrünung gewährleistet.

Befestigte Flächen wie Stellplätze und Zufahrten sollen im Sinne der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wasserdurchlässig ausgeführt werden.

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstr. 27, Fürstenfeldbruck erfolgen. Zur elektrischen Versorgung sind Verlegungen von Niederspannungskabeln erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h⁸.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁹ ist mit 16 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

4.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach.
- Auf den Baugrundstücken ist die Entsorgung des Niederschlagswassers, aufgrund des nicht ausreichend durchlässigen Bodens (Lehm), nicht möglich. So erfolgt die Beseitigung zentral über den Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes. Es wird empfohlen, auf den einzelnen Baugrundstücken, eine Regenwasserrückhaltung (z.B. Zisterne mit Regenwassernutzung) von ca. 6 m³ mit gedrosseltem Abfluss vorzusehen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

4.6. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

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

5. UMWELTBERICHT

5.1. EINLEITUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei sind die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Adelschhofen möchte die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohneigentum decken bzw. einen verträglichen Zuzug ermöglichen und entsprechend Wohnbauflächen ausweisen.

⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
⁹ <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf 11/2013

5.1.2. *Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung*

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung verwiesen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gemeindliche Flächennutzungsplan stellt die betrachtete Fläche im Nordwesten als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Südwesten lautet die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“, welches im Norden und Westen von einer „Ortsrandeingrünung“ und im Osten von einer „örtlichen Straße“ umgeben ist.

Ein separater Landschaftsplan existiert nicht.

5.1.3. *Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“¹⁰.

Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die betrachtete Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland und Verkehrsfläche genutzt.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich im Fürstenfeldbrucker Hügelland.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine wesentliche Bedeutung.

Durch die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die betrachteten Flächen der Fl.-Nr. 25/8 und 25/9 sowie 25/10 und 25/11 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund des Zeitpunkts der Erstellung des Umweltberichts (Dezember) konnte keine weitere Bestimmung der Artenzusammensetzung erfolgen. Auf der Fl.-Nr. 326 besteht die „Steinbergstraße“. Im Süd- und Nordwesten des Geltungsbereichs schließt intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Nordosten liegt der Geltungsbereich direkt an bereits bebauten Grundstücksparzellen. Im Südosten besteht ein Wohnhaus, welches mit seiner Bebauung und den befestigten Flächen, tlw. nur durch eine geschnittene Hecke abgetrennt, an die Grünlandfläche angrenzt. Gemäß Abruf des FIS-Natur Online (Fin-Web) sind weder kartierte Biotope, Schutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete vorhanden¹¹.

Aufgrund des vorgefundenen Lebensraumes und dem Mangel an strukturreichen Habitaten ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald entwickeln.

Durch die neue Wohnbebauung und die versiegelten Flächen geht Raum für Flora und Fauna der offenen Feldflur im Bereich der Grünlandfläche verloren. Es sind jedoch keine wertvollen und artenreichen Strukturen auf dieser Fläche vorhanden.

Mit gezielten Festsetzungen in dem neuen Baugebiet können qualitativere Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden, als es momentan der Fall ist.

Mit geeigneten Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen einer Eingrünung der Bebauung sowie Baumpflanzungen im Vorgarten kann die Sicherstellung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

¹⁰ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, 2. Auflage, Januar 2007

¹¹ <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on>, Datenabruf vom 10.12.2013

SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, da die betroffenen Eingriffsflächen (offene Feldflur in Nachbarschaft der Wohnbebauung der Gemeinde Adelshofen) allem Anschein nach kein Habitat für Arten bieten, die eine SAP erforderlich machen würden.

Arten der offenen Feldflur sind grundsätzlich durch die Planung betroffen, können aber auf Nachbarflächen ausweichen.

SCHUTZGUT BODEN

Im Betrachtungsgebiet sind laut Bodenkarte 1:200.000 Braunerde-Pseudogleye und Pseudogleye aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde vorherrschend.

Die Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000 präzisiert die Bodenarten. So reicht im Südwesten des Geltungsbereichs ein Ausläufer einer Gley-Braunerde aus lehmigen Ablagerungen in Tälern und Mulden bzw. lehmige Grundwasserböden der Altmoränenlandschaft in das Plangebiet. Je nach Grundwasserstand kann der Boden feucht bis mäßig feucht, entwässert auch frisch sein. Die Durchlässigkeit wird mit 3-4 angegeben. Als landwirtschaftliche Nutzungseignung wird Grünland, bei Entwässerung wird auch Acker angegeben.

Der größte Teil bis zur nordöstlich gelegenen Straße wird jedoch als Braunerde, z.T. Parabraunerde, aus Lößlehm des mittleren und südlichen Löß-Faziesbereiches dargestellt. Es ist frisch bis feucht und geeignet für eine landwirtschaftliche Nutzung als Acker oder Grünland. Die Durchlässigkeit wird im Oberboden mit 3 und im Unterboden von 2-3 angegeben¹².

Bezüglich der Durchlässigkeit ist der Boden also nur bedingt permeabel.

Es sind keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt¹³.

Der Geltungsbereich fällt von der Steinbergstraße in Richtung Südwesten in die Feldflur um bis zu 1,8 Meter.

Die Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen bedingen eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden. Auch wenn der Boden nur bedingt durchlässig ist, ist die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sinnvoll, da über die Zeit das Wasser dem Boden zurückgeführt wird. Lediglich die Versickerung von versiegelten Flächen wie des abfließenden Dachwasser ist auf den Baugrundstücken nicht möglich.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete, jedoch in einem wassersensiblen Bereich.¹⁴

Durch die erhöhte Versiegelung durch die Wohnhäuser sowie die befestigten Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Mit der Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähigen Belägen und Reduzierung der befestigten Flächen auf das Notwendigste, können die Auswirkungen vermindert werden.

Die Probeschürfung eines Bauherrn ergab, dass Lehmboden vorhanden ist und so eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden.

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt zwischen 850 – 949 mm. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8° C.¹⁵

Grundsätzlich ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit ihrer flachen Vegetation ein Kaltluftbildner. Durch die geringe Ausdehnung des Plangebietes ist die Funktion jedoch in der Summe nicht relevant.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Süden des neuen Wohngebietes sind entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Norden bzw. Nordosten durch die Steinbergstraße getrennt, sowie im Südosten schließt das neue Wohngebiet direkt an die bestehende Bebauung bzw. knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an. In die anderen Richtungen schließt direkt die landwirtschaftliche Flur an.

¹² <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 10.12.2013

¹³ <https://www.abudis.bayern.de/>, Datenabruf vom 10.12.2013

¹⁴ http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf vom 10.12.2013

¹⁵ http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 10.12.2013

Von Westen, von der „Grunertshofener Straße“ kommend, ist das neue Plangebiet voll einsehbar, vor allem, da zur Höhenanpassung an die Straße das Gelände angeschüttet wird. Stellenweise verdeckt die freiwachsende Eingrünung der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 341/1 den Blick. Aus den anderen Richtungen fügt sich die neue Bebauung an die vorhandenen Strukturen an.

Durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie die Einbindung der Bebauung in Richtung Nordwesten und Südwesten durch Eingrünung in Form von freiwachsenden Sträuchern und Einzelbäumen sowie die Anpflanzung von Bäumen im Vorgarten und der damit einhergehenden Gliederung des Straßenraumes wird eine Verzahnung von Wohnbebauung und ländlichen Strukturen der Umgebung erreicht. Die **Erheblichkeit** kann als **gering** eingestuft werden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches sind innerhalb des Ortsgebietes verteilt, sind jedoch Bodendenkmäler¹⁶ kartiert. Bedingt durch diese Nähe, kann es im Zuge der Baumaßnahmen zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe zu vorhandenen Bodendenkmälern eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Die Einschätzung wird als **mittlere Erheblichkeit** eingestuft, da das Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

5.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der betrachtete Bereich würde in Zukunft weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und die vorhandene Straße würde weiterhin der Erschließung der nördlichen Wohngebiete dienen, gäbe es keine Aufstellung eines Bebauungsplanes.

5.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten vermindert werden.

SCHUTZGUT WASSER

Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in eine Zisterne gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen werden Festsetzungen für eine Eingrünung im Nord- und Südwesten des Bebauungsplanes geschaffen. Zugleich werden Baumpflanzungen im Vorgarten der Grundstücke per Planzeichen festgesetzt. Als Arten sind standortgerechte, vorwiegend heimische Gehölzarten zu wählen um der heimischen Fauna Lebensraum und Nahrung zu bieten. Einfriedungen müssen mit Bodenfreiheit zum Durchlass für Kleintiere ausgeführt werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch Begrünung und Eingrünung des Plangebietes soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und die Baumaßnahme in die Umgebung eingebunden werden. Entsprechend standortgerechte Gehölze nehmen Bezug auf die ländliche Umgebung.

5.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁷ durchgeführt.

Aufgrund des einfach gelagerten Planungsfalles befindet sich im Anhang die ausgefüllte Checkliste. Es können alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden, so dass nach der vereinfachten Vorgehensweise kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

¹⁶ http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf vom 10.12.2013

¹⁷ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt:

- Nord- und südwestliche Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot
5 m breite Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern auf 60% der Fläche
Überstellung der Hecke mit heimischen Bäumen oder Obstbäumen als Hochstamm
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes 2. Wuchsordnung im Vorgartenbereich
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan liegt mit einer GRZ von 0,25 für die Hauptanlage unter der Grenze von GRZ 0,3 für die Anwendung der Checkliste (Ziffer 1.2) zur vereinfachten Vorgehensweise. Diese Grenze (von GRZ 0,3) erlaubt, unter Anwendung der gesetzlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit (50 vom Hundert für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO), eine sogenannte „Versiegelungszahl“ von 0,45.

Dieser Wert wird im Bebauungsplan (unter Ziffer B 2.3) festgesetzt und lässt wegen vorgefundenen unproblematischen Ausgangssituation und dem geringen Maß baulicher Nutzung die Anwendung der Checkliste¹⁸ für die vereinfachte Vorgehensweise zu.

Der Eingriff wird somit auf den 6 Bauparzellen durch die Gärten und Grünflächen ausgeglichen. Dieses Vorgehen ist möglich, weil die landwirtschaftlich intensive Nutzung als Grünland keine große Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist. Daher können die Fragen der Checkliste mit „ja“ beantwortet werden und somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5.4. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen mit einer verdichteten Bebauung, eine zweigeschossige Wandhöhe und die Errichtung von Doppelhäusern geprüft. Aufgrund der besseren Durchgrünung, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der Ausrichtung nach Süden wurde die vorliegende Variante gewählt, da sie auch die bestehende Erschließungsstraße als Ressource aufgreift.

5.5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Errichtung des Vorhabens werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten bezogen auf Boden und Wasser eingeschränkt werden.

Die Einschätzung als mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter rührt daher, dass ein Vorhandensein eines Denkmals im Vorhinein nicht abzusehen ist. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Mensch	<u>gering</u>
Tiere und Pflanzen	<u>gering</u>
Boden	<u>mittel</u>
Wasser	<u>mittel</u>
Klima und Lufthygiene	<u>gering</u>
Landschaft	<u>gering</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>mittel</u>

Tab. 1: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

¹⁸ Mit der Überarbeitung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit der Ergänzten Fassung (Erweiterten 2. Auflage vom Januar 2003) wurden die Prüffragen der Checkliste überarbeitet. So entfiel in der Ziffer „1.2 Maß der baulichen Nutzung“ der zweiten Teilsatzes („oder die neue überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.“ und damit die Einschränkung auf eine maximale „Versiegelungszahl“ von 0,45.

5.6. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß BauGB, § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung über die Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern.

Im betrachteten Fall sollte in jährlichen Abständen geprüft werden, ob sich die Maßnahmen der Gehölzpflanzungen wie gewünscht entwickeln um die Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Am nordwestlichen Ortsrandbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Adelshofen.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes¹⁹.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. MD im südlich gelegenen Ortskern), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

LUFTWÄRMEPUMPEN

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

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Als Folge dessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen²⁰ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. So erfolgt im Bebauungsplan aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von 0,25 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4) des § 17 BauNVO. Für Terrassen wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 10 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO²¹ festgelegt. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 festgelegt.

¹⁹ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

²⁰ Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

²¹ So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für den ländlich geprägten Ort wie Adelshofen, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,45 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) deutlich unterschritten. Im Bezug auf die Anwendung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, wird für die Anwendung von einer festgesetzten GRZ von nicht größer als 0,30 ausgegangen. Werden die gesetzlichen zulässigen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angewendet, ergibt dies eine „Versiegelung“ von GRZ 0,45, die im Geltungsbereich eingehalten wird.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, wobei das obere Vollgeschoss aufgrund der Begrenzung der traufseitigen Außenwandhöhe ausschließlich als Dachgeschoss verwirklicht werden kann.

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Außenwand- und die Firsthöhe auf den im Bauvorhaben vorhandenen Rohfußboden als unteren Bezugspunkt bestimmt.

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmen im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude, wobei ausgehend vom städtebaulichen Konzept (organischer Anschluss an die bestehende Bebauung, Höhenentwicklung am Ortsrand) ein eingeschossiger, spitzgiebliger Gebäudetyp (Dachgeschoss ausgebaut bzw. als Vollgeschoss) als zulässig gesehen wird.

Um die Unterordnung der Garagen, Carports und Nebengebäude zu gewährleisten, wird die traufseitige Außenwandhöhe festgelegt. Für die Gebäudehöhe der Garagen und Nebengebäude wird auf die Regelung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 9 BayBO) für Gebäude in den Abstandsflächen abgestellt.

6.3. Höhenlage

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche starke Unterschiede aufweist und die Gebäude mit ihrer Eingangssituation der „Steinbergstraße“ zugeordnet sind. Die Höhenlage der Gebäude wird dabei mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens definiert und als maximaler Wert über Normalnull bestimmt. Dieser wird, aufgrund der Topographie, jeweils für jede überbaubare Grundstücksfläche einzeln bestimmt und liegt im Mittel ca. 0,2 m über der Höhe der vorhandenen Straße.

6.4. Aufschüttungen

Aufgrund der vorhandenen Topographie, der Lage im wassersensiblen Bereich und der Fernwirkung am Ortsrand (insbesondere von der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Grunertshofen), ist es städtebaulich gewünscht, die Baugrundstücke auf das Niveau der vorhandenen „Steinbergstraße“ anzuheben und mit einer flach geneigten Böschung wieder in die Landschaft einzubinden. So ist das Gelände (als selbstständige Aufschüttung) bis 0,2 m unter der festgesetzten Höhenlage aufzuschütten, wobei die zulässige Abweichung 0,2 m beträgt.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen.

6.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Stellplätze und ein Nebengebäude bis 12 m² Brutto-Grundfläche zugelassen. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus in der offenen Bauweise festgesetzt, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

Aufgrund der Ortsrand- und Geländesituation, sowie der Einsehbarkeit von der freien Landschaft ist aus ortsplangerischen Gründen eine Bebauung mit Einzelhäusern gewünscht, in denen durchaus mehrere Wohnungen (z.B. Einliegerwohnung) entstehen können. Doppelhäuser mit spiegelbildlicher Teilung von

Gebäuden und Gärten führen zu städtisch wirkenden Strukturen und sind deshalb an dieser Stelle nicht gewünscht.

6.6. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche²² 1 Stellplatz, für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen ausgegangen werden muss.

6.7. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss. Somit wird das künftige Gelände (0,2 m unterhalb der Höhenlage) als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen²³.

6.8. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird ein den vorhandenen Straßenraum der „Steinbergstraße“ ergänzender Streifen mit einer Breite von ca. 1,35 m festgesetzt (Fl.-Nr. 25/10 u 25/11). Dies ermöglicht die Weiterführung des im südlichen Teil der Straße bis zum Anschluss an die „Kirchstraße“ bereits vorhandenen breiteren Straßenraumquerschnitts.

Die vorhandene Straßenbreite von ca. 5,6 m ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

6.9. Grünordnung

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

6.9.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nord- und südwestlichen Grenze des Wohngebietes erfolgt die Festsetzung eines 4 m breiten Streifens als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen. Vorgesehen ist die Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern als freiwachsende Hecke auf 60% der Fläche. Überstellt werden die Sträucher mit je 1 Laubbaum oder 2 Obstbäumen als Hochstamm je angefangene 120m² der Fläche. Dabei werden Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten.

6.9.2. Zu pflanzende Bäume

In den Vorgärten ist per Planzeichen ein zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung als Hochstamm festgesetzt. Diese dienen der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und sorgen gleichzeitig für eine Strukturierung des Straßenraums.

Durch die Festsetzung des zu bepflanzenden 5 m Streifens der Böschung im Süden und Westen ist gewährleistet, dass die Eingrünung des Plangebietes die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Anschluss an die Böschung nicht beeinträchtigt. Denn direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen dürfen daraus keine Nachteile erfahren. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

6.9.3. Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der

²² gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

²³ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ermöglichen so ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die straßenseitigen und seitlichen überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere, durch Planzeichen festgelegte Maße sind messtechnisch zu ermitteln.

6.11. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Zwerchgiebel, Dachfarbe, Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

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

6.11.1. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 20.10.1994. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). So trifft der Bebauungsplan, für die Schleppegauben eine abweichenden Regelungen (§ 2 Nr. 2 der Satzung, ab 40° Dachneigung anstelle von 45° Dachneigung). Die übrigen Regelung zu der Gestaltung von Dachgauben (§ 2 Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 7 der Satzung) bleiben erhalten. Im Bezug auf die Garagen und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) wird durch den Bebauungsplan eine klarstellende Regelung zu der Dachneigung von frei stehenden Nebengebäuden und Garagen getroffen (Ziffer B 8.1.1 Dachneigung 25° bis 40° des Bebauungsplanes). Diese orientiert sich an der Regelung der Gestaltungssatzung (§ 3 Nr. 2 der Satzung). Ferner wird durch die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO 2008 eine abweichende Regelung zu der Länge der Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden von 9 m (Art. 9 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) anstelle von 8,0 m (§ 3 Nr. 7 der Satzung) getroffen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 4.020 m ²	74,7%
Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca. 1.365 m ²	25,3%
Summe	ca. 5.385 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.810 m ²	70,8%
Straßenverkehrsfläche davon 1365 m ² Bestand	ca. 1.575 m ²	29,2%
Summe	ca. 5.385 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 5.385 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 3.810 m ²	70,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 953 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 95 m ²	10,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.715 m ²	80 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 1.715 m²	GRZ = 0,45
Straßenverkehrsfläche davon 1.365 m ² Bestand	ca. 1.575 m ²	29,2%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.290 m²	61,1%

Tab. 4: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Grundstücke wurden privatrechtlich gesichert. Im Bereich der privaten Grünfläche - Böschungsgrün - muss noch rechtlich gesichert werden, dass die Böschung erstellt und erhalten werden kann.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

Die zusätzliche Zahl der Wohnungen umfasst bei der Bebauung von 6 Einzelhäusern mit Einfamilienhäusern 6 Wohnungen. Bei statistisch 2,6 Bewohner/Wohnung²⁴ ergibt sich eine Anzahl von ca. 16 bis 22 Einwohnern (wenn je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung errichtet wird). Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- 23 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 30 Jahren Liegezeit).

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

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

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“²⁵ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Adelshofen in der Sitzung vom 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort, hier Adelshofen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen (insbesondere „Steinbergstraße“)

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

- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen

²⁴ Datengrundlage für die Gemeinde Adelshofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

²⁵ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

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

7.6. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan stellt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen stammt aus dem Jahr 1988 und stellt das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“, „Ortsrandeingrünung“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Nachdem es sich um eine geringe Flächengröße (ca. 0,177 ha) handelt, die räumliche Zuordnung der Baugebiete und Flächen weitgehend erhalten ist und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind, steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

7.7. Innenentwicklung - Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Mit der Änderung des BauGB durch das Änderung des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder kein „Versiegelungsverbot“²⁶. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 0,485 ha).

So erfolgt die Neuinanspruchnahme in einem geringen Umfang, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen. Insbesondere da deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf (6 Parzellen) kurzfristig befriedigt werden muss und die Aktivierung von Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigen.

Bezüglich der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird festgestellt²⁷, dass sämtliche vorhandene Innenbereichsflächen dem Grundstücksmarkt aufgrund fehlender Bereitschaft der Privateigentümer nicht zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf an Bauflächen kann folglich nur durch die Neuausweisung gedeckt werden. Die geplante Baufläche schließt zweiseitig an vorhandene Ortsrandränder an und ist deshalb zu vertreten.

7.8. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	à/€	€
Ausbau Gehweg	ca. 205 m ²	125,-	25.625,-
Voraussichtliche Kosten			25.625,-

Tab. 5: Voraussichtliche Kosten für den Gehweg, ohne Grunderwerb

Adelshofen, 04. Juni 2014


Michael Raith
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

²⁶ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

²⁷ Gemeinderatssitzung Adelshofen am 20.02.2014, TOP 2 einstimmiger Beschluss zur NR. 26 Nr. 8

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise
Gemeinde Adelshofen "Westlich der Steinbergstraße"**

0.	Planungsvoraussetzungen	
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach § 11 BNatSchG i.V.m. Art. 4 BayNatSchG).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabenstyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: WA
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,30 sein?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein GRZ 0,25
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach Liste 1b und 1c (siehe Anhang des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –ergänzte Fassung), • Schutzgebiete im Sinne der Kapitel 4 Abschnitte 1 und 2 BNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Liste 2 und 3 a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ziffer B 9.1 Ziffer B 9.2 Ziffer B 9.3 Ziffer C 4
3.	Schutzgut Boden	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Liste 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ziffer B 9.5
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßige überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ziffer B 9.5 Ziffer C 5.1
5.	Schutzgut Luft/Klima	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppen mit Kapellen o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ –ergänzte Fassung).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ziffer B 4.2 Ziffer B 9.1
Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf		

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Westlich der Steinbergstraße“**

Datum: 14.08.2013, 05.12.2013, 20.02.2014, 22.05.2014

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

Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

1. Ziel und Zweck

Die Gemeinde Adelshofen möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Gemeindegebiet nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,381 ha) und „Verkehrsfläche“ (ca. 0,157 ha) festgesetzt.

2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	14. August 2013
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19. Dezember 2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30. Dezember 2013 – 30. Januar 2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	20. Februar 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27. März 2014 – 28. April 2014
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	22. Mai 2014
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

3. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima und Lufthygiene	mittel
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel

4. Erklärung

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
Verdichtung der Bebauung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung Landratsamt Fürstfeldbruck vom 30.01.2014 und 23.04.2014	Abwägung 20.02.2014 Kenntnisnahme 22.05.2014	Das gewählte Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 in einem nach wie vor ländlich geprägten Ort wird durchaus als angemessen gesehen.
Intensivierung der Bebauung durch Zulassung von Doppelhäuser Landratsamt Fürstfeldbruck vom 30.01.2014	Abwägung 20.02.2014	Aufgrund der gegebenen Ortsrand- und Geländesituation sowie der Einsehbarkeit von der freien Landschaft ist aus ortplanerischen Gründen eine Bebauung mit Einzelhäusern gewünscht, in denen durchaus mehrere Wohneinheiten entstehend können. Doppelhäuser mit spiegelbildlicher Teilung von Gebäuden und Gärten führen zu städtisch wirkenden Strukturen und sind deshalb an dieser Stelle nicht gewünscht.

Flächenverbrauch durch Reduzierung der „Versiegelung“ Landratsamt Fürstenfeldbruck 30.01.2014	Berücksichtigung 20.02.2014	Festsetzung Ziffer B 2.3 Reduzierung der „Versiegelungszahl“ (Fläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB) von GRZ 0,50 auf GRZ 0,45
Vorrang Innenentwicklung Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 30.01.2014	Abwägung 20.02.2014	Bezüglich der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale wird festgestellt, dass sämtliche vorhandene Innenbereichsflächen dem Grundstücksmarkt aufgrund fehlender Bereitschaft der Privateigentümer nicht zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf an Bauflächen kann folglich nur durch die Neuausweisung gedeckt werden. Die geplante Baufläche schließt zweiseitig an vorhandene Ortsrandränder an und ist deshalb zu vertreten.
Eingriff-/Ausgleich – Verwendung der Checkliste Landratsamt Fürstenfeldbruck – SG Untere Naturschutzbehörde vom 30.01.2014	Kenntnisnahme 20.02.2014 Berücksichtigung 20.02.2014	Aufgrund der Reduzierung der „Versiegelungszahl“ von GRZ 0,50 auf GRZ 0,45 hält die Gemeinde an der Anwendung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise fest. Damit ist die Schaffung einer externen Ausgleichsfläche nicht erforderlich
Wasser- Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) Landratsamt Fürstenfeldbruck – SG Wasserrecht vom 30.01.2014	Kenntnisnahme 20.02.2014	Begründung Ziffer 4.5: Anschlussmöglichkeit von Regen- und Schmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Obere Maisach. Hinweis Ziffer C 3.7: Empfehlung für Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (z.B. Zisternen mit Regenwassernutzungsanlagen)
Wasser - Niederschlagswasser Wasserwirtschaftsamt München vom 07.01.2014	Berücksichtigung 20.02.2014	Entfall des Hinweises auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung da es bei den Untergrundverhältnissen um einen nicht sicherfähigen Boden handelt.
Kultur- und Sachgüter Bodendenkmal Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 24.0.12014	Berücksichtigung 20.02.2014	Hinweis Ziffer 3.4 auf eine notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 DSchG) bei Bauvorhaben und Erdarbeiten
Nutzung Erneuerbarer Energien - Oberflächennahe Geothermie Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 23.04.2014	Kenntnisnahme 22.05.2014	Begründung Ziffer 7.4 Von Seiten der Gemeinde sind keine Vorgaben zur verpflichtenden Nutzung von Geothermie gewünscht. Jedem Bauherrn soll es frei stehen, erneuerbare Energiequellen, wie z.B. Wärmepumpen, zu nutzen.

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen mit einer verdichteten Bebauung, eine zweigeschossige Wandhöhe und die Errichtung von Doppelhäusern geprüft. Aufgrund der besseren Durchgrünung, der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der Ausrichtung nach Süden wurde die vorliegende Variante gewählt, da sie auch die bestehende Erschließungsstraße als Ressource aufgreift.

Adelshofen, 04. Juni 2014



Michael Raith
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

