

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„Bachwiesen“**

- Fassung vom:** 18.04.2018, 19.09.2018
- Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
- Grünordnung:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

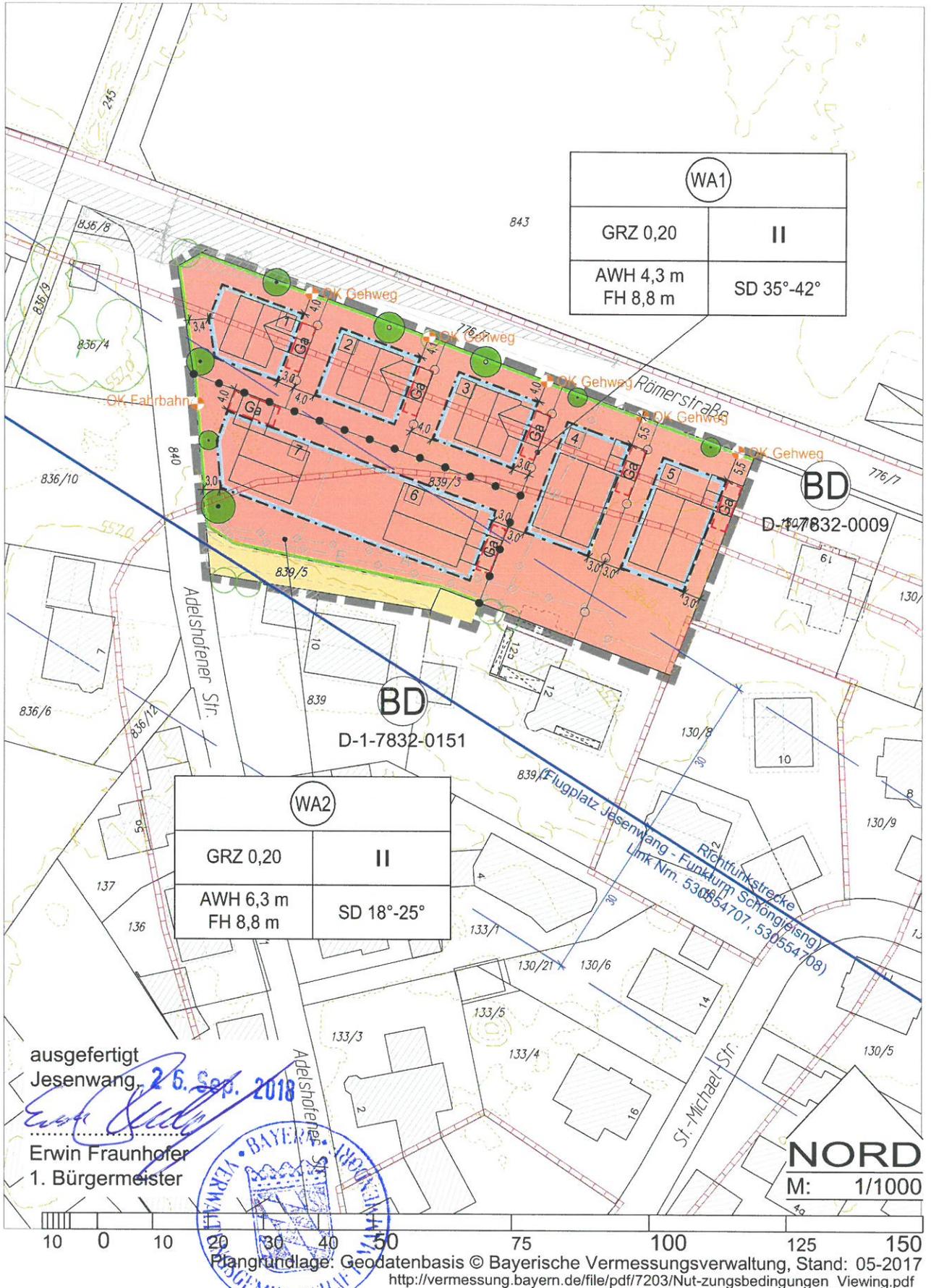
Präambel:

Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9, §10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 19.09.2018
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG i.d.F vom 19.09.2018



B FESTSETZUNGEN**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Zulässige Grundflächenzahl, hier GRZ 0,20.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl kann um max. 20 % für Balkone, Loggien und Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. Fahrbahn am Höhenbezugspunkt, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand, als Höchstmaß, hier z.B. 4,3 m.
Im **WA1** kann im Bereich des Zwerchgiebels/-haus das Höchstmaß der traufseitigen Außenwandhöhe um bis zu 1,7 m überschritten werden.
Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstmaß im Mittel 3,0 m.
- 2.6  Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Gehweges bzw. Fahrbahn am Höhenbezugspunkt, bis zur Oberkante First, hier 8,8 m
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,5 m.

3 HÖHENLAGE

Höhenbezugspunkt, mit Bezeichnung z.B. OK Gehweg

4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 4.3 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden freizuhalten.
- 4.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume.

- 4.5 Garagen einschließlich deren Nebenräume und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.
Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,5 m Länge vorhanden sein.

- 4.6 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.7 Nebengebäude

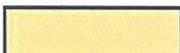
Nebengebäude bis zu 25 m³ umbautem Raum können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5 ABSTANDSFLÄCHEN

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

6 VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie

- 6.2  Private Straßenverkehrsfläche

7 GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die private Straßenverkehrsfläche beinhaltet:

- ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Parzelle 6 und der Gemeinde Jesenwang und
- ein Leitungsrecht zugunsten der Parzelle 6 und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

8 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 150 m² Wohnfläche¹ je 2 Stellplätze und
- für Wohnungen ab 150 m² Wohnfläche je 3 Stellplätze.

Für weitere Nutzungen richtet sich die Anzahl nach der Anlage zur GaStellIV².

9 GRÜNORDNUNG

- 9.1  Zu pflanzender heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden:
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.³, Hochstamm, mind. StU⁴ 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

- 9.2  Zu erhaltender Laubbaum

- 9.3 Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm, mind. StU 14 – 16 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

- 9.4 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode zu setzen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

- 9.5 Koniferen sind nicht zulässig.

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

² **GaStellIV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

³ **3 x v.**: dreimal verschult

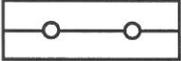
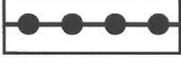
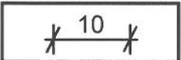
⁴ **StU 16 cm - 18 cm**: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen

- 9.6 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 9.7 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

10 GESTALTUNG

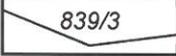
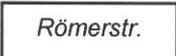
- 10.1 Als Hauptdeckungsmaterial sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Glänzende Dachsteine sind nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 10.2 Hauptdachform und -dachneigung
- 10.2.1 SD 35° - 42° Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einem Mindestmaß bis zu einem Höchstmaß der Dachneigung, hier z.B. von 35° bis 42° zulässig.
Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten; hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer und angepultete Dächer, zulässig. Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 10.2.3 Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude
Garagen einschließlich deren Nebenräume und überdachte Stellplätze (Carports) müssen im WA1 die gleiche Dachform und Dachneigung wie die des Hauptgebäudes besitzen, dabei sind bei der Dachneigung Abweichungen von - 5° zulässig. Im WA2 beträgt die Dachneigung 25°. Nebengebäude müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 25° bis zu der vorhandenen Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen.
Ausnahmsweise können für Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäuden auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.
- 10.3 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 10.4 Geländeänderungen
- 10.4.1 Aufschüttungen sind maximal bis zur festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 (Höhe zur Länge) anzupassen.
- 10.4.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m, darüber hinaus nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.

11 SONSTIGE PLANZEICHEN

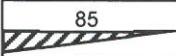
- 11.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 11.2  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage
- 11.3  Abgrenzung unterschiedlicher Maß der Nutzung
- 11.4  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier 839/3
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 12a
- 1.3  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Römerstraße
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 HINWEISE

- 2.1  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes
- 2.2  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 557,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.3  Vorgeschlagene Bebauung
- 2.4  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 2.5  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
- 2.6  Bestehender Verlauf der unterirdischen Stromleitungen
- 2.7  Bestehende Verlauf des unterirdischen Abwasserkanals
- 2.8  Bestehende Gehölze
- 2.9  Bestehende Übernahme der Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)
- 2.10  Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 85 m
- 2.11  Richtfunkstrecken der Fa. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, mit Bezeichnung (hier Link-Nrn. 530554707, 53054708) und Vermessung des horizontalen Schutzkorridors (hier 30 m).
Zur Sicherung von störungsfreien Funkverbindungen sollten innerhalb des Schutzkorridors Kräne und sonstige Konstruktionen nur bis zu einer maximalen Höhe von 13 m über Gelände verwendet werden. In diesem Bereich wird auch eine Abstimmung zwischen Baufirma und Betreiber empfohlen.
- 2.12 Definition der Außenwandhöhen
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass

⁵ Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

- sich die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁶.
- 2.13 Landeplatz Jesenwang
Nordwestlich in ca. 600 m Entfernung (Startbahnbezugspunkt) befindet sich der Sonderlandeplatz für die Allgemeine Luftfahrt (Flugplatz Jesenwang), sodass das Plangebiet von Fluglärm betroffen ist.
- 2.14 Landwirtschaftliche Nutzfläche
Nördlich in ca. 90 m bis 150 m Entfernung befindet sich ein genehmigter landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Von diesem und 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.
- 2.15 Immissionsschutz
Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁷ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁸ verwiesen.
Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden⁹.
- 2.16 Natürliche Radon-222-Aktivität
Der Geltungsbereich liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Radonvorsorgegebiet II. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei den Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁰ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.
- 2.17 Baumschutz
Auf die DIN 18 920¹¹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4¹² wird hingewiesen.
- 2.18 Zugänglichkeit der Normblätter
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹³ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule

⁶ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁷ vom Februar 2011:

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

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

⁹ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

¹⁰ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

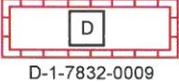
¹¹ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹² **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

¹³ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

München¹⁴ und Technischen Universität München¹⁵, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3.1  Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier D-1-7832-0009 „Römerstraße“
Aufgrund der vorhandenen kartierten Bodendenkmäler (D-1-7832-0009 und D-1-78-320151) und der Nähe zu diesen ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
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 Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ (i.d.F. vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007) wird hingewiesen.
- 3.3 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁶ hingewiesen.
- 3.4 Artenschutzrechtliche Belange
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. – 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).
- 3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁷ ff) erstellt werden.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁸ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

¹⁴ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁵ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹⁶ AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

¹⁷ 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

¹⁸ NWFreiv „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

Unverschmutztes Niederschlagswasser (im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) soll ortsnah versickert und verrieselt (§ 55 Abs. 2 WHG) werden. Dies erfolgt in der Regel oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und hohes Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern, hierzu sollte vor Baubeginn ein hydrologisches Gutachten (Grundwasserflurabstand und Druckverhältnisse des Grundwassers) erstellt werden. Sollte Schichten- oder Grundwasser angetroffen werden kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.

Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich; diese sind vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.

4 PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

2. Wuchsordnung

Baum-Hasel (*Corylus colurna*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

3. Wuchsordnung

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Felsenbirne Hochstamm (*Amelanchier lamarckii*)

Hasel (*Corylus colurna*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'greenspire')

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Obstbäume, regionale Sorten

4.2 Artenliste Sträucher:

Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rosa arvensis

Rosa canina

Rosa glauca

Rosa rubiginosa

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus*

laevigata)

4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist insbesondere für die Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude ausdrücklich erwünscht. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

Echter Wein (*Vitis vinifera*)

Filzige Pfeifenwinde (*Aristolochia tomentosa*)

Gewöhnlicher Efeu (*Hedera Helix*)

Große Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

Kletterrosen

Schling-Knöterich (*Fallopia aubertii*)

Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)

Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Spaliergehölze (z.B. Obst)

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten insbesondere für die Einfriedungen zur Römerstraße und zur Adelshofener Straße 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5 EMPFEHLUNGEN

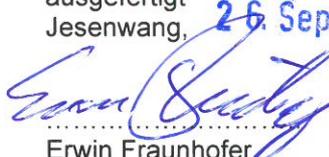
5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung, 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, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten damit kein Strom produziert werden kann.
- 5.5 Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040¹⁹ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040²⁰ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

ausgefertigt
Jesenwang,

26. Sep. 2018


Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



Fürstfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

¹⁹ 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

²⁰ 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

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

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 18.04.2018 hat in der Zeit vom 09.06.2018 bis 11.07.2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes i.d.F. vom 19.09.2018 wurde vom Gemeinderat am 19.09.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Jesenwang, den **28. Sep. 2018**

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am **27. Sep. 2018** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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

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



Jesenwang, den **28. Sep. 2018**

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan
„Bachwiesen“**

- Fassung vom:** 18.04.2018, 19.09.2018
- Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
- Grünordnung:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdl
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
4.	Verfahren	15
5.	planerische Konzeption	16
6.	Planinhalt	17
7.	Auswirkung der Planung	23
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	26

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs von Jesenwang, südlich der Römerstraße und östlich der Adelshofener Straße. Die Entfernungen zu den öffentlichen Einrichtungen betragen zum Rathaus mit Kindergarten ca. 190 m, zur Kirche ca. 235 m, zur Grundschule ca. 335 m, zum Altenheim ca. 545 m und zur Grundversorgung (Bäcker) ca. 220 m.

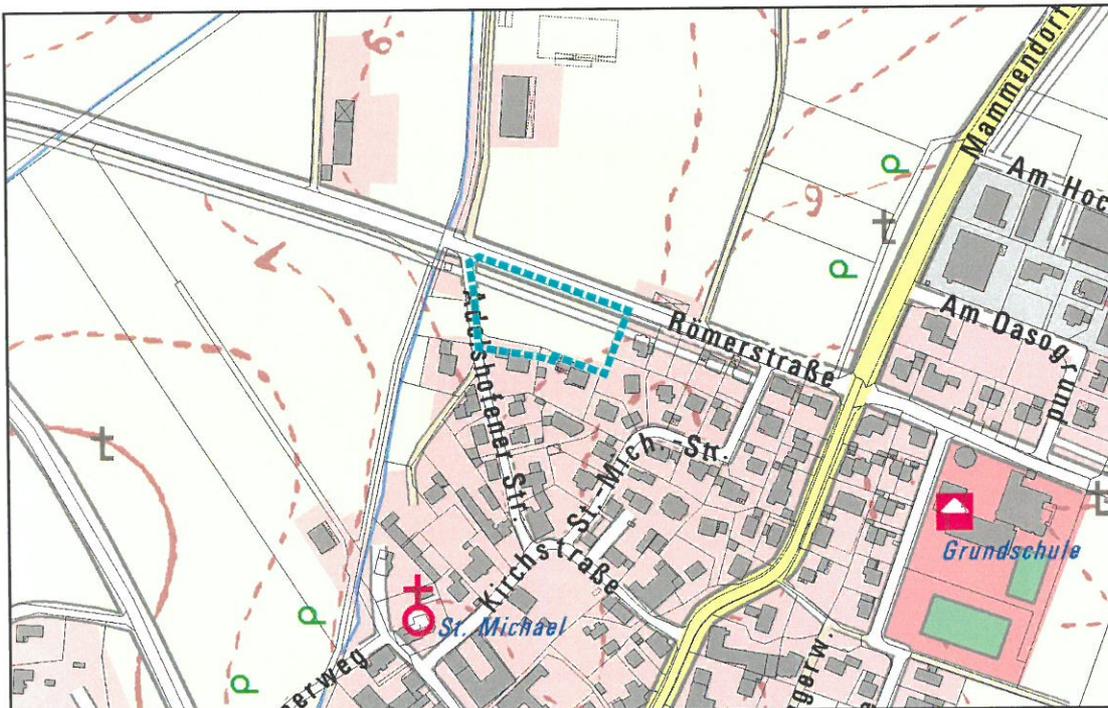


Abb. 1: Digitale Ortskarte mit Geltungsbereich (cyan) Geodatenbasis © BVV-Bayern

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Jesenwang möchte im Hauptort Jesenwang den Wünschen nach Bauland nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zugang zu ermöglichen. Dabei sollen die Belange des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollen die Belange an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 4.405 m²) und „private Verkehrsfläche“ (ca. 225 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche) abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 839/3, 839/5 und Teilfläche der Fl.-Nr. 839/2 (Adelshofener Straße 12/12a), Gemarkung Jesenwang. Das Gelände ist unbebaut, fällt von der nördlichen Römerstraße nach Süden (ca. 557 m - 558 m ü.NN) und weist eine Abmessung von im Mittel ca. 50 m auf 100 m (ca. 0,686 ha) auf. Auf Fl.-Nr. 839/3 ist südöstlich eine Holzlege vorhanden, ein Teil des Grundstücks wird als Spielwiese genutzt. Entlang der Erschließungsstraßen sind 8 Laubbäume vorhanden. Die Fl.-Nr. 839/5 ist asphaltiert und wird als Erschließung für die Fl.-Nr. 839/2 (Adelshofener Straße Nrn. 12/12a) als Wohnweg begrenzter Länge genutzt.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nr. 776/7, Römerstraße,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 130/16 (Römerstraße Nr. 19) und 130/8 (St.-Michael-Straße Nr. 10),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Fl.-Nr. 839/2 (Adelshofener Straße Nrn. 12/12a) und 839/8 den Wohnweg begrenzter Länge und
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Fl.-Nr.840, Adelshofener Straße.



Abb. 2: Ist-Zustand April 2018 mit DOP20 (vom 04.06.2015) Geodatenbasis © BVV

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich:

- Im Norden durch die Römerstraße mit Geh- und Radweg, darüber hinaus die landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese) des in Bau befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes, wobei in ca. 21 m in westlicher Richtung ein Fahrсило vorhanden ist,
- im Osten durch eine eineinhalbgeschossige Wohnbebauung mit Satteldach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römerstraße“ i.d.F. vom 09.10.1989,
- im Süden durch die zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach und
- im Westen durch die Adelshofener Straße, darüber hinaus mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung, einer Wiese und ein eingeschossiges Versorgungsgebäude.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem und privatem Eigentum.

2.4. Vegetation und Grünbestand

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer Grünlandfläche, welche häufig gemäht wird. Entlang der Römerstraße und der Adelshofener Straße sind jeweils Laubbäume in Reihen angeordnet. An der Römerstraße sind insgesamt fünf, an der Adelshofener Straße drei Bäume vorhanden, wobei sich ein Baum im Einmündungsbereich Römerstraße/Adelshofener Straße befindet. Bei den Baumarten handelt sich um drei Hänge-Birken (*Betula pendula*), zwei Baum-Haseln (*Corylus colurna*), eine Winter-Linde (*Tilia cordata*), einen Spitz-Ahorn (*Acer plantanoides*) und eine Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastem*).

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

2.5.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.5.3. Richtfunktrassen

Etwa über das südwestliche Eck des Geltungsbereichs verlaufen zwei Richtfunkverbindungen (Link-Nrn. 530554707, 530554708, Fernmeldeturm Schöngeising – Mobilfunkanlage Flugplatz Jesenwang) der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 13 m, mit einem Schutzkorridor von horizontal mind. +/- 30 m und vertikal mind. +/- 10 m um die Mittellinie des Links. Da für die Bebauung eine Firsthöhe von 8,8 m festgesetzt ist, wird die maximale Bauhöhe nicht erreicht bzw. überschritten. Für Kräne und sonstige Konstruktionen wird eine Abstimmung zwischen Baufirma und Betreiber empfohlen.

2.5.4. Fluggeräusche

Nordwestlich in ca. 600 m Entfernung befindet sich der Flugplatz Jesenwang¹ auf dem ca. 120 Flugzeuge, davon 40 Ultraleichtflugzeuge, beheimatet sind. „Um dem Verlangen nach einer Verringerung von Flugbewegungen an Sonn- und Feiertagen entgegen zu kommen, unterliegt der Flugplatz Jesenwang Flugbeschränkungen die zum Teil freiwillig erweitert wurden:

- keine Platzrundenflüge an Sonn- und Feiertagen
- Startverbot für Flugzeuge ohne Lärmzeugnis
- keine Einweisungsflüge
- keine Test- und Überprüfungsflüge
- täglich zwischen 13 und 15 Uhr für Flugzeuge keine Flüge unter einer Stunde Dauer.
- an Samstagen für Flugzeuge keine Flüge unter einer Stunde Dauer ab 13 Uhr
- Durch geänderte An- und Abflugverfahren wurde die Geräusch-Belästigung der Wohnbevölkerung weitgehend auf ein Minimum begrenzt“

2.5.5. Landwirtschaftliche Emissionen

Nördlich der Römerstraße (Fl.-Nr. 843, Römerstraße Nr. 30) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, wobei sich das Wohngebäude westlich des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 836/6, Adelshofener Straße Nr. 7) befindet. Nach Auskunft des Bayerischen Bauernverbandes² bewirtschaftet der Voll-Haupterwerbsbetrieb derzeit 52 ha Ackerland, 10 ha Grünland und 14 ha Wald. Der in Bau befindliche Milchviehstall liegt in ca. 145 m Entfernung und nimmt 90 Kühe mit 60 Kälbern (entspricht 142 Großvieheinheiten³ auf, wobei angestrebt wird den Tierbestand auf 140 Milchkühe aufzustocken. Die vorhandene Maschinen- bzw. Lagerhalle weist einen Abstand von ca. 90 m und das vorhandene Fahrsilo (im südöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 843) einen Abstand von ca. 20 m zum Geltungsbereich auf.

Von diesem und 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 darüber hinaus 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.

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

2.5.6. Verkehrsgeräusche Ortsverbindungsstraße

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräusche der nördlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße Jesenwang-Adelshofen (Römerstraße) ein. Der überwiegende Teil der Römerstraße befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft, wobei eine Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h angeordnet wurde.

Erkenntnisse über die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegen nicht vor.

2.6. Weitere Belastungen

Bei der Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohngebäudes Adelshofener Straße 12a (Fl.-Nr. 839/2) wurden im Rahmen der Baugenehmigung die Abstandsflächen auf die Fl.-Nr. 839/3 übernommen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO). Damit dürfen Abstandsflächen auf diesem Grundstück erforderliche Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

¹ Quelle: www.flugplatz-jesenwang.de/Daten-fakten.html, Datenabruf 04-2018

² Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 26.06.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

³ Landratsamt Fürstfeldbruck – Immissionsschutz, Schreiben vom 13.07.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁷ „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁸

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁹ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG¹⁰) festgeschrieben.

Nachdem die zuständige Landesbehörde noch bis zum 01.10.2019 Zeit hat Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹¹ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **59.409 Bq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiete II**¹² einstufen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹³ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

2.9.3. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Westlich in ca. 20 m Entfernung befindet sich der von Nord nach Süd verlaufende Erlbach. Aufgrund der Erkenntnis der Gemeinde Jesenwang wurden die Flächen des Geltungsbereichs bei den „Pfungsthochwassern“ in den Jahren 1999 und 2002 nicht überschwemmt.

2.9.4. Grundwasser

Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Daten vor. Auf Grundlage der Erkenntnisse bei der bestehenden Bebauung an der Adelshofener Straße Nrn. 12/12a (Fl.-Nr. 893/2) ist mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand (ca. 2,3 m) zu rechnen.

2.9.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe am Standort beträgt:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁴): 13 bis <14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >350 bis 400 mm

⁷ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁸ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁸ vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁹ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

¹⁰ StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

¹¹ www.imis.bfs.de/geoportal/AuswahlRado-n-222-in-der-Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2018

¹² Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40.000 bis 100.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100.000 Bq/m³,

¹³ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁴ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

2.10. Schutzgüter

2.10.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Vorbelastungen, wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen, bestehen durch die Römerstraße nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich. Darüber hinaus können Geruchsemissionen von den landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben in der Umgebung ausgehen.

Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die Ziffern 2.5.4 „Landwirtschaftliche Immissionen“ und 7.4. „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ verwiesen.

2.10.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Geltungsbereich ist als wohnungsnaher Garten zur Freizeitnutzung am Ortsrand von Jesenwang von Bedeutung. So wird der südöstliche Teil zeitweise von Kindern als Spielfläche mit Toren genutzt. Außerdem ist der Weg nördlich des Planungsgebiets entlang der Römerstraße als Fernradwanderweg im Bayernatlas aufgenommen¹⁵. Dabei überschneiden sich in diesem Bereich die beiden Wege „Via Julia“ und „Ring der Regionen“.

2.10.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist geprägt von häufig gemähtem Grünland mit vergleichsweise geringer Wertigkeit für das Schutzgut. Des Weiteren sind am Rand der Wiese insgesamt acht Laubbäume (vgl. Ziffer 2.4) vorhanden.

Die Nutzung als Bolzplatz sowie als Holzlagerplatz verursacht eine gewisse Trittbelastung.

In einer Entfernung von ca. 25 m in Richtung Nordwesten befindet sich das amtlich kartierte Biotop¹⁶ mit der Nummer 7832-0198-010. Hierbei handelt es sich hierbei um den „Erlbach und Seitengräben vom Wildmoos bis Pfaffenhofen“. Als Biotoptypen werden „Gewässer- Begleitgehölz“, „feuchte und nasse Hochstaudenfluren“ und „Verlandungsröhricht“ angegeben. Aufgrund dessen, dass es sich hierbei um einen anderen Lebensraumtyp mit einer anderen Artenzusammensetzung handelt, besteht bei diesem Biotop kein-funktionaler Bezug zum Planungsgebiet.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet ist überwiegend von intensiv genutztem, artenarmem Grünland geringer Wertigkeit für das Schutzgut geprägt.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Streng geschützte Tierarten (europäisch geschützte Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt. In der ASK Bayern¹⁷ sind einige Fledermausfunde im nahegelegenen Siedlungsbereich sowie in einer Scheune östlich angrenzend an das Planungsgebiet (Flurstück Fl. Nr. 130/16) ein Turmfalke kartiert. Die Nummer des Fundpunktes lautet 7832-0801.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen auf Teilflächen können darüber hinaus (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölze, Gebüsche und Säume (z.B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Dorngrasmücke) nicht ausgeschlossen werden. Die Baumbestände sind potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Zusammen mit den offenen Wiesenflächen stellen sie außerdem potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitate für Vogel- und Fledermausarten der benachbarten Siedlungsbereiche (s.o. ASK-Nachweise) dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten Freiflächen und weiteren Baum- und Gehölzbestände in der näheren Umgebung sind sie jedoch nicht von essentieller Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen insbesondere für störempfindliche Vogelarten durch die Freizeitnutzung der Fläche, den Verkehr der Römerstraße sowie durch die bereits bestehende Wohnbebauung.

Das Vorkommen von weiteren, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten faunistischen Arten - mit Ausnahme der Artengruppen Vögel und Fledermäuse - ist unwahrscheinlich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten (gemäß § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG) durchzuführen.

Darüber hinaus werden die Bauherren bzw. die am Bau Beteiligten auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

¹⁵ geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Freizeit in Bayern, Datenabruf 05/2018

¹⁶ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm; Datenabruf 05/2018

¹⁷ Artenschutzkartierung Bayern, Stand 2017

2.10.4. Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß der geologischen Karte und Bodenkarten von Bayern¹⁸ sind im Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit (Grünlandgrundzahl 46/Grünlandzahl 46)¹⁹ vorhanden. Der Untergrund besteht laut der geologischen Karte von Bayern aus „würmeiszeitlichem Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse)“. Im Gebiet stehen keine seltenen, empfindlichen oder im besonderen Maße schutzwürdigen Bodentypen an.

Bezüglich vorhandener bzw. nachgewiesener Bodenverunreinigungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.5.1 „Altlasten, kartierte Altlastenverdachtsfläche“ verwiesen.

Es sind zwei Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches kartiert. (vgl. Ziffer 3.5.1).

Die Fläche des gesamten Geltungsbereichs beträgt 4.660 m².

2.10.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch 20 Meter westlich des Gebietes verläuft der Erlbach von Norden nach Süden.

Grundwasser/Hochwasser:

Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Gemäß der Messung, welche unter Ziffer 2.9.4 beschrieben wurde, ist von einem Grundwasserstand im Geltungsbereich mit einer Tiefe von ca. 2,3 m unter GOK auszugehen.

Das Planungsgebiet liegt auch knapp außerhalb des wassersensiblen Bereiches des Erlbaches. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Gebietes. Dieses ist jedoch aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich durch das Vorhaben nicht nachteilig betroffen.

Sickerfähigkeit:

Laut der Erkenntnissen auf dem Nachbargrundstück (Ziffer 2.9.4) ist dort eine Versickerung möglich. Allerdings kann es durchaus zu lokalen Unterschieden führen. Da kein Baugrundgutachten vorliegt, ist über die Sickerfähigkeit des Untergrundes daher zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte Aussage möglich. Der geologische Untergrund mit Niederterrasenschotter und die Deckschicht aus lehmigem Sand lassen eine gute bis mittlere Sickerfähigkeit vermuten. Wasserundurchlässige Lehmschichten können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.10.6. Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand mit geringen Vorbelastungen im Hinblick auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation. Zu nennen sind hierbei insbesondere Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung und Kraftfahrzeugverkehr aus der Umgebung (Römerstraße/Adelshofener Straße).

Die vorhandene offene Wiese dient der Kaltluftproduktion sowie der Staubfilterung. Eine besondere klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches für den angrenzenden Siedlungsbestand oder den Luftabfluss liegt jedoch nicht vor.

2.10.7. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Jesenwang südlich der Römerstraße. Entlang der Römerstraße befindet sich eine Baumreihe mit fünf Laubbäumen jüngeren Alters. Das Planungsgebiet ist von Norden her offen und gut einsehbar, von Westen beschränkt einsehbar und nach Süden und Osten hin ist es durch die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Bebauung abgeschirmt.

2.10.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind keine nennenswerten Sachgüter vorhanden.

Die beiden Bodendenkmäler „D-1-7832-0009 Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg“ und „D-1-7832-0151 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ sind im Gebiet vorhanden. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf die Ziffer 3.5.1 „Denkmalschutz“ verwiesen.

¹⁸ geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Geologie/Boden, Datenabruf 05/2018

¹⁹ geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Bodenschätzung, Datenabruf 05/2018

2.11. Demographie²⁰

Am 31.12.2016²¹ waren 604 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,49 Einwohnern je Wohnung mit 46,9 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 125,0 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 68,66 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 23,68 % in Zweifamilienhäusern und 7,66 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Jesenwang existieren zum 01.03.2017 zwei Kindertageseinrichtungen mit 62 genehmigten Plätzen und 59 betreuten Kindern.

Von den 1.541 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,46 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 54,45 % und der über 65-jährigen auf 28,10 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J²²) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren.

In Jesenwang beträgt der errechnete Wert im Jahr 2016 bei -0,69. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,64), Oberbayern (-0,56) und jünger als der Durchschnitt für den Landkreis Fürstfeldbruck (-0,71). Das höhere Alter lässt sich durch das Seniorenheim Jesenwang mit seinen 91 Zimmern und bis zu 108 Betten begründen.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	1 503	271	925	307
2015	1 510	270	910	330
2016	1 530	260	920	350
2017	1 540	250	910	370
2018	1 550	250	920	390
2019	1 560	240	920	400
2020	1 580	240	920	420
2021	1 590	230	920	440
2022	1 600	230	910	460
2023	1 610	230	900	480
2024	1 630	230	890	500
2025	1 640	230	890	520
2026	1 660	230	880	540
2027	1 670	230	880	560
2028	1 680	230	870	590

Abb. 4: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Jesenwang²³

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2006 und 2016 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,38 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 5 Einwohnern**²⁴. Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,81 % mit jährlich **ca. 14 Einwohnern** aus.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Die Gemeinde Jesenwang liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, die Gemeinde Mammendorf in ca. 6 km Entfernung ist im überarbeiteten

²⁰ www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 04/2018

²¹ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 04/2018

²² J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

²³ Tageseinrichtung für Kinder: 22541-001

²⁴ Ohne Korrekturfaktor Zensus mit -34 im Jahre 2011

Entwurf des Regionalplanes²⁵ als „Grundzentrum“ (2.1.6 G) festgelegt. ist als Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 10 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes (G)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.

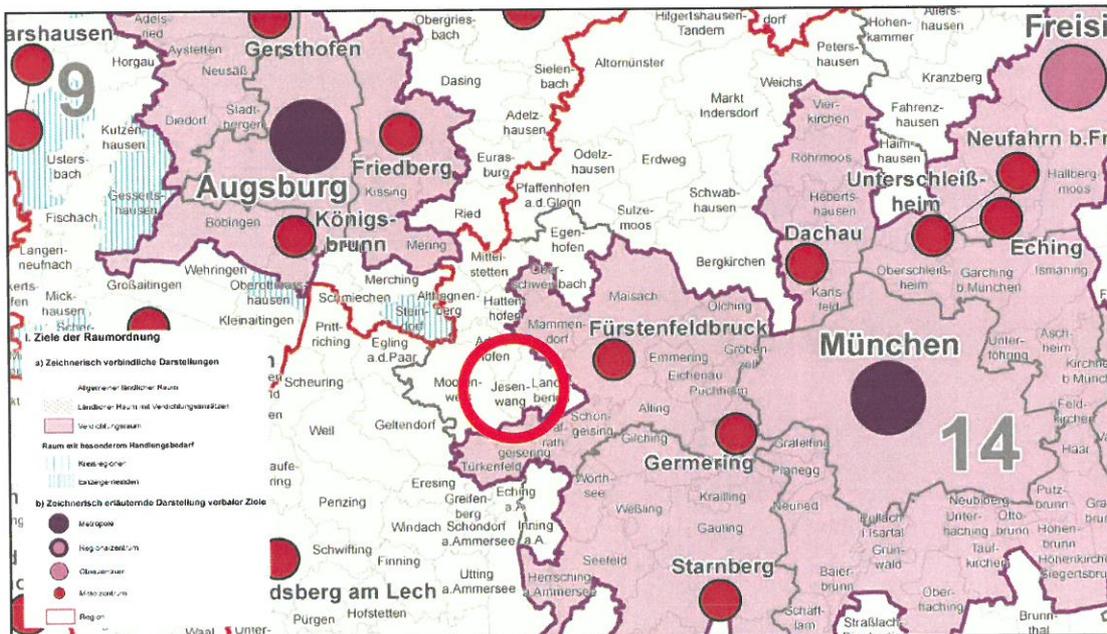


Abb. 5: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung²⁶ am 01.03.2018 in Kraft getreten.

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Die Region und ihre Teilräume, 2.2 Ländlicher Raum (G) und
- B II Siedlungswesen 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 2.3 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Z).

Da durch den Regionalen Planungsverband noch keine verbindliche Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen war²⁷, liegt die Gemeinde Jesenwang im „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“.

Im Geltungsbereich befindet sich die Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“.

Mittlerweile wurde in der Planungsausschusssitzung am 13.03.2018 der Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes gebilligt und der Verbandsversammlung am 14.06.2018 empfohlen diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung)“ zu beschließen.

²⁵ überarbeiteter Entwurf vom 06.12.2016

²⁶ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

²⁷ § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

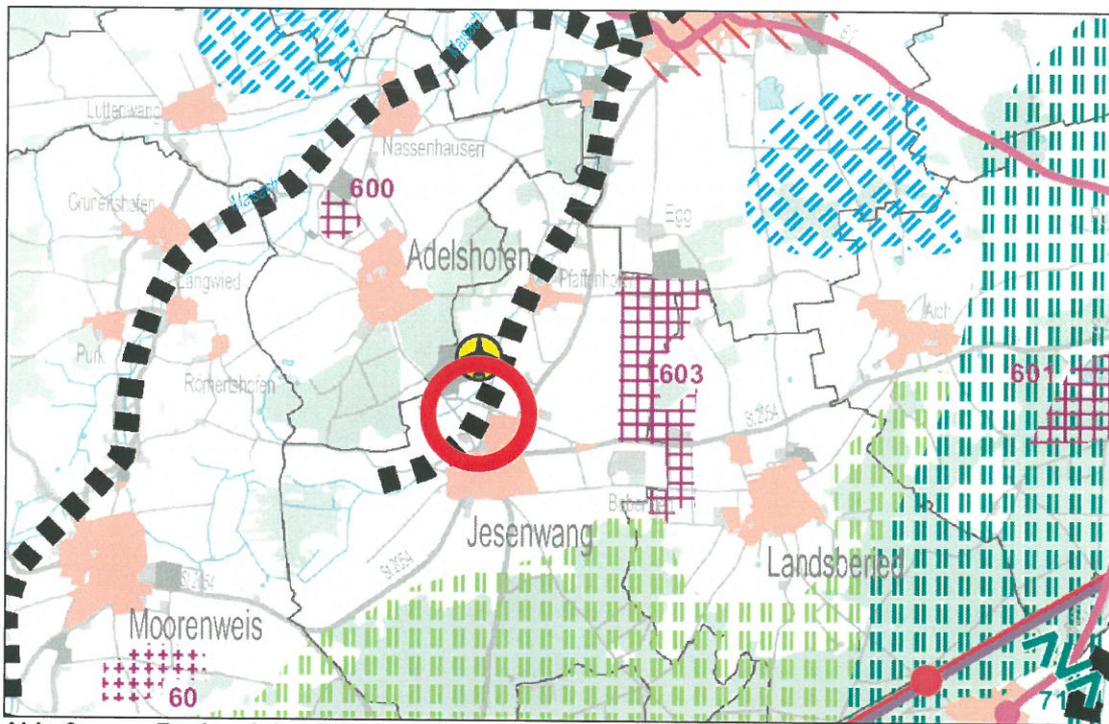


Abb. 6: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Nov. 2014 (rot: Lage des Änderungsbereiches)

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

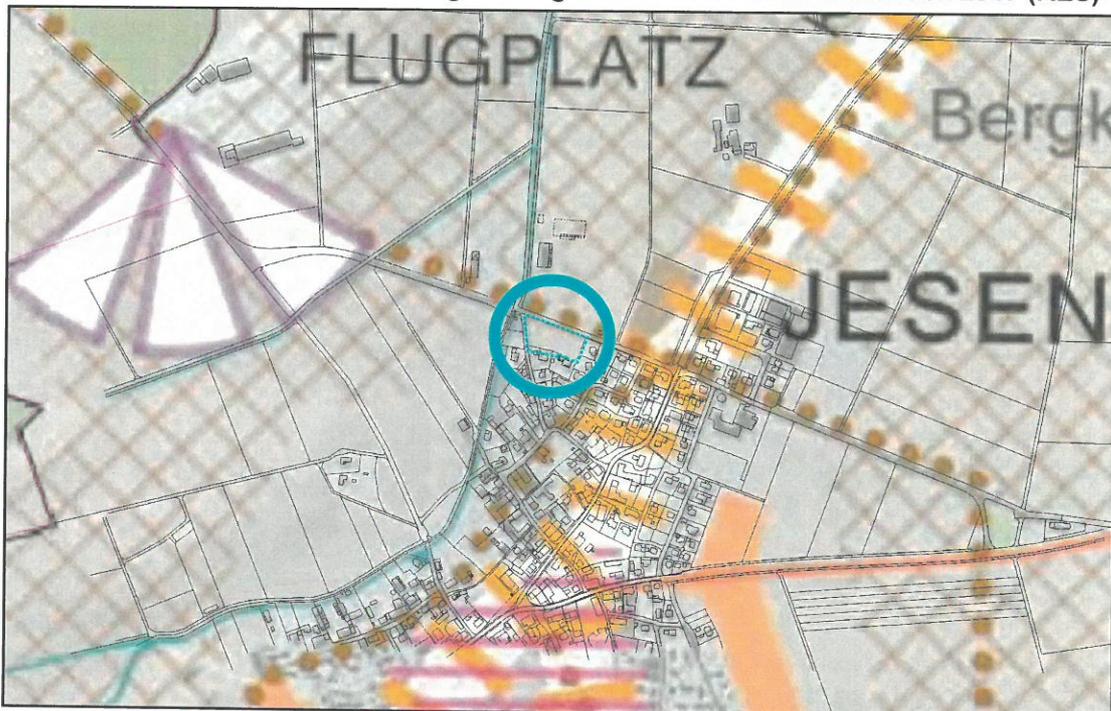


Abb. 7: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040²⁸ mit Umgriff (cyan)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck in der RES verschiedene Ziele formuliert. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltungen der Gemeinde Jesenwang. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung. Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich mit der Ausgangslage „Siedlungsgebiet“ dar, wobei die Römerstraße mit dem Symbol „Radweg“ überlagert ist. „Potenzialflächen/Wohnen“ werden am östlichen und südlichen Ortsrand vorgesehen.

²⁸ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

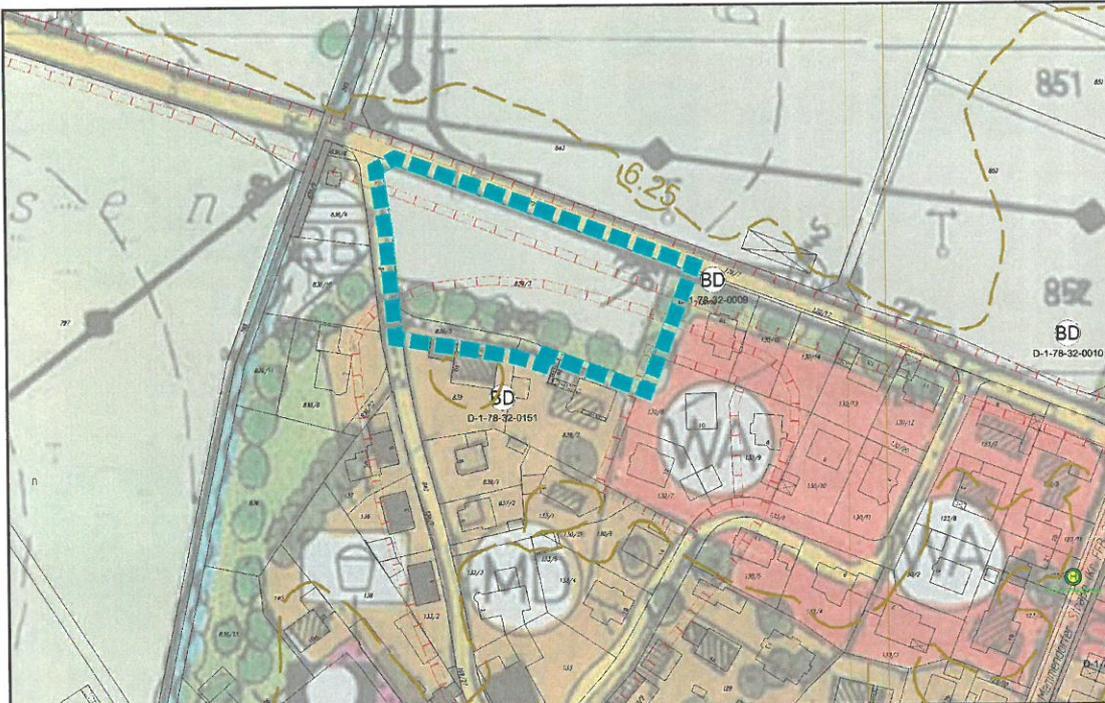


Abb. 8: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen sowie Geltungsbereich (cyan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 19.08.1988 Nr. 420-4621,1-FFB-12/1 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 4-mal geändert und zweimal berichtigt²⁹.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“, „Grünfläche“ überlagert mit „Bäume geplant“ und zu einer marginalen Fläche als „Dorfgebiet“ dar.

Darüber hinaus befindet sich:

- Im Norden „örtliche Straße“ darüber hinaus „Fläche für die Landwirtschaft“,
- im Osten „Grünfläche“ darüber hinaus „Allgemeines Wohngebiet“
- im Süden „Dorfgebiet“ und
- im Westen „örtliche Straße“ darüber hinaus (von Süd nach Nord) „Dorfgebiet“, „Grünfläche“ und „Regenrückhaltefläche geplant“.

3.3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Jesenwang besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan³⁰. Dem Landschaftsplan liegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde und beinhaltet neben der Einordnung in den „Ortsbereich“ (Seite 7) nur Hinweise zu Gestaltungsmöglichkeiten von Straßenräumen (Seite 36 - 37). Im Plan landwirtschaftliche Nutzungseignung wird der Geltungsbereich als „Grünland (beweidbar)/3“ (a31) bewertet

²⁹ im Rahmen der 6. Änderung und 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenberg“ i.d.F. vom 21.04.2014 und 05.04.2017

³⁰ Landschaftsbüro Pirkel-Riedel-Theurer, Landshut

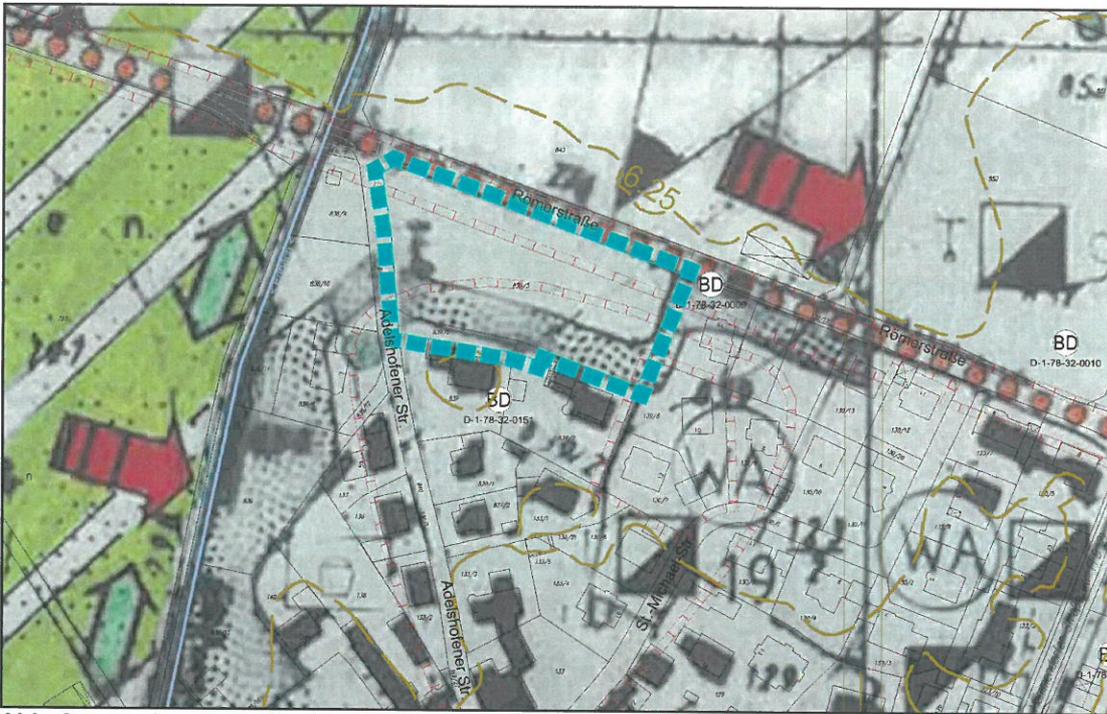


Abb. 9: Landschaftsplan der Gemeinde Jesenwang mit Geltungsbereich (cyan)

3.3.3. Dorferneuerung

Nachdem das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern zugestimmt hat wurde 2011 das Verfahren zur Dorferneuerung Jesenwang begonnen. Im Plan Bestand und Bewertung der Vorbereitungsplanung³¹ zum Thema Grünordnung/Dorfökologie liegt der Geltungsbereich innerhalb des Bearbeitungsgebietes. Darin wird der Bestand als „Intensivgrünland“ überlagert mit „Laubbäumen“ dargestellt und einzelne Bäume als „Zukunftsbäume bereits gepflanzt“ bewertet. Im folgenden Plan der Maßnahmen der Arbeitskreise liegt der Geltungsbereich nicht mehr im zentralen Umgriff des Dorferneuerungsplanes.



Abb. 10: Vorbereitungsplan Grünordnung/Dorfökologie Bestand und Bewertung i.d.F. vom 05.10.2012 der Gemeinde Jesenwang mit Geltungsbereich (cyan)

3.3.4. Verbindliche Bauleitplanung -sonstige Satzungen nach dem BauGB

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs sind keine verbindlichen Planungen vorhanden. Lediglich am südlichen Rand bzw. diagonal auf Fl.-Nr. 839/5 und der Teilfläche der Fl.-Nr. 839/2 befindet

³¹ Hofmann&Dietz, Architektur, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung, Irsee

sich die Grenze der Ortsabrundungssatzung „Jesenwang“ i.d.F. vom 06.12.1993, die das nördliche Gebiet nach § 34 Abs. 4 BauGB die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt.

Östlich schließt der Bebauungsplan „Römerstraße“ i.d.F. vom 09.10.1989 an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit max. 2 Wohnungen je Gebäude fest. Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die Grundfläche (GR 140 m² bzw. GR 150 m²), die Geschossfläche (GF 230 m² bzw. 240 m²) die Zahl der Vollgeschosse (ID = zwei), sowie die Traufhöhe (3,5 m bis zur OK Dachrinne). Die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen) und sind durch die offene Bauweise definiert, in der als Hausform grundstücksbezogen nur Einzel- und nur Doppelhäuser zulässig sind. Als gestalterische Regelung werden unter anderem Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 39° und einem Kniestock mit einer Höhe von 0,75 m festgesetzt.

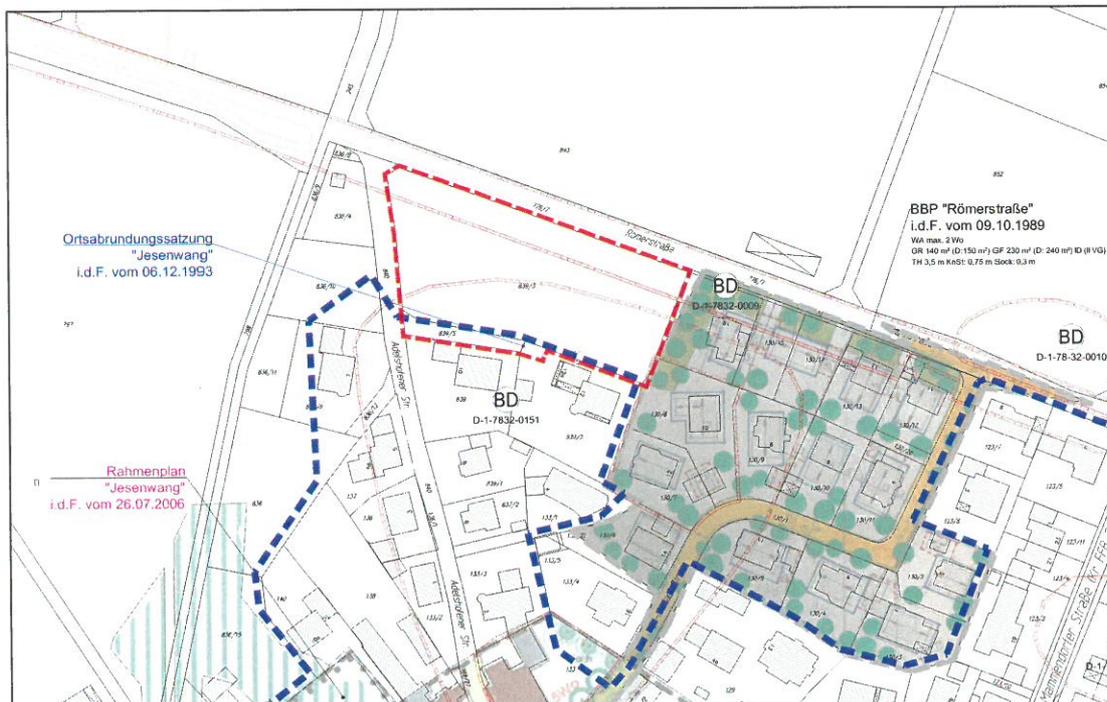


Abb. 11: Planungsrechtliche Gegebenheiten: Geltungsbereich (rot), Bebauungsplan „Römerstraße“ (grau), Ortsabrundungssatzung „Jesenwang“ (blau)

3.3.5. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Jesenwang hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“³²

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist damit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Durch einen Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Baudenkmäler aber folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-7832-0009
*Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*
- D-1-7832-0151
*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*

In näherer Entfernung bestehen jedoch Kartierungen für folgende Baudenkmäler:

- D-1-79-130-2 südlich in ca. 170 m Entfernung
Kath. Pfarrkirche St. Michael, spätgotischer Saalbau mit polygonalem Chorschluss und Flankenturm mit Zwiebelhaube, 15. Jh., barock verändert, Langhaus verlängert 1922/23; mit Ausstattung;

³² vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007

Leichenhaus, neugotischer Blankziegelsteinbau mit Walmdach und getrepptem Giebel, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Ziegelstein, Ende 19. Jh. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Aufgrund der vorhandenen kartierten Bodendenkmäler bedarf es vor Beginn der Erdarbeiten grundsätzlich einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.5.2. **Wasserwirtschaft**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern³³ liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

3.5.3. **Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die unterirdische Stromleitung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck und der unterirdische Abwasserkanal der Gebäude Adelshofener Straße 12/12a.

4. **VERFAHREN**

4.1. **Beschleunigtes Verfahren**

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, hier ein „Allgemeines Wohngebiet“ (das vorwiegend dem Wohnen dient) auf Flächen begründet, die sich nördlich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen³⁴, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 881 m² (bzw. 1.057 m² inkl. der Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz³⁵) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,03% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL³⁶ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie³⁷ oder der Vogelschutzrichtlinien³⁸) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie³⁹) zu beachten wäre.

³³ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/, Datenabruf 04/2018

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

³⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

³⁶ Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

³⁷ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 S 193)

³⁸ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 881 m² (bzw. 1.057 m² Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

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

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Ergänzung des vorhandenen östlichen Ortsrandes mit einer lockeren Bebauung mit spitzgiebligen Einzelhäusern vor. Damit wird die östlich begonnene eineinhalbgeschossige Struktur fortgesetzt und logisch ergänzt. Die bisherige Störung des Ortsbildes durch den zweigeschossigen Maßstabsprung der nicht eingegrünter Gebäude (Adelshofener Straße Nr. 7, 10 und 12) wird so beseitigt und ein harmonischer Ortsrand gebildet. Zur Ortsmitte hin werden zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Dies dient dazu den Maßstabsprung zu mildern.



Abb. 12: Ortsansicht Nord Abwicklung von Ost nach West

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bisherigen öffentlichen Straßen (Römerstraße und Adelshofener Straße), lediglich für die Parzelle 6 erfolgt die Erschließung über den bestehenden Wohnweg begrenzter Länge. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen für Besucher kann im Stauraum vor den Garagen und im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Ein wichtiger Aspekt des grünordnerischen Konzeptes ist die Einbindung des neuen nordwestlichen Ortsrandes in die Landschaft. Hierzu wird entlang der Römerstraße und Adelshofener Straße die weitgehende Erhaltung der Baumreihen festgesetzt. Diese sorgt für eine Einbindung der Baukörper, strukturiert den Straßenraum und bildet einen Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Feldflur. Zusammen mit einem Pflanzschlüssel zur Pflanzung von Bäumen auf privaten Flächen sorgt diese für eine Durchgrünung und Einfügung in die vorhandenen Strukturen.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist die Verlegung von Niederspannungskabeln erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h⁴⁰.

³⁹ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

⁴⁰ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

- Die Erdgasversorgung kann über die vorhandenen Mitteldrucknetz der Energie Südbayern, Fürstenfeldbruck erfolgen.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über Abwasserzweckverband Obere Maisach, Adelshofen.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Aufgrund vorliegender Erkenntnisse, bei der Bebauung der Grundstücke Adelshofener Straße 12/12a (Fl.-Nr. 839/2), ist eine Versickerung möglich. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kann diese nur oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über unterirdische Anlagen (flächige Rigolen) erfolgen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. In Bezug auf die Müllentsorgung wird, wie bereits heute, von den Bewohnern des Wohnweges sichergestellt, dass der Müll am Tag der Abholung straßennah, im Bereich der Zufahrten zur Entsorgung bereitgestellt wird. In Jesenwang sind zwei kleine Wertstoffhöfe an der Römertshofener Straße in ca. 690 m und der Poststraße in ca. 850 m Entfernung vorhanden. Der große Wertstoffhof befindet sich auf dem Gelände der Bauschuttdeponie Jesenwang in ca. 1,4 km Entfernung.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁴¹ ist über 16 Mbit/s zu mehr als 95 % und mit der LTE-Technologie⁴² mit 2 Mbit/s zu mehr als 95 % gegeben.

5.5. 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, den 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) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

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

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur Jesenwangs.

6.1.1. Ausgeschlossene Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dies begründet sich wie folgt:

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

⁴¹ Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Der Breitbandatlas, Datenabruf: 04-2018

⁴² LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation.

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

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und zur Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes⁴³.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit eingehalten und entspricht dem LEP 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 in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits bestehenden Anlagen (nordwestlich am Flugplatz Jesenwang mit 6 Sendeantennen, in ca. 590 m entfernten Mobilfunkanlage⁴⁴) ermöglicht.

Luftwärmepumpen

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

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme, da sie insbesondere auch tieffrequenten Schall emittieren, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen⁴⁵ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁴⁶ zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb 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 Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe AWH und Firsthöhe FH). Die räumliche Dimension wird komplettiert mit der Dachneigung.

6.2.1. Grundfläche

Die Größe der Grundfläche wird mit absoluten Maßen (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von ca. 0,20 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO. Für die Terrassen, Loggien und Balkone wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 20 % (entspricht GRZ 0,24) im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt

6.2.2. Versiegelte Flächen

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 % Überschreitungsmöglichkeit auf 100 vom Hundert angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen.

⁴³ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁴⁴ Fl.-Nr. 780 - Standortbescheinigung Nr. 541164 vom 02.06.2016

⁴⁵ 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

⁴⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

Dies entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,48 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, dadurch kann beim spitzgiebligen Gebäudetyp (Erd- und Dachgeschoss) im WA1 das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein.

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmt im Zusammenwirken mit der Hauptdachform bzw. Hauptdachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude. Dabei wird in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe zwischen dem E+D-Typ am Ortsrand (WA1) und dem E+1-Typ (WA2) unterschieden. Um für den E+D-Gebäudetyp das typische Zwerchhaus⁴⁷ (Zwerchgiebel) zur ermöglichen wird eine entsprechende Überschreitung zugelassen.

Als unterer Bezugspunkt wird die festgesetzte Höhenlage im Bereich des vorhandenen Straßenraumes bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab, sodass sich durch die Topographie auch höher abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben können.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Firsthöhe einheitlich festgesetzt. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

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

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

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 verändert wird und die Gebäude mit ihrer Eingangssituation der geplanten Straße zugeordnet sind. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante des vorhandenen Straßenraumes der Erschließungsanlagen (OK Gehweg an der Römerstraße bzw. OK Straße bei der Adelshofener Straße/Wohnweg) bestimmt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht im **WA1** einer erweiterten Baukörperfestsetzung im **WA2** erfolgt die Festsetzung eines Bebauungsbandes. Um abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen zu ermöglichen, werden entsprechende Flächen für Garagen bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig, darüber hinaus können Nebengebäude bis 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei als zulässige Hausform das Einzelhaus bestimmt wird. Diese entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, am Ortsrand funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude zu erreichen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,5 m eingehalten werden muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten und damit die Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere des Geh- und Radweges zu erhöhen und den stets größer werdenden Kraffahrzeugen (z.B. SUV) Rechnung zu tragen.

⁴⁷ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

6.5. Abstandsflächen

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

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁴⁸.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Die vorhandenen Erschließungsstraßen (Adelshofener Straße und Römerstraße) ermöglichen eine ausreichende Erschließung und sind 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.

Als private Verkehrsfläche wird der Straßenraum des vorhandenen Wohnwegs begrenzter Länge (Fl.-Nr. 839/5) festgesetzt, da es sich um eine Stichstraße handelt durch den nur ein kleiner überschaubarer „Anliegerkreis“ (Parzelle 6 und Adelshofener Straße 12/12) erschlossen wird.

6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der Parzelle 6 zu ermöglichen werden die notwendigen Geh- und Fahrrechte und die Leitungsrechte festgesetzt.

6.8. Anzahl der Stellplätze und Fläche für Garagen

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Satzung⁴⁹ zurückgegriffen, die in § 2 bestimmt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich sind. Da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen auch Einfamilienhäuser mit bis zu ca. 220 m² Wohnfläche errichtet werden können wird bestimmt, dass für Wohnungen über 150 m² Wohnfläche drei Stellplätze erforderlich sind, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung und von drei Fahrzeugen bei größeren Wohnungen ausgegangen werden muss.

Da für weitere Nutzungen die in der gemeindlichen Satzung formulierten Richtzahlen des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 12.02.1978⁵⁰ mit der Einführung der GaStellV⁵¹ und deren Anhang 1 im Jahre 2008 abgelöst wurde, wird auf diese verwiesen.

So trifft der Bebauungsplan abweichende Festsetzungen nach § 1 in Bezug auf § 2 (Zahl der Stellplätze) und § 3 Nr. 3.3 Satz 1 der gemeindlichen Satzung.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Es wird eine Durchgrünung des Wohngebietes mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl gesichert.

6.9.1. Baumpflanzungen bzw. Erhaltung

Für ein durchgrüntes Straßenbild und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden die bestehenden Bäume entlang der Adelshofener Straße und Römerstraße auf den privaten Grundstücken als zu erhaltend festgesetzt. Zusätzlich wird die Baumreihe entlang der Römerstraße mit zwei klein- bzw. mittelkronigen festgesetzten Bäume ergänzt, die dem relativ beengten Raum Rechnung tragen.

Mit den vorhandenen Arten der standortgerechten heimischen Sorten werden dadurch Habitatstrukturen beibehalten, die wertvollen Lebensraum für Vögel und Kleintiere in den Privatgärten erhalten. Für eine qualitätsvolle Baugebietsdurchgrünung wird weiterhin festgesetzt, dass pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume, die zu erhalten sind (Pflanzbindung), sind hierauf anzurechnen. Diese Festsetzungen zur Durchgrünung dienen sowohl der optischen Strukturaneicherung und ökologischen Aufwertung als auch der Verbesserung des Lokalklimas durch Frischluftproduktion und Staubfilterung.

⁴⁸ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁴⁹ „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ i.d.F. vom 23.-02.2006, geändert durch die Satzung i.d.F. vom 04.10.2007

⁵⁰ MAbI. I S. 189/189

⁵¹ GaStellV: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist

6.9.2. 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 notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.9.3. Nicht überbaute Flächen

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke eine gute Durchgrünung zu sichern und so einen ländlichen Charakter zu gestalten, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt (vgl. Ziffer 6.9.1). Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

6.9.4. Befestigte Flächen

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

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

6.10. Bauliche Gestaltung

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

Weitere Regelungen insbesondere zu Dachaufbauten sind in der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ enthalten

6.10.1. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird den festgelegten Hauptdachneigungen entsprechend das Deckungsmaterial bestimmt. Um bei der Verwendung von Photovoltaikanlagen (Sonnenenergieanlagen) einheitliche Dachfarben zu ermöglichen wurde die Farbe „anthrazit“ ergänzt.

Durch die Festsetzung der Haupteindeckung wird die geneigte Dachfläche kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen. Der Ausschluss von glänzenden Dachsteinen dient der Einbindung der Dachlandschaft in das Ortsbild und dem Schutz vor störenden Blendungen.

Mit dem Bezug auf Hauptdeckungsmaterial wird es ermöglicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Materialien, wie Glas, Blech etc. zu verwenden.

6.10.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach festgesetzt um den Anforderungen an die unterschiedlichen Haustypen, dem E+D-Typ am Ortsrand (WA1) mit der steileren Dachneigung und dem E+1-Typ (WA2) mit seiner flacheren Dachneigung gerecht zu werden.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine optische Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zugrunde gelegt bzw. angepasst.

Mit dem Bezug auf Hauptdachform bzw. -dachneigung wird es ermöglicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dachneigungen, wie flachgeneigtes Pultdach, Flachdach etc. zu verwenden.

6.10.3. Dachaufbauten

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische

Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten wird bei den Dachgauben⁵² und Zwerchhäusern (Zwerchgiebel)⁵³ an den Regelungen der gemeindlichen Satzung⁵⁴ festgehalten.

6.10.4. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. **Geländemodellierung**

Um die Topographie auszugleichen, werden Aufschüttungen im bis zur Höhenlage der Erschließungsstraße zugelassen. Dies ist erforderlich um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten und eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren. Für untergeordnete Abgrabungen die der Belichtung einzelner Kellerräume (z.B. Lichtgräben) wird ein geringerer Spielraum festgelegt.

6.10.6. Verhältnis zur gemeindlichen Satzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ i.d.F. vom 23.-02.2006, geändert durch die Satzung i.d.F. vom 04.10.2007.

Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Satz 2 der Satzung).

Der Bebauungsplan trifft abweichende Festsetzung zu § 2 Zahl der Stellplätze und zu § 3 Gestaltung und Ausstattung Nr. 3.3 Satz 1 (5,5 m statt 5,00 m). Im Übrigen werden zu § 3 Gestaltung und Ausstattung und § 4 Dachaufbauten der Satzung keine abweichenden Regelungen getroffen.

6.11. Maßangabe

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

6.12. Weitere Inhalte

Als Hinweis werden die Höhenschichtlinien (aus dem DGM1), die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, die Übernahme der Abstandsfläche und der bestehende Gehölzbestand dargestellt, ferner auch die im Geltungsbereich vorhandenen unterirdischen Stromleitungen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck und die vermutete Lage des unterirdischen privaten Abwasserkanals (Adelshofener Straße 12/12a).

Im Bereich der Einmündung des Adelshofener Straße in die Römerstraße werden die Sichtfelder (85 m Schenkellänge) der Anfahrtssicht als Hinweis aufgenommen. Dabei kommen die Sichtfelder auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen. In Bezug auf den Geh- und Radweg kommen die Sichtfelder (30 m Schenkellänge) in Richtung Osten teilweise im Vorgartenbereich der Parzelle zu liegen. Hier wäre zu prüfen, ob die Errichtung eines Verkehrsspiegels oder eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit möglich ist.

Ferner erfolgt der Hinweis auf die vorhandenen Richtfunkstrecken der Fa. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, mit Bezeichnung (hier Link-Nrn. 530554707, 53054708) und Vermassung des horizontalen Schutzkorridors (hier 30 m).

Nachrichtlich übernommen werden die kartierten Bodendenkmäler verbunden mit dem Hinweis auf die erforderliche Grabungserlaubnis.

⁵² „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrecht Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

⁵³ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

⁵⁴ „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ i.d.F. vom 23.-02.2006, geändert durch die Satzung i.d.F. vom 04.10.2007

7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Intensivgrünland	ca. 4.420 m ²	94,8%
Wohnweg begrenzter Länge mit Begleitgrün	ca. 240 m ²	5,2%
Summe	ca. 4.660 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 4.630 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.405 m ²	95,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 881 m ²	GRZ = 0,20
Grundflächeüberschreitung durch Terrassen	GR 176 m ²	20,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.057 m ²	100 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.114 m²	GRZ = 0,48
Straßenverkehrsfläche	ca. 255 m ²	5,5%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 2.369 m²	51,2%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 1.762 m ²	GFZ = 0,40

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Es wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
839/5	Zufahrt Adelshofener Straße Nrn. 12/12a	„private Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> Wohnweg begrenzter Länge	ca. 225 m ²
839/2T	Garagenvorplatz Adelshofener Straße Nrn. 12/12a	„private Verkehrsfläche“ <u>Bisher:</u> Garagenvorplatz	ca. 32 m ²
Die Festsetzung der „privaten Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert keine Entziehung des Eigentums. So kann die Fläche im Eigentum bleiben. Die Durchführung der Festsetzung kann den Eigentümern wirtschaftlich zugemutet werden, da es sich um eine bestehende notwendige Erschließung für die vorhandene Bebauung handelt. So erfolgt, anders als bei einem vollen Grundstückszug, ein geringerer hoheitlicher Eingriff in das Eigentum.			
839/5	Zufahrt Adelshofener Straße Nrn. 12/12a	„Geh- und Fahrrecht“, „Leitungsrecht“ <u>Bisher:</u> Wohnweg begrenzter Länge	ca. 225 m ²
839/2T	Garagenvorplatz Adelshofener Straße Nrn. 12/12a	„Geh- und Fahrrecht“, „Leitungsrecht“ <u>Bisher:</u> Garagenvorplatz	ca. 32 m ²
Die Festsetzung „Geh- und Fahrrecht“ (§ 41 Abs. 1 BauGB) erfordert keine Entziehung des Eigentums, sondern nur eine Belastung des Eigentums. Bei der Festsetzung „Leitungsrecht“ (§ 41 Abs. 1 BauGB) liegt eine Verpflichtung zur Duldung von örtlichen Leitungen, die der Erschließung und Versorgung des Grundstücks dienen vor. Da es sich bei dem Eigentümer auch um den Begünstigten handelt, sind Entschädigungspflichtiger und Entschädigungsbegünstigter identisch.			

Tab. 3: Eigennützige Festsetzungen

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Zahl der Wohnungen beträgt bei einer Einfamilienhausbebauung mindestens 7 Wohnungen und zusätzlich 4 Wohnungen und 3 Einliegerwohnungen. Bei statistisch 2,5 Bewohner/Wohnung⁵⁵ ergibt sich eine Anzahl von 18 Einwohnern bis 30 Einwohnern. Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindergartenplätzen,
- bis zu 2 Grundschulplätzen,

⁵⁵ Datengrundlage für die Gemeinde Jesenwang, www.statistik.bayern.de

- 1 Urnenplatz bzw. 1 Grab mit bis zu 4,5 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 20 Jahren Liegezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. durch die Erweiterung des Kinderhauses abgedeckt werden.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 14 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für 1 Jahr 4 Monate bis 2 Jahre 2 Monate decken.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau⁵⁶ durchgeführt. Beim FGSV-Vorgehen⁵⁷ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl } abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 16 bis ca. 66 Fahrten/24h.

7.5. Ortsschild/Höchstgeschwindigkeit

Im Zuge der Bebauung sollte das Ortsschild an der Römerstraße, westlich der Einmündung der Adelshofener Straße versetzt werden. Auch wäre zu prüfen, ob eine verkehrsrechtliche Anordnung auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h bzw. 30 km/h rechtlich möglich ist.

7.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.6.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen) verursacht.

7.6.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Die beiden Fernradwanderwege „Via Julia“ und „Ring der Regionen“, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, erfüllen eine wichtige Funktion für die Erholungsnutzung. Da der Radweg an der Römerstraße bestehen bleibt, sind nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten. Insgesamt ist von Auswirkungen einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

7.6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im gesamten Geltungsbereich kommt es zu einem Verlust von Intensivgrünland. Dieses stellt zwar potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitats für Vogel- und Fledermausarten z.B. der benachbarten Siedlungsbereiche dar, ist insgesamt jedoch mit geringer Bedeutung für das Schutzgut zu bewerten - insbesondere auch da dieser Lebensraum (Intensivgrünland) vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar ist.

Baubedingte vorübergehende Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können z.B. durch Baulärm und Staubbildung zu Störungen der näheren Umgebung führen.

Zur Erhaltung des durch Pflanzbindung festgesetzten Baumbestandes entlang der „Römerstraße“ dienen insbesondere die Hinweise auf die Beachtung der einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpfleger) unter Ziffer C 2.14 der Hinweise zur Satzung.

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen, werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten sowohl in den Randbereichen der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft als auch innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind die zeitlichen Beschränkungen von Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus wird in Ziffer C 3.4 der Satzung auf die artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen.

7.6.4. Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geplante Bebauung des Geltungsbereiches mit einem geringen Versiegelungsgrad - die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2 - kommt es zu einer Mehrversiegelung von Flächen in begrenztem Umfang und zu einem Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Rückhalte- und

⁵⁶ **Ver_Bau:** Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsborg 2016

⁵⁷ **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Versickerungsvolumen des Bodens über das bestehende Maß hinaus reduziert. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten mindern diese Auswirkungen deutlich. Es findet eine Neuinanspruchnahme von Grünland von ca. 4.400 m² statt. Genaueres kann der Flächenverteilung (Ziffer 7.1) entnommen werden.

Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist nicht auszugehen. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Grünflächen sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.6.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist daher besonders darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust von oberflächennahen Schichten im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Daher kommt der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten besondere Bedeutung zu. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Erkenntnisse aus der Nachbarschaft bzw. aufgrund der Untergrundverhältnisse voraussichtlich - eingeschränkt - möglich sein wird, besteht jedoch nur eine geringe Gefahr einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate sowie von Abflussspitzen im Kanalsystem bzw. Vorfluter.

Wasserstauende Schichten müssen gegeben falls durchstoßen und durch sickerungsfähiges Material ersetzt werden

Infolge der zukünftigen Nutzungen ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der Grünflächen vorausgesetzt, von keinen nennenswerten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

7.6.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen ist von einer geringfügig erhöhten Wärmespeicherung und -abstrahlung auszugehen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaumpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei. Eine erhebliche Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs mit nennenswertem Anstieg von Schadstoffimmissionen ist durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten (vgl. Ziffer 7.4).

7.6.7. Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zu Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der geplanten Bebauung wird erreicht, dass die Neubebauung sich möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt und die Ziele des Landschaftsplans umgesetzt werden. Zur Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und Durchgrünung sind zahlreiche Laubbäume 2. und 3. Wuchsordnung sowie Obstbäume geplant und rechtsverbindlich festgesetzt.

7.6.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden die zuvor erwähnten Bodendenkmäler überbaut (vgl. Ziffer 3.5.1). Baudenkmäler sind ebenso wenig wie sonstige Kultur- und Sachgüter betroffen.

7.7. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 (da eine Übersichtsbegehung im Winter erfolgte), 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.

7.8. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Dorfgebiet) abgewichen.

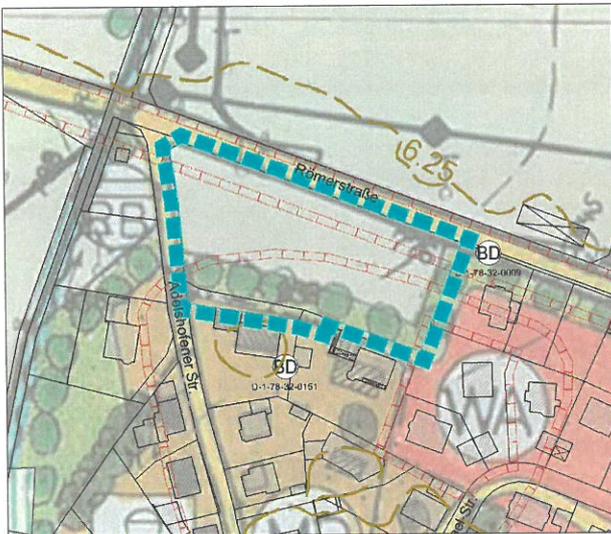


Abb. 13: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

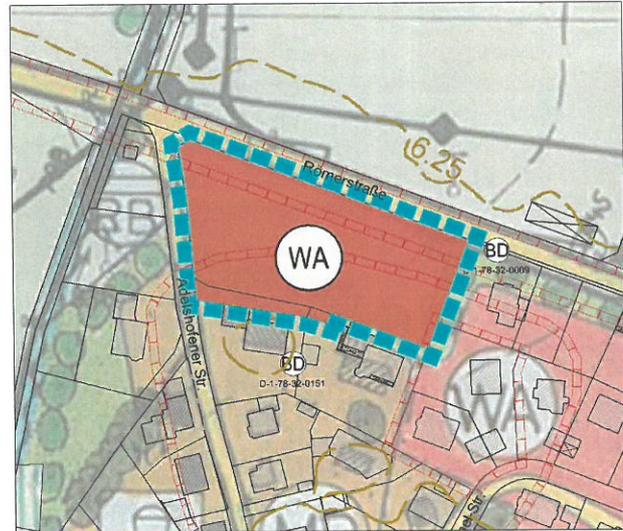


Abb. 14: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt sowie die kartierten Bodendenkmäler nachrichtlich übernommen.

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

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,000 ha	0,0%	ca. 0,466 ha	100,0%
Dorfgebiet	ca. 0,007 ha	1,0%	ca. 0,000 ha	0,0%
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,520 ha	80,7%	ca. 0,000 ha	0,0%
Grünfläche	ca. 0,118 ha	18,2%	ca. 0,000 ha	0,0%
	ca. 0,644 ha	100,0%	ca. 0,466 ha	100,0%

Tab. 4: Flächenänderung FNP durch III. Berichtigung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Ortsteil Jesenwang				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12,697 ha	19,0%	ca. 13,163 ha	19,6%
Dorfgebiet	ca. 45,564 ha	68,3%	ca. 45,557 ha	67,9%
Sondergebiet Sport / Freizeit	ca. 4,556 ha	6,8%	ca. 4,556 ha	6,8%
Gewerbegebiet	ca. 0,183 ha	0,3%	ca. 0,183 ha	0,3%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3,678 ha	5,5%	ca. 3,678 ha	5,5%
	ca. 66,68 ha	100,0%	ca. 67,137 ha	100,0%
Veränderung Ortsteil				0,96%

Tab. 5: Flächenbilanz FNP mit 1.-4. Änderung und I. bis III. Berichtigung

7.9. Überschlägige Kosten

Nachdem die Erschließungsstraßen vorhanden sind, sind hierfür keine Kosten zu erwarten.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung

8.1.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist nur eine Fläche dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnten. Die Darstellung „Allgemeines

Wohngebiet" mit einer Größe von ca. 0,509 ha, liegt am westlichen Ortsrand zwischen Bergstraße und Römertshofener Straße und wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Städtebaulich liegt diese Fläche in Erster Bauzeile an vorhandenen Erschließungsstraße wobei nördlich und östlich bereits eine Bebauung vorhanden ist und südlich eine weitere Bebauung durch den Bebauungsplan „Jesenwang West“ zulässig ist.

Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen können von Seiten der Gemeinde die Grundstücke einer baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde zu entscheiden sein, ob diese Flächen tatsächlich in diesem Umfang weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten werden sollen.

8.1.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 4.425 m² durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder „Versiegelungsverbot“⁵⁸. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung bzw. gemischter Bebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche hier Grünland ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegend mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „ISIIb2 46/46“⁵⁹) vertretbar.

8.2. Hochwasservorsorge

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

Durch die Lage des Geltungsbereichs am nördlichen Siedlungsbereich ist aufgrund der Entfernung von ca. 20 m vom Erlbach eine theoretische Gefahr durch Flusshochwasser gegeben, aber aufgrund der Größe und Bedeutung des Gewässers eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des relativ ebenen Geländes und der Dammwirkung der Römerstraße ist wild abfließendes Wasser aus den nördlichen landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des Grundwasserflurstandes liegen keine Daten vor. Auf Grundlage der Erkenntnisse der bestehenden Bebauung an der Adelshofener Straße Nrn. 12/12a (Fl.-Nr. 893/2) ist mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand (ca. 2,3 m) zu rechnen. Gemäß DIN 18533⁶⁰ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne“) reagiert werden.

8.3. 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

⁵⁸ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁵⁹ IS - Bodenart (lehmgiger Sand) | II - Zustandsstufe des Bodens | b – mittlere Klimastufe (7 -8 °C) | 2 – gute Wasserverhältnisse | 46/46 – Grünland(grund)zahl (mittlere Ertragslage)

⁶⁰ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁶¹ 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 des Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Jesenwang in der Sitzung vom 06.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Jesenwang,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

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

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- Erstellung umfassender technischer Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG⁶², EnEV⁶³, EEWärmG⁶⁴) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.4. Erweiterungsmöglichkeit des Vollerwerbsbetriebes

Von Seiten des Betreibers des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes (Fl.-Nr. 843, Römerstraße Nr. 30) ist eine Aufstockung des Tierbestandes von 90 Milchkühen (zuzüglich 60 Stück Jungvieh) auf 140 Milchkühe angedacht. Hierzu führt das Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstenfeldbruck in seiner Stellungnahme⁶⁵ keine Bedenken erhoben:

„Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurden für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 843 der Gemarkung Jesenwang 142 Großvieheinheiten berücksichtigt. Die Anzahl der Großvieheinheiten ergibt sich aus der rechtskräftigen Baugenehmigung. Bei 142 Großvieheinheiten ist ein Abstand zu einem allgemeinen Wohngebiet von ca. 100 Meter ohne besondere Prüfung möglich. Bei

⁶¹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

⁶² Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)

⁶³ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

⁶⁴ Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmG)

⁶⁵ Landratsamtes Fürstenfeldbruck – Immissionsschutz, Schreiben vom 13.07.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

dem vorhandenen Abstand von ca. 150 Metern wäre eine Rinderhaltung von mindestens 250 Großvieheinheiten möglich.

Die Beurteilung stützt sich auf die Unterlagen des Bayer. Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft" (Stand: 03/2016).

Die beiden bestehenden Fahrsilos an der Römerstraße weisen einen Abstand zur nächsten Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Römerstraße“ von 21 Metern auf. Der Abstand der geplanten Baugrenze dieses Bebauungsplanentwurfs beträgt ca. 28 Meter. Folglich wird durch diesen neuen Bebauungsplanentwurf keine Schlechterstellung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan verursacht.“

Damit wird aus Sicht der Gemeinde die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Voll- bzw. Haupterwerbsbetriebs berücksichtigt und die Zukunftsfähigkeit weiterhin ermöglicht.

8.5. Vorhandene Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei kartierte Bodendenkmäler (D-1-7832-0009, „Straße der römischen Kaiserzeit“ und D-1-7832-0151 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). In der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege⁶⁶, wird der ungestörte Erhalt, mit Freihaltung vor Bebauung oder die konservatorische Überdeckung gewünscht. Alternativ sei als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Die Gemeinde sieht aufgrund der Lagegunst, der vorhandenen Erschließungsstraßen, der Fortführung der östlichen Bebauung und der Lage innerhalb des Siedlungskörper, dass sich die Bebauung aufdrängt und auch städtebaulich geboten ist. Dabei verkennt sie grundsätzlich nicht die Belange der Denkmalpflege (insbesondere ungestörten Erhalt der Bodendenkmäler), stellt diese aber gegenüber den Eigentumsbelangen (wirtschaftliche Interessen an Bebauung der Grundstücke), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem Bedarf für Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zurück und hält an der Planung fest. Mit der vom Landesamt vorgeschlagenen archäologischen Ausgrabung wird auch ein entsprechender Ausgleich der Belange geschaffen.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Der bestehende Geh- und Radweg im nördlichen Anschluss des Wohnbaugebietes entlang der Römerstraße wird erhalten. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen von Wegebeziehungen. Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen tragen zu einer Aufrechterhaltung der passiven Erholungsqualität im Gebiet bei.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes in privaten Grundstücksflächen vor. Von besonderer Bedeutung für die Eingrünung des Baugebietes am nördlichen Ortsrand sind die Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen im Norden des Geltungsbereichs entlang der Römerstraße bzw. Adelshofener Straße sowie die Baumpflanzungen in den Privatgärten. Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, zur Pflanzqualität sowie Hinweise zur Artenwahl unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung.

Bei den Einfriedungen sind laut Satzung C 4.4 ein Abstand von 10 cm zwischen Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante einzuhalten, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll.

SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge minimiert werden.

SCHUTZGUT WASSER

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 auf ein Mindestmaß beschränkt.

Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

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

⁶⁶ Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 03.07.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Bäume sowie der Pflanzungen von zwei weiteren Bäumen im Norden soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Auch hier gelten die Regelungen zur Durchgrünung mit Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie zum Erhalt vorhandener Bäume.

Grünordnerische Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen zusätzlich für eine Durchgrünung, Einbindung und Strukturanreicherung.

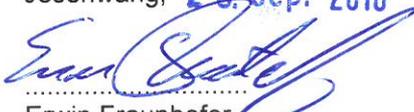
Mit gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Dachneigung etc.) orientieren sich die geplanten Gebäude an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe (Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) und zu Einfriedungen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

8.7. Sonstige Auswirkungen

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

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

Jesenwang, 26. Sep. 2018



Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

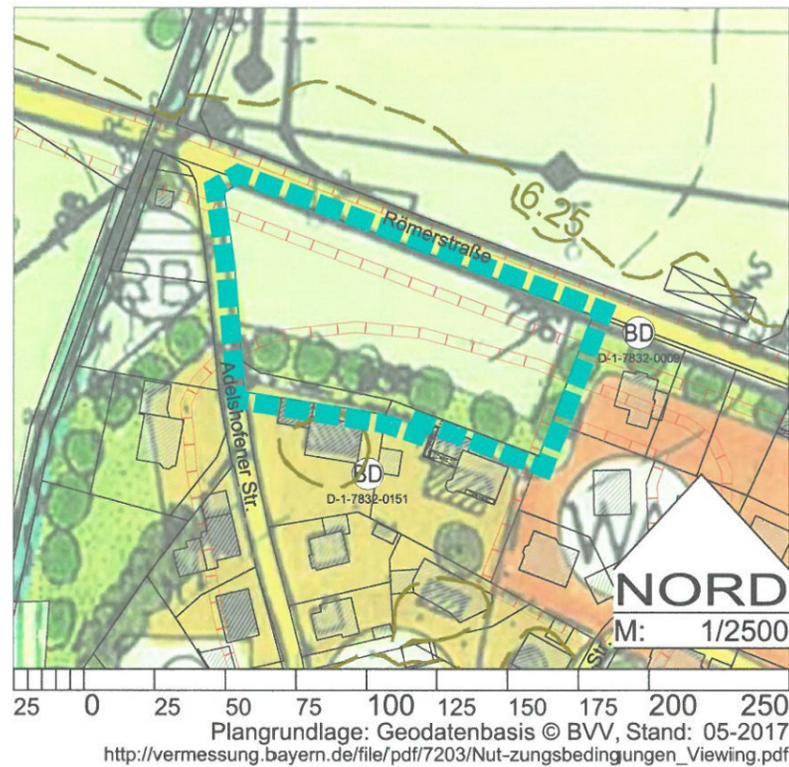


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bachwiesen"

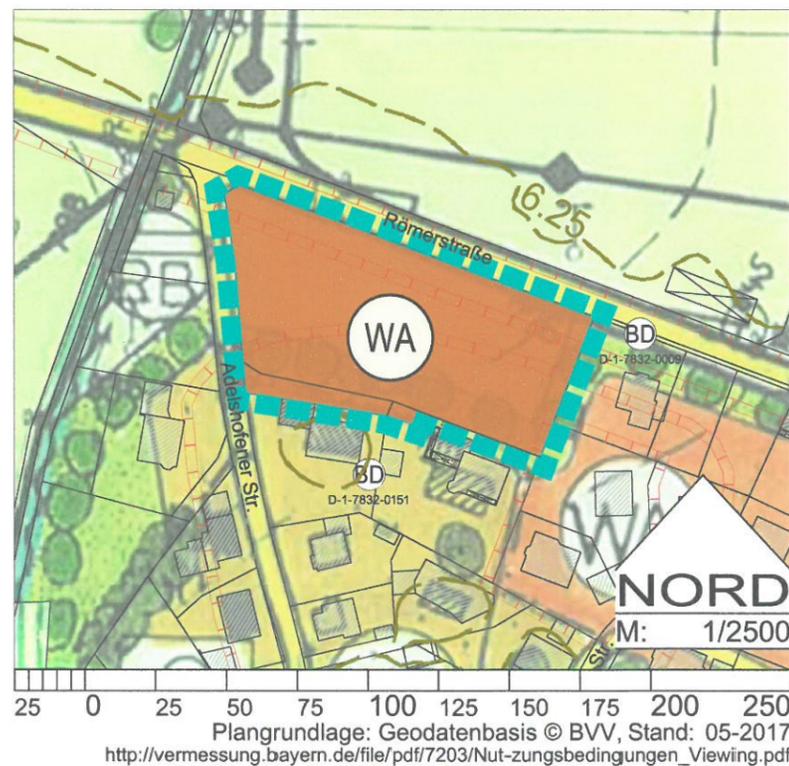
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



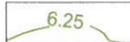
Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE**
-  Allgemeines Wohngebiet

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 19.09.2018



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Römerstraße)
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN, z.B. 556,25 m ü.NN
-  Kartierte Bodendenkmäler mit Kartierungsnummer, z.B. 1-7932-0009 "Römerstraße"

ausgefertigt 26. Sep. 2018
Jesenwang

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

