

---

# Gemeinde Landsberied

Landkreis Fürstentfeldbruck



---

## BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

### Babenried-Ost 4. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 03.05.2023

---

Stadtplanungsbüro

Ralf Müller

Verwaltungsjurist und Stadtplaner  
Feldgereuth 32, 86926 Greifenberg

Tel: 08192 - 7595

Fax: 08192 - 996358

Mail: [Ernimueller@t-online.de](mailto:Ernimueller@t-online.de)

---

|      |   |    |
|------|---|----|
|      | <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   |    |
| 1    | <b>Anlass der Planung</b>   | 3  |
| 2    | <b>Verfahren gem. § 13a BauGB</b>   | 3  |
| 3    | <b>Beschreibung des Planungsbereiches</b>   | 4  |
| 3.1  | Räumlicher Gestaltungsbereich   | 4  |
| 3.2  | Lage und bestehende Strukturen  | 4  |
| 4    | <b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>   | 5  |
| 4.1  | Darstellung im Flächennutzungsplan  | 5  |
| 4.2  | Rechtsverbindliche Bebauungspläne   | 5  |
| 5    | <b>Übergeordnete Vorgaben</b>   | 5  |
| 5.1  | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013), Regionalplan der Region München (RP 14) | 5  |
| 6    | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b>   | 6  |
| 7    | <b>Planungskonzept</b>  | 7  |
| 7.1  | Städtebauliches Konzept   | 7  |
| 7.2  | Verkehrskonzept   | 7  |
| 7.3  | Grünordnungskonzept   | 7  |
| 8    | <b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>  | 7  |
| 8.1  | Art der baulichen Nutzung   | 7  |
| 8.2  | Maß der baulichen Nutzung   | 8  |
| 8.3  | Bauweise, überbaubare Flächen   | 8  |
| 8.4  | Bauliche Gestaltung   | 9  |
| 8.5  | Verkehrskonzept, verkehrliche Erschließung  | 10 |
| 9    | <b>Grünordnung, Natur- und spezieller Artenschutz, Klimaschutz</b>                    | 10 |
| 10   | <b>Schutzgüter</b>  | 10 |
| 10.1 | Eingriffsregelung   | 10 |
| 10.2 | Klima- und Umweltschutz   | 10 |
| 10.3 | Spezieller Artenschutz  | 10 |
| 10.4 | Hochwasserschutz  | 11 |
| 10.5 | Bodenschutz   | 11 |
| 10.6 | Kampfmittel   | 11 |
| 10.7 | Immissionsschutz  | 12 |
| 10.8 | Weitere Schutzgüter   | 12 |
| 11   | <b>Ver- und Entsorgung</b>  | 12 |
| 11.1 | Wasserver- und Abwasserentsorgung   | 12 |
| 11.2 | Niederschlagswasserversickerung   | 12 |
| 11.3 | Stromversorgung   | 13 |
| 11.4 | Abfallentsorgung  | 13 |
| 12   | <b>Flächenstatistik</b>   | 13 |

---

## 1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Landsberied besteht dringender Wohnbedarf. Dies wirkt sich auch auf den Ortsteil Babenried aus. Wenn auch der Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern für die ortsansässige Bevölkerung und des ländlichen Umlandes durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht gedeckt werden kann, so zielt diese eher auf den vermehrt festzustellenden Bedarf an familiengerechten Wohnungen im Mehrgenerationenbereich. Hier dürfte aufgrund massiv gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ein vermehrtes Marktsegment entstehen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Babenried-Ost“ eignet sich für die Fortführung der bereits vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, als auch für die vereinzelt vorhandene und künftig vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern. Es besteht über die Erschließungsstraße Eichenstraße direkter Anschluss an die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Dorfstraße und, über diese, an den Hauptort Landsberied und die Staatsstraße St 2054.

Wesentliche Zielsetzungen und Festsetzungen des am 30.10.1997 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Babenried-Ost“ entsprechen nicht mehr vollumfänglich den heutigen Bedürfnissen. Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung an die aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten zu anpassen und die erschließungstechnischen, grünordnerischen und verkehrstechnischen Belange zu berücksichtigen, ist die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Babenried-Ost“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen (Ausnahme Flur-Nrn. 1317/3 und 1317/5) und in einem Teilbereich erforderlich. Insbesondere ist der klassische Einfamilienhaustyp ID, da teure Dachkonstruktionen und wenig effiziente Dachgeschossräume mit schrägen Wänden implizierend, überwiegend nicht mehr gefragt.

Der Gemeinderat Landsberied hat deshalb am 07.02.2022 die Durchführung der 4. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Babenried-Ost“ für den gesamten Geltungsbereich und speziell für das Teilgebiet der Flur-Nr. 1319/4 Gemarkung Landsberied gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das Stadtplanungsbüro Ralf Müller, Greifenberg wurde mit der Ausarbeitung der Planänderung beauftragt.

## 2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Babenried-Ost, 4. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren und als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche überschreitet bei weitem nicht den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei einer planvermessenen bebaubaren Fläche von 24.751 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer GRZ von 0,25 eine Grundfläche von 6.188 m<sup>2</sup>. Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden bauplanungsrechtlich nicht zur späteren Umsetzung vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., dass für die

---

Planänderung und die teilweise Erhöhung der künftig zulässigen Grundfläche (Nachverdichtung) kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist.

In dem bis heute auch nicht teilweise bebauten Gebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB, dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Westlich der Herrschinger Straße“ und dessen 3. Änderung.

### **3 Beschreibung des Planungsbereiches**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Teil 1 § 1 ergibt sich aus Teil 2 der Satzung „Planzeichnung (gesamter Geltungsbereich mit Ausnahme der Grundstücke Flur-Nrn. 1317/3 und 1317/5 Gemarkung Babenried)“. Für Teil 1 § 2 ergibt sich der Geltungsbereich aus Teil 2 der Satzung „Planzeichnung Grundstück (Fl.-Nr. 1319/4)“ zu dieser 4. Änderung. Er umfasst eine Fläche von rund 24.750 m<sup>2</sup>. Die Erschließungsflächen, die Eichenstraße und Teile der Dorfstraße, der Spielplatz sowie der östlich angrenzende Feldweg sind vom Geltungsbereich der Änderung ausgenommen, da diese in Art und Umfang von der Änderung nicht betroffen sind. Aufgrund der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,25 anstelle der bauraumbezogenen höchstzulässigen Grundflächen würde sich für das nördlichste Flurstück 1317/3 eine Reduzierung der bisher zulässigen GR von 450 auf 309 m<sup>2</sup> ergeben. Um dies zu vermeiden, wird diese Fläche ebenso wie das Grundstück Flur-Nr. 1317/5 (Trafohäuschen) von der Änderung ausgenommen. Zudem wird für diese Parzelle auch keine Notwendigkeit zur Veränderung der Gebäudehöhenentwicklung gesehen.

#### **3.2 Lage und bestehende Strukturen**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Landsberied, im Ortsteil Babenried.

Das Plangebiet wird im Norden von der Staatsstraße St. 2054 (Verbindungstraße der großen Kreisstädte Landsberg am Lech und Fürstenfeldbruck im zu betrachtenden Bereich), hinter welcher sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen und nordwestlich ein Betonwerk sich befindet, begrenzt. Westlich grenzt das dörflich geprägte, bereits vollständig bebaute Ortsteil Babenried an, welches westlich ebenso wie das Instruktionsgebiet südlich und östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingesäumt ist.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die seitens der Grundstückseigentümer gepflanzten Strauch- und Gehölzstrukturen erfahren durch die Bebauungsplanänderung keine Beeinträchtigung hinsichtlich ihrer Vita. Kartierte Biotope befinden sich im Plangebiet nicht.

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch in einem wassersensiblen Bereich.

---

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Süden und als Dorfgebiet (MD) im Norden dargestellt, westlich grenzt weitgehend Dorfgebiet an.

### 4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Babenried-Ost“ i.d.F. vom 04.06.1997, rechtsverbindlich seit 30.10.1997, ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) im südlichen Geltungsbereich und als Dorfgebiet (MD) im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesen.

## 5 Übergeordnete Vorgaben

Die Gemeinde Landsberied befindet sich in der Nähe der Mittelzentren, als welche die Stadt Fürstenfeldbruck und die Stadt Germering im LEP-Stand 01.01.2020 eingestuft sind, noch in der Region 14 (München), jedoch an der Grenze zur Region 9 (Augsburg), im Allgemeinen ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze. Der Gemeinde Landsberied kommt keine zentrale Funktion zu; eine solche ist auch künftig nicht geplant. Landsberied liegt mit seinem Ortsteil Babenried an der Staatsstraße St. 2054, aber nicht an einer Bahnlinie an.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde Althegnenberg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP-Stand 01.01.2020 und des RP 14 Stand 01.04.2019 zu beachten:

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Stand 01.01.2020)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (3.3 (G)).

### 5.2 Regionalplan der Region München (RP 14 Stand 01.04.2019)

- Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau (AI Z 2.2),

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (BII G 1.2).
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (BII Z 1.4).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebaute Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann. (BII Z 4.1).

### **5.3 Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEP 2020 Bayern und des RP (14) München im Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich wird eine maßvolle Nachverdichtung durch Erhöhung der maximal überbaubaren Flächen und der Wandhöhen bei gleichzeitigem Erhalt der dörflich geprägten Struktur ermöglicht.

Somit werden durch den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Ziele

- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch Nutzung eines vorhandenen Potenzials der Innenentwicklung,
- die organische Siedlungsentwicklung
- die Geringhaltung versiegelter Flächen
- Erhalt der Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt

umgesetzt.

### **5.4 Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)**

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

So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet im Ziel Siedlung/Wohnen/Arbeit als „Ortsidentität bewahren und weiterentwickeln“ dar.

## **6 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Siedlungsgebiet des Ortsteils Babenried der Gemeinde Landsberied. Der Bedarf stützt sich unter anderem auf die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns bis 2038, betreffend den Landkreis Fürstentfeldbruck, wonach mit einer Zunahme von 7,5 % und mehr gerechnet wird.

Den heutigen Wohnwünschen entsprechend, sollen dabei künftig neben Doppelhäusern, und Einfamilienwohnhäusern auch Mehrgenerationenhäuser für Familien entstehen können. Auch die Errichtung von Mietwohnräumen ist möglich.

---

## **7 Planungskonzept**

### **7.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Konzepts, welches für den Geltungsbereich im Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Norden sowie den westlich angrenzenden Bereich ein Dorfgebiet (MD) vorsieht.

Der Bebauungsplan bereitet diesbezüglich die Realisierung insbesondere künftiger Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern ohne die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen, vor.

Das städtebauliche Konzept sieht durchgängige Bebauung des Gevierts mit einer bereits in Teilbereichen vorhandenen baulichen Struktur von zweigeschossigen Häusern nunmehr auch am Ortsrand vor.

Westlich des Baugebiets sind auch weiterhin dörfliche Strukturen, die sich erschließungstechnisch der Hauptdurchgangsstraße zuordnen, vorgesehen.

Nachdem es sich um ein heterogenes Umfeld handelt, ist die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, welches sich diesbezüglich an den in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäuden orientiert.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verdichtung des Instruktionsgebietes sind zusätzliche Maßnahmen der Infrastruktur nicht erforderlich.

### **7.2 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, über die Erschließungsstraßen Eichenstraße und Dorfstraße erschlossen und ist an die überörtliche Staatsstraße St. 2054 angeschlossen.

Einer Grundabtretung zur Erschließung bedarf es nicht.

### **7.3 Grünordnung**

Trotz der Ortsrandlage des Baugebiets -dieses bildet den östlichen Ortsrand- kann auf umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen verzichtet werden, da insbesondere die Randgrundstücke bereits bebaut sind und schon der ursprüngliche Bebauungsplan sowohl eine Ortsrandeingrünung, wie auch eine Durchgrünung vorsieht.

## **8 Begründung der textlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Diese Änderung des Bebauungsplanes bedingt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Abweichung vom ursprünglichen Bebauungsplan.

Ob der Änderungen sind, wie bereits erwähnt, keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, weshalb keine zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf auszuweisen sind.

---

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Parameter Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Bebauungsplan einheitlich mit 0,25, Wandhöhe (WH), Dachneigung und einer Höhenkote festgesetzt.

Um die Baustruktur der umliegenden Bebauung aufzunehmen, aber auch eine dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht werdende bauliche Nutzungsmöglichkeit zu erreichen, wird anstelle der bisher grundstücksbezogen festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR), eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für alle Grundstücke im Geltungsbereich festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ<sub>1</sub>) entspricht der seitens der Planungsträgerin angedachten künftigen Bebauung. Die großzügig festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ<sub>2</sub>) mit 0,60 soll weitgehend den Bestand aufnehmen und individuellen Gestaltungsspielraum belassen. Überschreitungsmöglichkeiten der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ<sub>2</sub>) sind restriktiv auf Nebenanlagen im Sinne des (§ 14 Abs. 1 BauNVO), mit der das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> beschränkt.

Ausnahmsweise können, sofern es durch die Anrechnung von Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Carports zu einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO kommt, diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Gebäude ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ<sub>2</sub>) mit 0,60 ist unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Verpflichtung des Schutzes von Grund und Boden vor übermäßiger Versiegelung noch verträglich.

8.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (6,20 m bei Haustyp 1 und 3,90 m bei Haustyp 2) und indirekt durch die festgesetzten Dachneigungsspielräume, die sich am ursprünglichen Bebauungsplan und seiner bisherigen Änderungen orientieren, begrenzt. Hierdurch soll die Entwicklung der umliegenden Bebauung aufgenommen werden. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Wandhöhen bildet hierbei die Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem jeweiligen Grundstück. Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Sockelfestsetzung (0,30 m) wurde aus Vereinfachungsgründen in die Wandhöhe integriert, so dass sich die maximal zulässigen Wandhöhen zwar betragsmäßig um jeweils 0,30 m erhöhen, jedoch in Summe unverändert bleiben. In Abweichung von den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bildet der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Wand mit der Unterkante Sparren.

## 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Um den Spagat zwischen Erhalt der lockeren Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets und der Forderung nach maßvoller Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums und sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen, werden maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ<sub>1</sub>) von 0,25 und (GRZ<sub>2</sub>) von 0,60 festgesetzt; auf zwingend einzuhaltende Mindestgrundstückgrößen kann aufgrund Einzelbauraumausweisung (Baugrenzen) verzichtet werden.



- 
- 8.3.2 Entsprechend der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten bei Einzelbauraumausweisung wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 8.3.3 Die in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten zum einen Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Situierung der späteren Bauvorhaben, generieren aber zum anderen auch eine von der Planungsträgerin gewollte städtebauliche Struktur.
- 8.3.4 Um auch hier größtmögliche Gestaltungsmöglichkeiten anzubieten, sind Garagen und Carports nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern im Rahmen des Art. 6 BayBO auf den Grundstücken allgemein zulässig. Einschränkungen ergeben sich aus dem in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“, dessen Geltungsbereich sich über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken soll. Insofern wird auf dessen Begründung verwiesen. Gleiches gilt für den Stellplatzschlüssel.
- 8.3.5 Mit Ausnahme von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> müssen sämtliche Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auch hierdurch soll eine geordnete Baustruktur erreicht werden.

#### 8.4 Bauliche Gestaltung

- 8.4.1 Die Planungsträgerin verzichtet auch weiterhin bewusst auf Festsetzungen, wonach Hausformen über rechteckigem oder quadratischem Grundriss zu entwickeln sind sowie auf Festsetzung eines Verhältnisses von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, um ev. architektonische Speziallösungen nicht auszuschließen.
- 8.4.2 Allerdings ist der dörflichen, insbesondere der in unmittelbarer Nähe vorherrschenden Baustruktur die Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 32° und 38° (Haustyp 1) und zwischen 35° und 46° (Haustyp 2) geschuldet. Lediglich für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptteils des Gebäudes und maximale Firsthöhe 1 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudeteils) wird die Ausbildung eines Walm- und Pultdaches erlaubt.
- 8.4.3 Einschränkungen bei den **Dachaufbauten** ergeben sich ebenfalls aus dem in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“, dessen Geltungsbereich sich über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken soll. Insofern wird auch diesbezüglich auf dessen Begründung verwiesen.
- 8.4.4 Bezüglich Dacheinschnitte und Dachterrassen werden zum einen die geplanten Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“ (Dacheinschnitte) übernommen, zum anderen eine Sonderregelung zu Dachterrassen getroffen. Letztere sollen nach dem Willen der Satzungsgeberin explizit zulässig sein, doch bedarf es hier bestimmter, ortsbildwahrender und nachbarschützender Einschränkungen. So dürfen Dachterrassen nur in einer maximalen Größe von 20 m<sup>2</sup>

---

errichtet werden. Außerdem sind Dachterrassen nur in an ihrer Terrassenumwehung von Dachflächen vollständig umschlossener Ausführung gestattet.

### **8.5 Verkehrskonzept; Verkehrliche Erschließung**

Am bisherigen Verkehrskonzept wird festgehalten.

## **9 Grünordnung / Einfriedung**

Am bisherigen Grünordnungskonzept wird festgehalten Ergänzung erfährt dieses durch den in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports, Dachaufbauten, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung“, dessen Geltungsbereich sich über das gesamte Gemeindegebiet erstrecken soll. Insofern wird auf dessen Begründung verwiesen. Gleiches gilt für Festsetzungen zu Einfriedungen.

## **10 Schutzgüter**

### **10.1 Eingriffsregelung**

Im Verfahren nach §13a BauGB 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).

### **10.2 Klima- und Umweltschutz**

Hier wird in den Hinweisen zu den Festsetzungen zum Bebauungsplan empfohlen, dass zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen bereits bei der Errichtung von Gebäuden Anschlussmöglichkeiten für derartige Einrichtungen vorgesehen werden, was beispielsweise durch die Verlegung von Leerrohren geschehen kann.

### **10.3 Spezieller Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG dürfen zum Schutz von Brutvögeln Bäume nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Zukünftig eventuell notwendiger Abriss von Bestandsgebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September erfolgen.

Sofern diese Maßnahmen außerhalb dieser allgemein freigegebenen Zeiträume erfolgen müssen, bedarf es der Begutachtung durch qualifiziertes Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Besondere Bedeutung kommt den artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu, weshalb explizit ein entsprechender Hinweis erfolgt.

---

Außerdem wird angeraten, vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorzunehmen.

#### **10.4 Hochwasserschutz**

Das Gebiet der 4. Änderung liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

#### **10.5 Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### **10.6 Kampfmittel**

10.6.1 Es liegen keine Anhaltspunkte für Belastungen durch Kampfmittel vor. Für die Gemeinde besteht insoweit eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht.

10.6.2 Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Auf die für Bauvorhaben auf möglicherweise kampfmittelbelasteten Flächen geltenden Vorschriften, Regeln und Informationsschriften der Gesetzlichen Unfallversicherungsträger wird hingewiesen, insbesondere auf die BGI 833 „Handlungsanleitung zur Gefährdungsbeurteilung und Festlegung von Schutzmaßnahmen bei der Kampfmittelräumung“ sowie die BGI 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ (siehe [www.bgbau.de](http://www.bgbau.de)).

Bestehen dennoch Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung des Baugrunds, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen oder Hinweisen versehen und ggf. den Bau einstellen bzw. die Nutzung untersagen oder sonstige Anordnungen erlassen. Nach den allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätzen ist die Bauaufsichtsbehörde generell aber nicht gehalten, selbst Gefahrenerforschungseingriffe vorzunehmen oder anzuordnen (vgl. Nr. 4).

10.6.3 Internetseiten, Adressen von Fachfirmen

Über die Internetseite des Staatsministeriums des Innern zur Kampfmittelbeseitigung <http://www.stmi.bayern.de/sicherheit/innere/sicherleben/detail/09064> stehen Adressenlisten mit Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung und Fachfirmen für Luftbilddauswertung sowie ggf. weitere Informationen zur Verfügung.

Die Adressenlisten sind nicht abschließend. Aus der Nennung können keine über die nachfolgend genannten Aufnahmevoraussetzungen hinausgehenden Aussagen abgeleitet werden. Das aktuelle Vorliegen dieser Voraussetzungen sowie fachliche

---

Qualifikation und Zuverlässigkeit sind ausschließlich von der jeweiligen Firma zu verantworten.

Die Adressenliste „Fachfirmen in der Kampfmittelbeseitigung“ enthält Firmen, die nachgewiesen haben, dass sie über die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 SprengG oder über Fachpersonal mit Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG in Bezug auf Kampfmittelbeseitigung verfügen sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzen.

In der Adressenliste „Fachfirmen für Luftbildauswertung“ sind Firmen genannt, die zur Auswertung von Kriegsluftbildern – als Grundlage einer grundstücksbezogenen Bewertung – eine moderne volldigitale bzw. optisch-digitale Auswertestation und damit den höchsten technischen Standard einsetzen. Aussagen zu der für Recherche, Auswertung und Bewertung von Kriegsluftbildern erforderlichen Erfahrung sind ggf. von den Firmen einzuholen.

## **10.7 Immissionsschutz**

Mit über den einschlägigen Höchstgrenzen liegenden Lärmwerten ist aufgrund der Lage des Baugebiets grundsätzlich nicht zu rechnen.

Nachdem von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wohnnutzung beeinträchtigende Emissionen ausgehen könnten, ergeht der Hinweis, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen in jedem Fall zu dulden sind; eine Einschränkung ordnungsgemäßer Landwirtschaft ist auszuschließen.

## **10.8 Weitere Schutzgüter**

wie der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes werden unter Hinweis auf die bereits unter Ziff. 9.1 erläuterten Festsetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitestgehend geschont bzw. gesichert.

# **11 Ver.- und Entsorgung**

## **11.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet ist bereits an das bestehende Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied und der Abwasserbeseitigungsanlage Abwasserzweckverband Obere Maisach angeschlossen.

## **11.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Grundsätzlich ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen an Ort und Stelle zu versickern. Um das Aufkommen möglichst gering zu halten und die Versickerung zu fördern, sind bei der Anlage von Stellplätzen und Wegen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Wie in den Hinweisen durch Text enthalten, gelten für Flächen bis 1000 m<sup>2</sup> bezüglich Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln

---

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

### **11.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Aus Gründen der Ortsgestaltung sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung muss durch Erdkabel erfolgen.

Die Gasversorgung ist über die Energie Südbayern GmbH, Außenstelle Fürstenfeldbruck (ESB) gewährleistet.

### **11.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck sichergestellt.

## **12 Flächenstatistik**

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der Grundstücke Flur-Nrn. 1317/3 und 1317/5 unverändert.

Landsberied, den.....

Greifenberg, den.....

.....  
Andrea Schweitzer  
1. Bürgermeisterin

.....  
Ralf Müller  
Planfertiger