

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**6. Änderung des Bebauungsplanes
mit integrierter Grünordnung
„HOHENBERGL“**

Datum: 26.09.2013, 20.11.2013, 21.05.2014

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

Inhalt:

A	Satzungstext
B ₁	Planzeichnung Bereich A i.d.F. vom 21.05.2014
B ₁	Planzeichnung Bereich B i.d.F. vom 21.05.2014
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen
C	Festsetzungen durch Text
C ₁	Geänderte, entfallende und ergänzte Festsetzungen Bereich A
C ₂	Geänderte und ergänzte Festsetzungen Bereich B
D	Hinweise
E	Verfahrensvermerke

A SATZUNGSTEXT

Präambel:

Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als

SATZUNG.

B₁ PLANZEICHNUNG BEREICH A i.d.F vom 21.05.2014



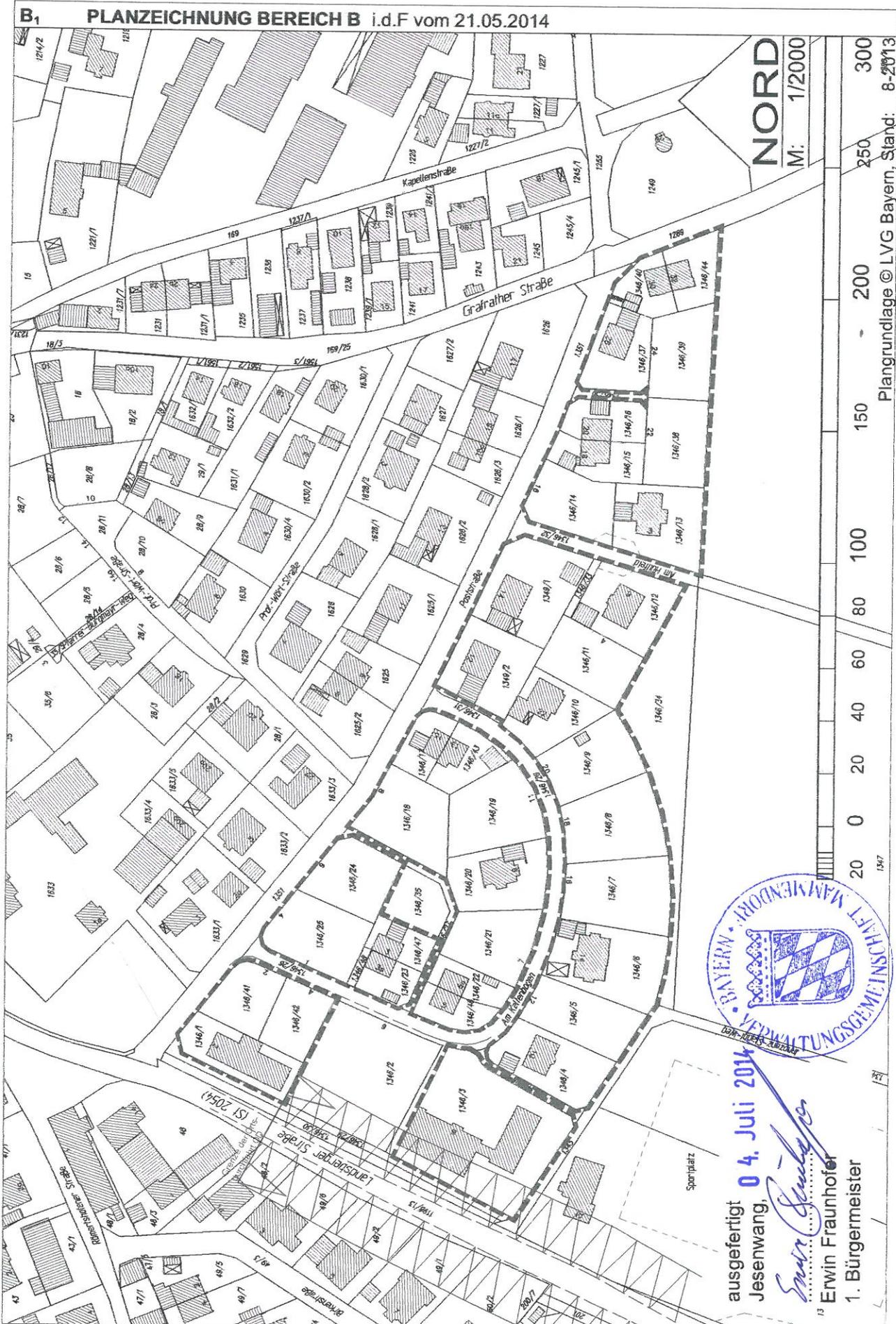
ausgefertigt
Jesenwang, 04. Juli 2014
Erwin Fraunhofer
Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



NORD
M: 1/1000

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 08-2013

B₁ PLANZEICHNUNG BEREICH B i.d.F vom 21.05.2014

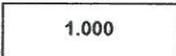
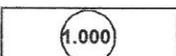
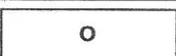
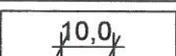
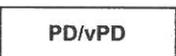


NORD
 M: 1/2000

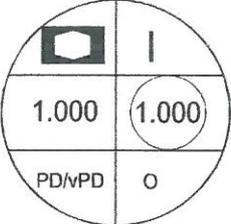


ausgefertigt
 Jesenwang, **04. Juli 2014**
Erwin Fraunhofer
 Erwin Fraunhofer
 1. Bürgermeister

B₂ FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Allgemein zulässig sind ferner: - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO), - Stellplätze.
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss
	Baugrenze
	Grundfläche in m ² , hier GR 1.000 m ²
	Geschossfläche als Höchstmaß in m ² , hier GF 1.000 m ²
	offene Bauweise
	Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m
	Straßenbegrenzungslinie
	Bäume zu pflanzen, ohne Standortfestsetzung (Pflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt).
	Pultdach / versetztes Pultdach mit 10° - 15° Dachneigung als Hauptdachform für Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 6. Änderung des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Soziale Zwecke		Zahl der Geschosse als Höchstmaß
Grundfläche		Geschossfläche als Höchstmaß
Pultdach / versetztes Pultdach mit Dachneigung 10° - 15°		offene Bauweise

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Hohenbergl“ i.d.F. vom 25.11.1998.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung i.d.F. 26.01.2000, 2. Änderung i.d.F. vom 05.06.2001, 3. Änderung i.d.F. vom 13.03.2002, 4. Änderung i.d.F. vom 12.05.2003 und 5. Änderung i.d.F. vom 12.05.2004 fort.

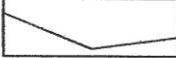
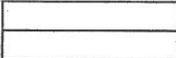
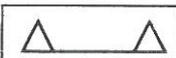
C₁ GEÄNDERTE, ENTFALLENDE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN BEREICH A

4. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
7. **entfällt**
~~Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.~~
8. **entfällt**
~~Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.
Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunterliegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten.~~
9. **entfällt**
~~Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.~~
10. **entfällt**
~~Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.~~
- 10.1 Die Wandflächen der Nebengebäude sind in Holz und Putz zulässig.
11. **entfällt**
~~Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.~~
12. Die traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 4,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
Für Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.
13. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird mit 561,1 m ü.NN, als Höchstmaß festgesetzt.
14. Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
15. **entfällt**
~~Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.~~
19. **entfällt**
~~Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.~~

C₂ GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN BEREICH B

- 9. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote, graue und anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.
- 10. Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.

D HINWEISE

-  Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer, z.B. 1346/2
-  Hauptgebäude Nebengebäude
-  Vorschlag für die Baukörperstellung
-  Grenze der Ortsdurchfahrt
-  Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) von 20 m.
In Abstimmung mit dem staatlichen Hochbauamt Freising, Abteilung Straßenbau kann diese auf 10 m verringert werden.

- 7. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

ausgefertigt
Jesenwang, 04. Juli 2014


Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2013 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 20.11.2013 hat in der Zeit vom 18.12.2013 bis 20.01.2014 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes i.d.F. vom 21.05.2014 wurde vom Gemeinderat am 21.05.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Jesenwang, den **04. Juli 2014**

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am **09. Juli 2014** 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 **10. Juli 2014**

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zum
6. Änderung des Bebauungsplanes
mit integrierter Grünordnung
„HOHENBERGL“**

Datum: 26.09.2013, 20.11.2013, 21.05.2014

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

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	VERFAHREN	6
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	7
6.	PLANINHALT	8
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet von Jesenwang, westlich der „Landsberger Straße“ (St 2054), nördlich der Feuerwehr und östlich der Straße „Am Keltenbogen“.

1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde Jesenwang möchte die Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen erhöhen und dem vorhandenen Bedarf nachkommen. So möchte sie, auf dem gemeindeeigenen Grundstück, die Errichtung eines Kinderhauses (Kinderkrippe und Kindergarten) planungsrechtlich sichern. Dabei werden die Belange der Innenentwicklung und der sozialen Bedürfnisse, insbesondere der Familien berücksichtigt.

Ferner sollen einzelne gestalterische Festsetzungen gelockert und den aktuellen architektonischen Stilen angepasst werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich A wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ (0,20 ha) neu festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der **Änderungsbereich A** umfasst eine Fläche von ca. 0,206 ha mit Abmessungen von ca. 46 m auf ca. 45 m. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 561,0 m ü.NN.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1346/1 und 1346/42,
- im Osten durch die Straße „Am Keltenbogen“ (Fl.-Nr. 1346/26),
- im Süden durch die nördliche Gebäudekante der Bebauung auf Fl.-Nr. 1346/3 sowie deren Verlängerungen bis zur Straße „Am Keltenbogen“ (Fl.-Nr.1346/26) und zur „Landsberger Straße“ (Fl.-Nr. 1198/13),
- im Westen durch die „Landsberger Straße“ (St 2054) (Fl.-Nr. 1198/13).

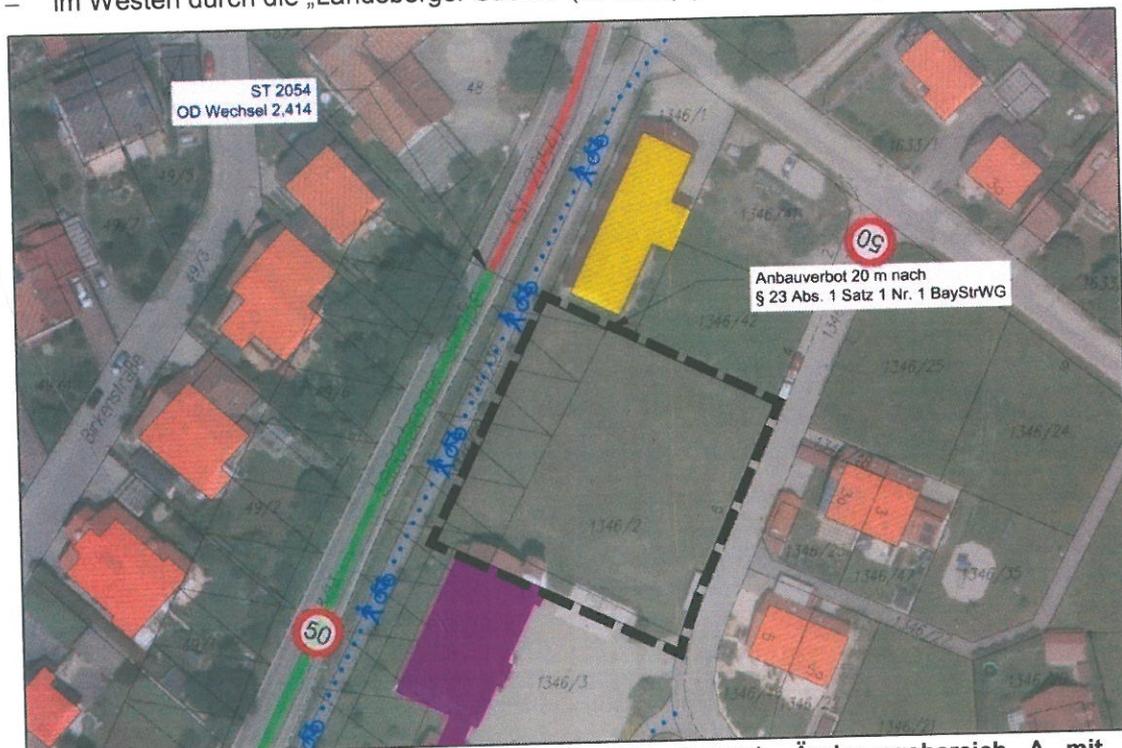


Abb. 1: Digitales Orthophoto 27.07.2012 (© LVG Bayern), Änderungsbereich A mit Überlagerung Anbauverbotszone, Ortsdurchfahrtsgrenze und Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, gelb: Gewerbe/Büro, magenta: öffentlich)

Der Änderungsbereich A ist unbebaut und derzeit ungenutzt (Wiese). Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden von einem eingeschossigen Gewerbebau einer Textilagentur (als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb) und Brachflächen. Im Osten durch die

Erschließungsstraße „Am Keltenbogen“.. Südlich schließt das Gelände der örtlichen Feuerwehr mit nutzungstypischer Bebauung (Fahrzeughalle, befestigter Hofplatz, Schlauchturm etc.) an. Im Westen befindet sich der mit Bäumen gegliederte Grünstreifen des Geh- und Radweges, der parallel zur „Landsberger Straße“ (St 2054) verläuft.

Der **Änderungsbereich B** umfasste eine Fläche von 2,471 ha und ist als Eben zu bezeichnen. Er beinhaltet im östlichen Teil ein bislang erst teilweise bebautes Einfamilienhausgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und im Westen das ein- bis zweigeschossige Gebäude der Feuerwehr und ein eingeschossiges gewerbliches Gebäude. Unbebaute Grundstücke liegen brach, bebaute Grundstücke weisen die typische Gehölzstruktur von Hausgärten auf.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die im **Änderungsbereich A** liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum, die Flächen im **Änderungsbereich B** in privatem und öffentlichem Eigentum.

2.3. Vorbelastung des Plangebietes

2.3.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Jesenwang sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden. Von Seiten des Landratsamtes sind im Bereich der Gemeinde Jesenwang 10 ehemalige Gruben erfasst. Die betreffenden Gruben werden von dem o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Jesenwang nicht berührt. Eine Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstentum wurde noch nicht durchgeführt.

2.3.2. Gewerbegeräusche

Im **Änderungsbereich A** können von dem südlich gelegenen Standort der Feuerwehr, insbesondere im Einsatzfall, Geräusche (Fahrbewegungen, Sirenen etc.) auf die Fläche für Gemeinbedarf einwirken. Von der im Norden gelegen Textilagentur (Büronutzung) können Schallemissionen durch Fahrverkehr entstehen.

2.3.3. Verkehrsgeräusche

Auf den **Änderungsbereich A** und den westlichen Teil des **Änderungsbereiches B** wirken die Verkehrsgeräuschmissionen der westlich verlaufenden „Landsberger Straße“ (ST 2054) ein. So liegt er in einer Entfernung von ca. 12 m (Straßenachse) der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße mit einer innerörtlichen Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet.

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz ¹	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
ST 2054 DTV ₁₉₉₅	7832 9502	8.002	579	k.a.	k.A.
ST 2054 DTV ₂₀₀₀		8.077	464	+75	+ 0,1 %
ST 2054 DTV ₂₀₀₅		6.641	387	-1.436	- 17,8 %
ST 2054 DTV ₂₀₁₀		6.198	404	-443	- 6,7 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Aufgrund der Verkehrsmenge von 2010 (tags 372 Kfz/h, nachts 50 Kfz/h, Lkw-Anteil von 6,5 % und einer zulässigen Geschwindigkeit 50 km/h und einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 13 m) ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel von ca. 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des **Änderungsbereichs A** erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Erschließungsring „Am Keltenbogen“, der über die „Poststraße“ (Ortsstraße) an die „Landsberger Straße“ (St 2054) und die „Grafrather Straße“ (Kr FFB 2) anschließt.
- für den Fußgänger und Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über die ca. 400 m entfernte Haltestelle „Abzweigung Mammendorf“ (Regionalbuslinien 847 - Dünzelbach - Adelshofen - FFB, 848 Dünzelbach - Schöngeising - FFB, 849 Dünzelbach - Türkenfeld – Grafrath).
- Für die Straßen ist im Wesentlichen keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden. Ausnahmen bilden die Fuß- und Radwege entlang der „Landsberger Straße“ sowie im westlich gelegenen Wohngebiet.

Die Straße „Am Keltenbogen“ weist eine räumliche Trennung von Mehrzweckstreifen (Parkflächen mit ca. 2,0 m) und Fahrbahn (ca. 5,0 m) auf. Verkehrsrechtlich bestehen keine Anordnungen, sodass innerhalb der geschlossenen Ortschaft Tempo 50 km/h zulässig ist.

¹ Quelle: BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf 03-2012

Für die „Landsberger Straße“ ist keine verkehrsrechtliche Anordnung vorhanden, sodass diese durch die Ortstafeln (VZ 310) bestimmt wird. So beginnt die geschlossene Ortschaft, und damit Tempo 50 km/h, in ca. 160 m am südlich Ortsrand.

Für den **Änderungsbereich B** erfolgt keine Änderung.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesenwang i.d.F. vom 18.02.1987 wurde bereits 3-mal geändert. Mit der 2. Änderung i.d.F. vom 21.04.1998 wird für den **Änderungsbereich A** „Fläche für den Gemeinbedarf“ für die Einrichtung „Feuerwehr/Bauhof“ dargestellt. Für den **Änderungsbereich B** wird „Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung / Vorkehrungen i.S. des BImSchG“, „Mischgebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Bauhof“ und „Grünfläche“ dargestellt.

Umgeben wird der **Änderungsbereich A** im Osten durch „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ bzw. „Verkehrsberuhigter Bereich“ und darüber hinaus durch „Mischgebiet“, „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise überlagert durch „Fuß- Rad und Wanderweg“. Im Norden durch „Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung / Vorkehrungen i.S. des BImSchG“, im Westen durch „Grünfläche“, überlagert durch „Fuß-, Rad und Wanderweg“ und darüber hinaus durch „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie „Allgemeines Wohngebiet“ und im Süden durch „Fläche für den Gemeinbedarf“ für die Einrichtung „Bauhof“.

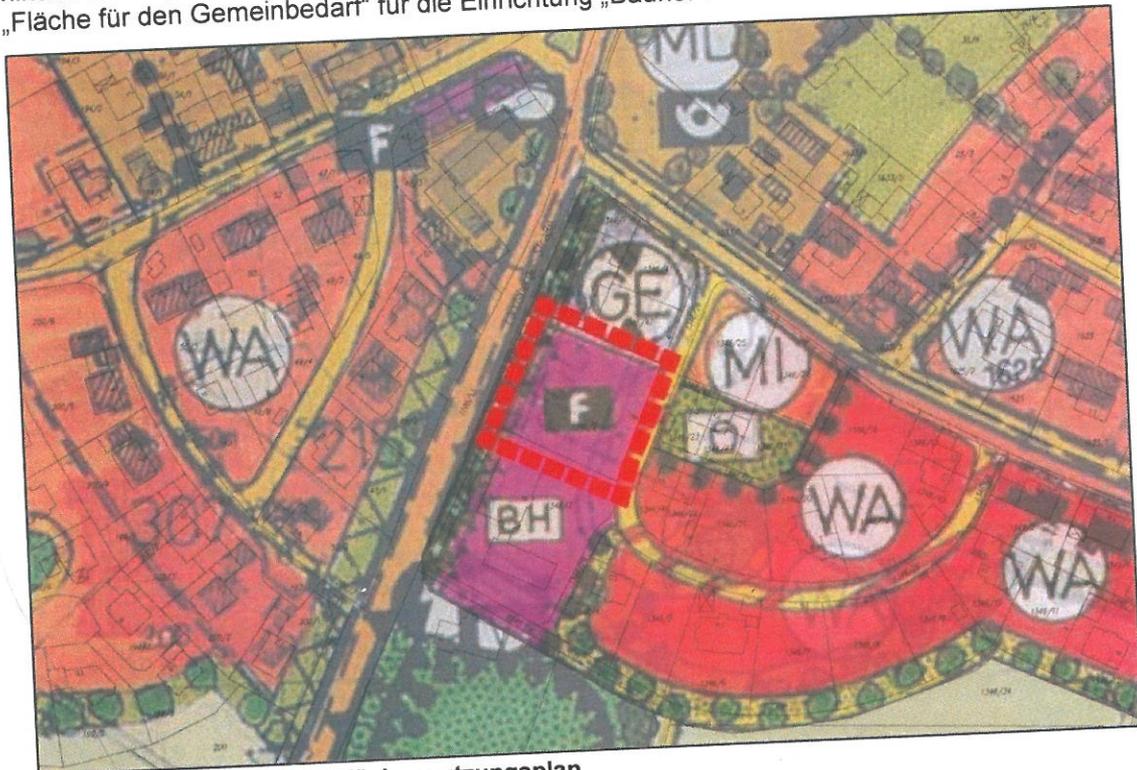


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Jesenwang besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan². Dem Landschaftsplan liegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde und beinhalten neben der Einordnung in den „Ortsbereich“ nur Hinweise zu Gestaltungsmöglichkeiten von Straßenräumen (Seite 36 - 37).

3.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am HohenbergI“ wurde bereits fünfmal geändert³.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich folgendes fest:

- Die bauliche Nutzung wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ festgesetzt.

² Landschaftsbüro Pirkel-Riedel-Theurer, Landshut

³ 1. Änderung vom 26.01.2000, 2. Änderung vom 06.03.2001, 3. Änderung vom 18.03.2002, 4. Änderung vom 30.04.2003, 5. Änderung vom 12.05.2004

- Das Maß der baulichen Nutzung wird für die gesamte „Fläche für den Gemeinbedarf“ (nördlicher Änderungsbereich und südlicher Teil der Feuerwehr) über die Grundfläche (GR 1.000 m²), die Geschossfläche als Höchstmaß (GF 2.000 m²) und die Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt.
- Als Festsetzung zur Grünordnung werden zu pflanzende Bäume sowie allgemein ein Pflanzgebot für mindestens einen Laubbaum je 250 m² Baugrundstücksfläche festgesetzt (Anrechnung der zu pflanzenden Bäume aus der Planzeichnung).
- Ferner werden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (Anzahl und Lage) getroffen.
- Gestalterische Festsetzungen gelten für Baukörper (nur rechteckig, Verhältnis min. 3:4), Fassadenmaterial (keine Zierputze, Holzverschalungen / -konstruktionen nur im Naturton), Fenster- / Türform u. -material, Dachform (Satteldach), Dachneigung (35° bis 43°), Dacheindeckung (ziegelrote Dachpfannen), Firstrichtung, Dachüberstand (max. 0,75 m), Kniestockhöhen (max. 0,75 m bzw. nur konstruktiv), Dachgauben, Giebelbereiche (keine Erker, Loggien, Aufglasungen) und Einfriedungen (senkr. Lattenzaun, Maschendrahtzaun, max. Höhe 1 m).
- Des Weiteren werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO 1997) angeordnet.



Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Hohenberg“ mit 5. Änderung und Änderungsbereich A

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Es besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

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“⁴

3.6. Weitere Rechtsvorschriften

3.6.1. Anbauverbotszone

Der **Änderungsbereich A** und das Grundstück der Feuerwehr (Fl.-Nr. 1346/3) befinden sich an der freien Strecke der Staatsstraße 2054. Damit liegt die Staatsstraße außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Somit ist ein Anbauverbot in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner existiert eine Anbaubeschränkung in einer Entfernung bis 40 m (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG).

⁴ vom 23.02.2006. geändert durch Satzung vom 04.10.2007

3.6.2. Denkmalschutz

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

Im weiteren Umfeld ist folgendes Bodendenkmal kartiert:

- D-1-7832-0156 in ca. 260 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.

3.6.3. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁶ liegen die Änderungsbereiche nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Der Bereich liegt außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)".

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar⁷.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.000 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht vorhanden.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁸ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁹ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹⁰ oder der Vogelschutzrichtlinien¹¹) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

⁵ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf 10/2013

⁶ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 10/2013

⁷ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

⁸ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.07.2014 (BGBl. I S. 2749)

⁹ 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)

¹⁰ 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)

¹¹ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung 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.

So wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) im **Änderungsbereich A** von ca. 310 m² auf 1.000 m² (+690 m² bzw. +1.000 m²) erhöht, für den Änderungsbereich B ergeben sich aus der Lockerung der gestalterischen Festsetzungen keine grundsätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, 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 weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept im **Änderungsbereich A** setzt zunächst den vorhandenen Hochbauentwurf um. Dieser sieht eine Orientierung des notwendigen Freibereichs in den südöstlichen Bereich vor. Dabei schirmt die gewinkelte Bebauung gegen die vorhandenen Lärmquellen (Verkehr-/Gewerbelärm) ab. Um zur Staatsstraße hin eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird ein erdgeschossiges Gebäude vorgesehen. Dies vermittelt zwischen dem eingeschossigen, gewerblich genutzten Bürogebäude im Norden und dem gestaffelten, zweigeschossigen Gebäude (mit seinem eingeschossigen Anbau) der Feuerwehr. Im **Änderungsbereich B** bleibt das städtebauliche Konzept erhalten.

Das verkehrliche Konzept, mit der Erschließung von der untergeordneten Straße „Am Keltbogen“, wird beibehalten. Das grünordnerische Konzept, mit der Durchgrünung auf dem Baugrundstück, wird im Wesentlichen beibehalten.

5.2. Technische Versorgung und Entsorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied, Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für das "Allgemeine 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/h¹².

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach, Adelshofen.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof ist an der „Poststraße“ ca. 470 m Entfernung vorhanden.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹³ ist über 6 Mbit/s zu mehr als 95 %¹⁴ gegeben.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

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

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

¹² Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹³ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

¹⁴ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in durch zwei Teilbereichen. **Änderungsbereich A** beinhaltet die Fläche für Gemeinbedarf und **Änderungsbereich B** beinhaltet die Baugrundstücke des restlichen Geltungsbereichs. So werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten bzw. ergänzten textlichen (und teilweise entfallenden) Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 25.11.1998 weiter. Die durch die 1. Änderung eingeführten Regelungen zu Garagen und Nebengebäude bleiben erhalten.

6.2. Fläche für Gemeinbedarf

Im Änderungsbereich wird „Fläche für den Gemeinbedarf“ für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dies ermöglicht die Unterbringung der gemeindlichen Einrichtung eines Kinderhauses, steht aber langfristig auch für weitere soziale Nutzungen zur Verfügung und schafft so eine Flexibilität hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), der Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe).

6.3.1. Grundfläche

Die Grundfläche wird mit dem absoluten Maß festgesetzt und liegt bei einer GRZ von 0,49. Diese ergibt sich aus dem Bedarf für die geplante Nutzung.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die gesetzliche prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

6.3.2. Geschossfläche

Um die Vergleichbarkeit der baulichen Nutzung mit dem bestehenden Bebauungsplan zu erhalten wird die Geschossfläche mit dem absoluten Maß als Höchstmaß festgesetzt.

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt, da sich der Baukörper zukünftig erdgeschossig darstellen wird.

6.3.4. Höhen der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der Höhenlage wird das Höchstmaß für die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als absolutes Maß über Normalnull festgesetzt und als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der traufseitigen Außenwandhöhe bestimmt. Der Festsetzung liegt das vermessungstechnische Aufmaß des Ingenieurbüro Binn, Aufkirchen, zugrunde.

Diese traufseitige Außenwandhöhe bestimmt im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude. Diese gewährleistet eine maßstäbliche Einfügung in die vorhandene Umgebung, insbesondere zum anschließenden Wohngebiet bzw. zur nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung.

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

Um die Unterordnung der Nebengebäude zu gewährleisten, wird die traufseitige Wandhöhe (gem. BayBO) bestimmt und so beschränkt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung eines baukörperähnlichen Baufensters durch Baugrenzen, die den Hochbauentwurf umsetzen. An der offenen Bauweise wird festgehalten um ein nach allen Seiten freistehendes Gebäude zu erhalten.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO),

dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes¹⁵ wurde für den Schlauchturn der Feuerwehr die Anordnung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO aufgehoben. Damit wurden durch eine städtebauliche Satzung Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (1 H) liegen. Damit findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO keine Anwendung, eine Übernahme der Abstandsfläche auf Fl.-Nr. 1346/2 war somit nicht erforderlich.

6.6. Grünordnung

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

Dabei wird auf die bestehende Qualitätsanforderung an die Baumpflanzungen zurückgegriffen. Auf die Festsetzung der Standorte wird im Sinne der Flexibilität verzichtet.

6.7. Maßangabe

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

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachform, Dachneigung) getroffen. Diese dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

Im **Änderungsbereich A** werden die bisherigen umfangreichen Festsetzungen zur Gestaltung auf ein gestalterisches Minimum reduziert, da es sich bei dem öffentlichen Gebäude um eine Sonderform handelt, die nicht mit dem umgebenden Wohn- bzw. Bürogebäude vergleichbar ist.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen umzusetzen. Zu Klarstellung gegenüber der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang¹⁶ werden gesonderte Regelungen für die Nebengebäude aufgenommen.

Im **Änderungsbereich B** werden die Festsetzungen zu den Dachfarben gelockert. So werden nun auch graue und anthrazitfarbene Dächer für zulässig erklärt. Damit wird bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen in und an den Dachflächen erreicht, dass eine weitgehende Einheitlichkeit der farblichen Gestaltung der Dacheindeckungen erreicht wird. Ferner entfällt bei den Festsetzungen zu der Fassadengestaltung die Bestimmung, dass Fenster und Türen nur in Holz zulässig sind um auch den Einbau von effizienteren Materialien zu ermöglichen.

6.9. 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“ vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 der Satzung).

Im Bezug auf die Gestaltung und Ausstattung der Garagen und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) werden im Änderungsbereich A abweichende Regelungen zu Dachneigung (§ 3.10), Dachform (§ 3.12) und Fassadengestaltung (§ 3.13) von Nebengebäuden getroffen.

¹⁵ 3. Änderung Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.03.2002 „Dies gilt nicht für den an der Nordost-Ecke des Feuerwehrhauses geplanten Schlauchturn auf dem Flurstück 1346/3 der Gemarkung Jesenwang“

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Änderungsbereich A	ca. 2.060 m²	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.060 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) ./FW	GR 310 m ²	GRZ = 0,15
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 155 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 465 m²	GRZ = 0,23
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO) ./FW	ca. 1.475 m ²	GRZ = 0,72
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 465 m²	22,6%
Änderungsbereich B	ca. 27.410 m²	

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Hohenberg!“

Art	Fläche	Verteilung
Änderungsbereich A	ca. 2.060 m²	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.060 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.000 m ²	GRZ = 0,49
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 500 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 1.500 m²	GRZ = 0,73
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 1.000 m ²	GFZ = 0,49
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 1.500 m²	72,8%
Änderungsbereich B	ca. 27.410 m²	

Tab. 3: Bauliche Nutzung - 6. Änderung des Bebauungsplanes

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird 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, 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.

7.4. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Ferner wird im **Änderungsbereich A** von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.



Abb. 4: rechtswirksamer Flächennutzungsplan Abb. 5: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dargestellt.

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

7.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Bruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energiequellen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“¹⁶ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

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

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

- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Jesenwang,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz.

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

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

¹⁶ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb des zukünftigen Gebäudes einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele der Gemeinde:

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

7.6. Synopsenplan



Abb. 6: Synopsenplan mit Einarbeitung der 6. Änderung Durch die Änderung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine 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, 04. Juli 2014

Erwin Fraunhofer
Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

