

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
„Pfaffenhofener Straße“**

Fassung vom: 17.01.2019, 27.06.2019, 28.11.2019

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

Inhalt:

- | | |
|----------|---|
| 1 | Präambel |
| 2 | Planzeichnung i.d.F. vom 28.11.2019 |
| 3 | Festsetzungen durch Planzeichen |
| 4 | Festsetzungen durch Text |
| 5 | Bestandsangaben, Zeichenerklärungen und Hinweise |
| 6 | Verfahrensvermerke |

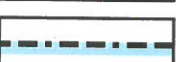
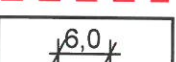
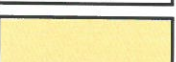
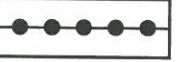
1 PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und § 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) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ als
SATZUNG.

2. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 28.11.2019



3 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

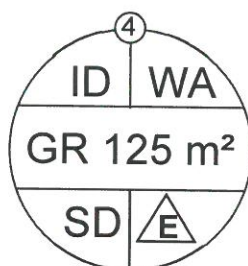
	Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
	Mischgebiete, gemäß § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) sind nicht zulässig
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss, wobei im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist.
	nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
	zulässige Grundfläche, hier z.B. GR 125 m²
	Höhenbezugspunkt, mit Bezeichnung: OK Straße = Erschließungsstraße, OK Gelände = Geländeoberfläche
	Baugrenzen
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Maßangabe in Metern, z.B. 6 m
	Private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	private Grünfläche ¹ , mit der Zweckbestimmung Obstwiese
	Hauptdachform: Satteldach mit einer Hauptdachneigung von 35° bis 43° Ausgenommen von der Hauptdachneigung sind im MI Gebäude für Handwerks- und Gewerbenutzung, hier beträgt die Hauptdachneigung von 18° bis 23°
	Grenze unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

z.B.

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß, hier
ein VollgeschossGrundfläche
hier z.B. GR 125 m²

Dachform, hier Satteldach



Nr. des Baugebietes hier Nr. 4

Art der baulichen Nutzung,
hier z.B. Allgemeines Wohngebiet

offene Bauweise

nur Einzelhaus zulässig

¹ Bei der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

4 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Pfaffenhofener Straße“ i.d.F. vom 24.11.1993, die 1. Änderung i.d.F. vom 20.09.2000 und die 2. Änderung i.d.F. vom 02.03.2006.

1. Die Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“, gemäß § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Nebengebäude mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 12 m² sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen, bis 80 m² Wohnfläche² je 1 Stellplatz,
- für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze,
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV³.

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen um max. 15 % für überschritten werden
Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 - im **WA** höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,50** und
 - im **MI** höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,60** überschritten werden.

4. Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 25° als Mindestmaß und bis 40° als Höchstmaß zulässig, wobei nicht freistehende Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen müssen.

5. Die Höhenlage des Erdgeschoß-Rohfußbodens wird mit maximal 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. der Geländeoberfläche am jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

6. Die längere Seite des Grundrisses ist parallel zum First zu legen. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachsteine zu verwenden.

Die Breite des Zwerchgiebels darf je Dachseite maximal 1/3 der Firstlänge betragen und muss einen Abstand zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m aufweisen und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,5 m unterschritten werden.

7. **entfällt**

~~Doppelhäuser sind so zu planen, daß sie nicht spiegelbildlich wirken.~~

8. Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt **4,7 m** als Höchstmaß. Sie wird gemessen vom jeweiligen Erdgeschoß-Rohfußboden, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Im Bereich eines Zwerchgiebels kann das Höchstmaß der traufseitigen Außenwandhöhe um bis zu **1,3 m** überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude; hier beträgt die traufseitige Wandhöhe gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstmaß im Mittel 3,0 m.

Die Firsthöhe beträgt **9,4 m** als Höchstmaß. Sie wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe, bis zur Oberkante First.

² Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

³ **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung zur Änderung der Feuerungsverordnung und weiterer Rechtsverordnungen vom 08.07.2009 (GVBl. Nr. 13 S. 332)

- Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,5 m.
9. **Einfriedungen**
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig; zur öffentlichen gewidmeten Verkehrsfläche hin sind nur Zäune mit senkrechten Latten zulässig. Hinter den Einfriedungen sind nur geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen; wobei deren Höhe bis zur festgesetzten Höhenlage (Ziffer B 5) zulässig ist.
10. Für je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (z.B. Spitz- und Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche) zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume jedoch nur als Halb- oder Hochstamm in doppelter Dichte (ein Baum pro 100 m² nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke) gepflanzt werden.
Hecken sind nur aus heimischen, sommergrünen Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hain-, Rotbuche) zulässig.
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.
11. **entfällt**
~~Im Wurzelbereich der Naturdenkmäler sind nur wasserdurchlässige Oberbeläge zulässig. Der Unterbau ist auf das zulässige Maß zu beschränken und von Hand herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen und Fundamente sind im Wurzelbereich unzulässig. Der Wurzelbereich ist der Kronenbereich plus jeweils 1,5 m.~~
12. **entfällt**
~~Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art, sowie Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1,0 m Höhe unzulässig. Bäume mit einem Astansatz mind. 2,5 m über Oberkante Straße sind zulässig.~~
13. Oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.
14. **entfällt**
~~Mülltonnen sollen nicht weiter als 10 m von der Straßenbegrenzung aufgestellt werden.~~
15. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
16. Aufschüttungen sind maximal bis zur festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zur öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.
17. **Werbeanlagen im MI**
Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind nicht zulässig.

5. PLANGRUNDLAGE, BESTANDSANGABEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE



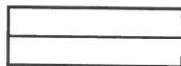
Flurstücksnummer, hier z.B. 181



Bestehende Grundstücksgrenze



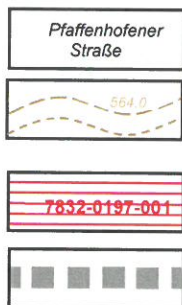
Bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, z.B. 13



Vorschlag für die Baukörpererstellung



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes



Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Pfaffenhofener Straße

Höhenlinien im Abstand von 0,5 Höhenmeter, hier 564,0 m ü.NN⁴, ermittelt aus dem DGM1⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

Kartiertes Biotop, hier Nr. 7832-0197-001 „Mischwaldrest bei Adelshofen“

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“

Die digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Gauß-Krüger-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes⁶ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁷ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

Niederschlagswasser

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfüllt sind 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 BEN⁸ empfohlen.

Bodendenkmale

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

Waldabstand

Da der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zum bestehenden Waldrand (Fl.-Nr. 873 bzw. kartiertes Biotop 7832-0197-001) im **WA** bei minimal ca. 18 m und im **MI** bei minimal ca. 22 m liegt, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumwurf" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen ausreichend ebenerdige Fahrradabstellplätze, insbesondere in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges, zu errichten.

ausgefertigt
Adelshofen,

14. Jan. 2020

Michael Raith

1. Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



⁴ Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,0 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016
⁵ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. -21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92
⁶ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...“
⁷ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
⁸ BEN: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ in der Fassung vom 27.06.2019 hat in der Zeit vom 06.09.2019 bis 07.10.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2019 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2019 als Satzung beschlossen.



Adelshofen, den 16. Jan. 2020

Michael Raith
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 15. Jan. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Pfaffenhofener Straße“ ist damit § 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.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Pfaffenhofener Straße“ mit Begründung i.d.F. vom 28.11.2019 liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Adelshofen, den 16. Jan. 2020

Michael Raith
1. Bürgermeister

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung
zur 3. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“**

Fassung vom: 17.01.2019, 27.06.2019, 28.11.2019

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.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4.	Verfahren	8
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	8
6.	Planinhalt	10
7.	Auswirkungen der Planung	15
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	17

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Adelshofen, nördlich der Pfaffenhofener Straße und westlich des Waldrandes.

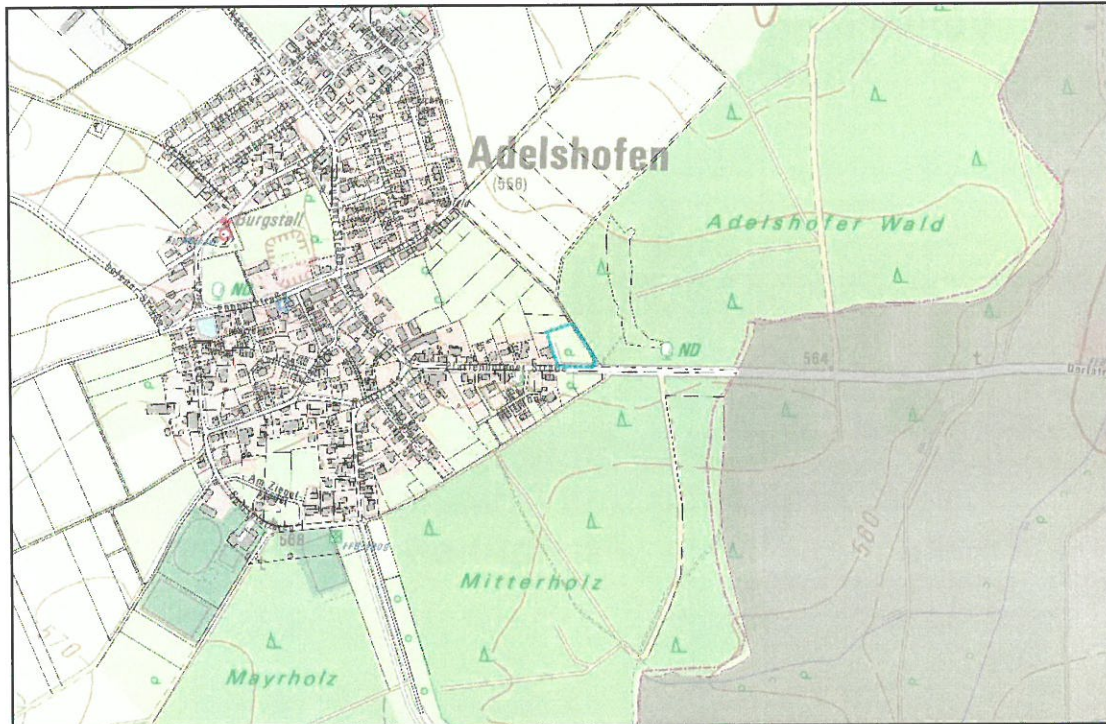


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2015), © BVV (cyan: Geltungsbereich)

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Adelshofen möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen. Ferner möchte sie die regionale Wirtschaft fördern bzw. stärken und so den Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort sichern. Anlass ist ein vorliegender Antrag eines ortsansässigen Handwerksbetriebes (Gartenbau).

Dabei sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) durch die Erhaltung des regionaltypischen Satteldaches und des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen die Belange der 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 an der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) besonders berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1.000 m²), ein „Mischgebiet“ (ca. 1.000 m²), „private Straßenverkehrsfläche“ (ca. 150 m²) und „Private Grünfläche“ (ca. 1.510 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die südliche Teilfläche der Fl.-Nrn. 181 der Gemarkung Adelshofen mit einer Fläche von ca. 0,366 ha mit Abmessungen von ca. 50 m auf ca. 70 m.

Das Gelände liegt ca. 0,5 m bis 0,75 m tiefer als die Pfaffenhofener Straße (ca. 564,75 m ü.NN) bzw. die westliche Bebauung (Pfaffenhofener Straße Nr. 13, ca. 565,0 m ü.NN) und fällt leicht (ca. 2,5 %) von Südwesten (ca. 564,75 m ü.NN) nach Nordosten (ca. 563,25 m ü.NN) nach Norden um ca. 1,5 Höhenmeter).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 181/1 (verbreiterter Feldweg)

- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 111 (Pfaffenhofener Straße“,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 183/2 (Pfaffenhofener Straße Nr. 13) und
- im Norden durch eine Weiterführung der Gebäudeflucht (Pfaffenhofener Straße Nr. 13) von dem nordöstlichen Grundstückseck nach Osten.

2.2. Nutzung und umgebende Bebauung

Die Teilfläche Fl.-Nr. 181 wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im östlichen Geltungsbereich sind, auf einer Tiefe von ca. 6 m Tiefe als Gehölzbestand einzelne Obstbäume vorhanden.

Umgeben wird das Gebiet im Osten durch einen Laubwald, im Süden durch die Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Pfaffenhofen, darüber hinaus von einer Wiesenfläche bzw. eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden, im Westen durch ein eingeschossiges Wohngebäude und die gemischte Nutzung eines umgenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen zweigeschossigen Einfirsthofes sowie im Norden durch landwirtschaftliche Wiesenflächen.



Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP20 vom 06.05.2019 (cyan: Geltungsbereich)

2.3. Eigentumsverhältnisse

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

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Bodenbeschaffenheit

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern¹ wird der Boden mit „überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)“ (16b) angegeben.

2.4.2. Gewässer

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden sich kein Oberflächengewässer. Östlich in ca. 800 m Entfernung befindet sich der Erlbach der nach Norden in die Maisach fließt.

2.4.3. Grundwasser

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden.

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände² ist **keine** Darstellung von „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

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

¹ GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem) www.bis.bayern.de, Datenabruf 06-2017

² www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

2.5.2. Kampfmittel

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

2.5.3. Verkehrsräusche

Südlich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches befindet die sich Ortsverbindungsstraße von Adelshofen nach Pfaffenhofen.

2.5.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den nördlichen und südlich an den Änderungs- und Erweiterungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelastung auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Da sich der Geltungsbereich im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentliche Beeinträchtigungen von den nördlich und südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen bzw. den südlich gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten.

Es muss auch mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben und Betriebe 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. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd] ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte 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.“

„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.“³

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁴ 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 StrlSchG⁵) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁶ hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, 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; derzeit liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁷ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **59,4 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete II** einstufen.

³ www.bfs.de: Bundesamt für Strahlenschutz, Datenabruf: 04-2018

⁴ **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)

⁵ **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)

⁶ **StrSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

⁷ www.imis.bfs.de/geoportal/ **Auswahl Radon-222-** in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 05-2019
Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³,

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „*Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....*“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁸ des LfU und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die vorhandene Pfaffenhofener Straße.
- für den nichtmotorisierten Verkehr (NV) - Fußgänger und Radfahrer - über die Mischnutzung der Erschließungsstraße,
- durch Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die ca. 520 m entfernte Haltestelle „Adelshofen“ (Linien 822 Fürstenfeldbruck – Jesenwang- Mammendorf, Linie 823 Dünzelbach – Grunertshofen – Jesenwang – Fürstenfeldbruck und Ruftaxi 8200)

Eine Trennung der Verkehrsarten ist für die angrenzenden Straßen nicht vorhanden.

Ca. 5 m östlich der nördlichen Bebauung (Pfaffenhofener Straße Nr. 13) befindet sich die Ortstafel von Adelshofen. Damit liegt der Bereich der Änderung außerhalb der geschlossenen Ortschaft, sodass dort eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h gilt.

2.7. Energie-Atlas Bayern⁹

- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung¹⁰ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Pfaffenhofener Straße Nr. 13 bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“¹¹ und hinsichtlich Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,3 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.

2.8. Demographie¹²

Am 31.12.2018¹³ waren 697 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,33 Einwohnern je Wohnung mit 53,3 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 123,9 m² Wohnfläche/Wohnung vorhanden. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 75,86 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 18,58 % und der der Mehrfamilienhäuser 5,56 %.

In der Gemeinde Adelshofen gab es am 01.03.2018 eine Kindertageseinrichtung mit 63 genehmigten Plätzen und 59 betreuten Kindern.

Am 31.12.2018 betrug der Anteil der unter 18-jährigen 18,04 %, der 18 bis 65-jährigen 57,44 % und der über 65-jährigen 24,52 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J¹⁴) 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 Adelshofen beträgt der errechnete Wert im Jahr 2018 -0,60. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,67) und des Landkreises Fürstenfeldbruck (-0,75) aber älter als im Durchschnitt von Oberbayern (-0,58).

In den Jahren 2007 bis 2017 betrug der Wanderungssaldo jährlich **ca. 9 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 4 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang für die Jahre 2018 bis 2030 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise¹⁵ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr¹⁶ und damit **ca. 5 Einwohner** ermittelt.

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

⁹ geoportal.bayern.de/energieatlas Datenabruf 05-2019

¹⁰ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 05-2019

¹¹ „Es besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe von 20 m.“

¹² Statistikatlas Bayern unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf 06/2017

¹³ Quelle: Statistikatlas Bayern, <https://www.statistik.bayern.de/>, Datenabruf 10-2018

¹⁴ 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).

¹⁵ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

¹⁶ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ₁) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ₁)

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck in der RES verschiedene Ziele formuliert. So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet nicht als „Potenzialfläche/Wohnen“ dar.

Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltungen der Gemeinde Adelshofen. 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 Änderungs- und Erweiterungsbereich mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft“ ohne Strategien dar.

3.2. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan¹⁷ der Gemeinde Adelshofen i.d.F. vom 20.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern¹⁸ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan sechsmal geändert (Änderung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6) und einmal berichtigt (1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“). Die 7. Änderung (Nassenhausen) i.d.F. vom 21.03.2019 befindet sich im Genehmigungsverfahren.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich seit der 1. Änderung „Ortsrandeingrünung“ überlagert mit „Bäume geplant“ und „Naturdenkmal – Linde“ und für den Erweiterungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Umgeben wird der Änderungsbereich:

- Im Norden durch „Flächen für die „Landwirtschaft“,
- im Osten durch „Fläche für die Forstwirtschaft“ (Wald),
- im Süden durch „örtliche Straße“, darüber hinaus „Ortsrandeingrünung“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ und
- im Westen durch ein „Allgemeines Wohngebiet“.

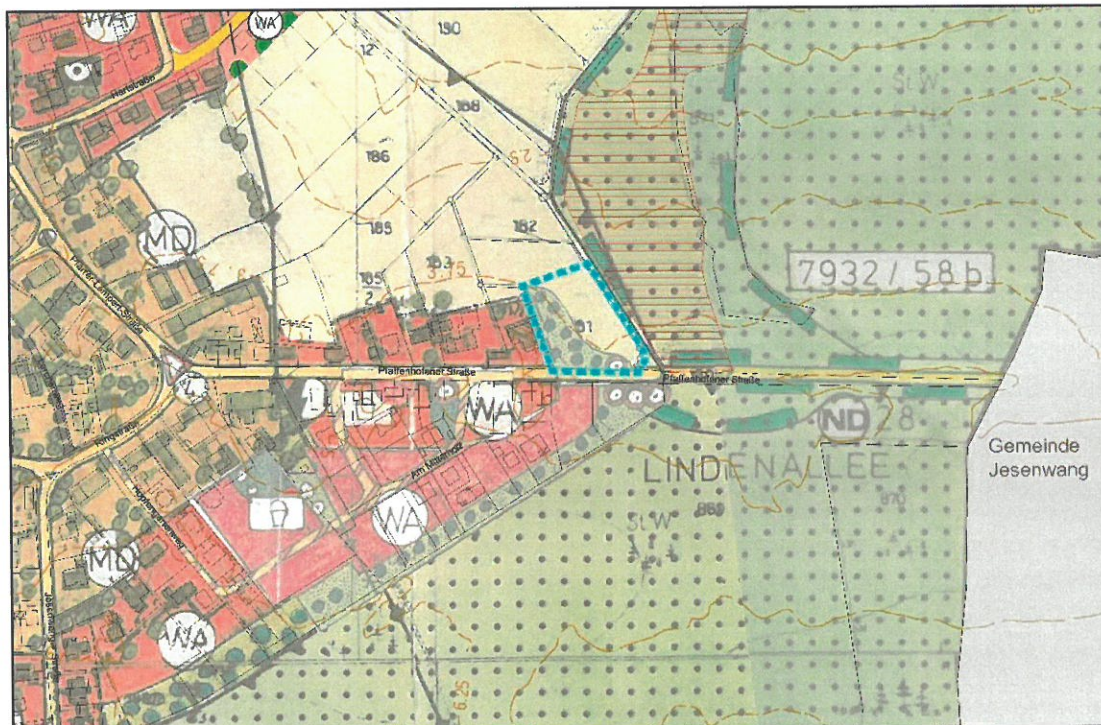


Abb. 3: Synopsenplan FNP Geltungsbereich mit Einarbeitung den Änderungen (cyan: Geltungsbereich)

3.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Adelshofen besitzt keinen Landschaftsplan.

¹⁷ i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

¹⁸ Bescheid vom 26.08.1988 Nr. 420-4621.1-FFB-1-1

3.4. Bebauungsplan

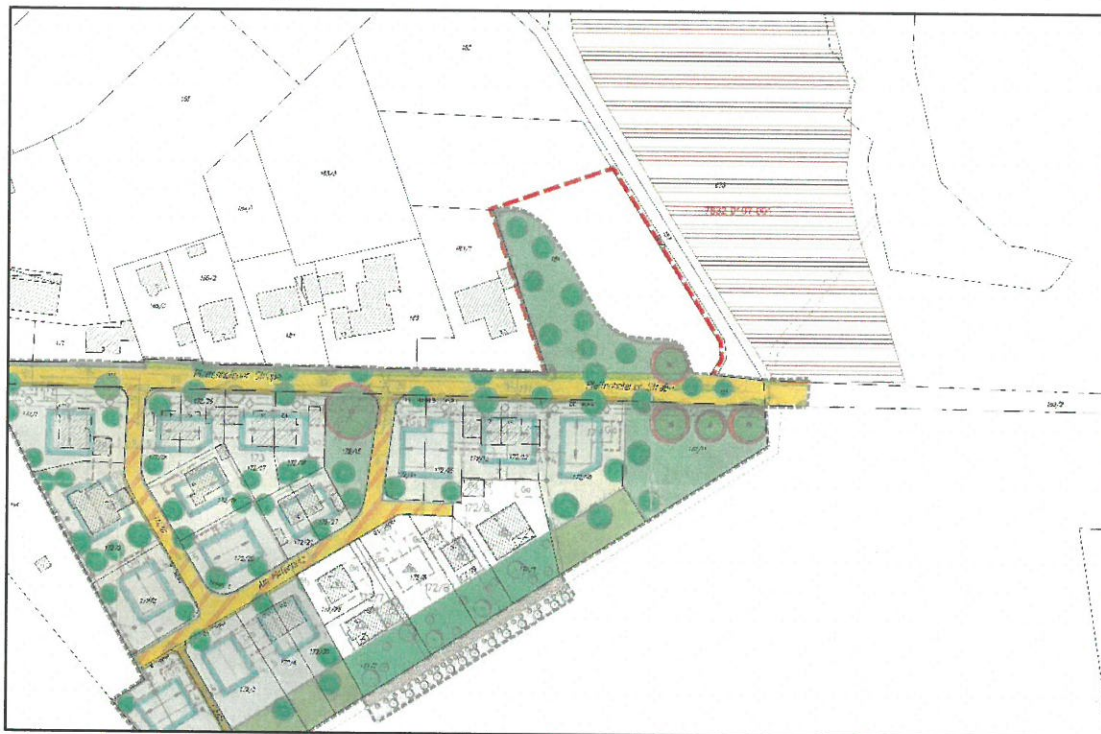


Abb. 4: Planungsrecht im näheren Umgriff (rot: Änderungs- und Erweiterungsbereich)

Der Änderungsbereich befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ i.d.F. vom 24.11.1993 mit dessen 1. Änderung vom 20.09.2000 und 2. Änderung mit Erweiterung vom 02.03.2006. Dieser setzt eine „öffentliche Grünfläche als Schutzbereich für Naturdenkmäler und Biotop 932/52“ überlagert mit „Bäume zu pflanzen gem. Ziff. 10. der textlichen Festsetzungen“ und „Naturdenkmal“ fest.

Südlich der Pfaffenhofener Straße enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,23 – 2. Änderung), wobei die gesetzliche 50 % Überschreitungsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen ist, die Geschossflächenzahl (GRZ 0,35 – 1. Änderung) ohne die Flächen von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, die Zahl der Vollgeschosse (ID bzw. II) und die Kniestockhöhe (ID mit 1,25 m – 2. Änderung bzw. II ohne Kniestock) bestimmt.
- Die Höhenlage wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Höhe des Geländes bzw. der Erschließungsstraße (max. 0,30 m) bestimmt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine baukörperähnliche Festsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die offene Bauweise mit den Hausformen des Einzel- und Doppelhauses (1. Änderung) gilt.
- Die Zulässigkeit der Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erfolgt innerhalb der Baugrenzen und gesondert ausgewiesenen Flächen. Die zur Anzahl der Stellplätze ist je Wohnung über 80 m² Wohnfläche mit zwei Stellplätzen festgelegt.
- Die bauliche Gestaltung wird durch die Dachform (Satteldach), die Dachneigung (35°-43°), die Firstrichtung (längs der Gebäude), das Deckungsmaterial (ziegelrote Dachpfannen) und die Regelungen zur Gestaltung von Doppelhäusern (nicht spiegelbildlich) festgelegt.
- Die Einfriedungen, werden in der Höhe (baulich 1,0 m bzw. nicht baulich 1,5 m) und Art (senkrechte Holzplanken bzw. Maschendrahtzäunen mit Heckenhinterpflanzung) festgelegt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch flächige Festsetzungen bestimmt und unterschieden in verkehrsberuhigte Zone, Straßenverkehrsflächen und Rad- und Fußwege.
- Es werden öffentliche und private Grünflächen als Obstwiese und Schutzflächen bestimmt.
- Als Festsetzung zur Grünordnung werden zu pflanzende, und zu erhaltende Bäume durch Planzeichen und Text festgesetzt, wobei die Baum- bzw. Straucharten vorgeben werden. Ebenso werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten bestimmt. Nachrichtlich übernommen werden die vorhandenen Naturdenkmäler.
- Weitere Festsetzungen enthalten Bestimmungen zu den Wurzelbereichen der Naturdenkmäler, den Sichtdreiecken und Leitungsrechten.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bayerische Bauordnung von 1982 zugrunde lag, gelten auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan die gesetzlichen Abstandsregelungen nach Art. 6 und Art. 7 BayBO 1982 anzuwenden. Durch die 2. Änderung wurde die Geltung der Art. 6 und Art. 7 der BayBO 1997 angeordnet.

3.5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich ist dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) und Erweiterungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.6. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

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

3.7. Weitere Rechtsvorschriften

3.7.1. Naturdenkmal

Innerhalb des Änderungsbereichs befand sich eine Linde (*Tilia spec.* StU 3,85 m, Höhe 15 m) die durch Art. 9 BayNatSchG geschützt war. Im Jahr 2017 wurde ein Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit¹⁹ der Linde erstellt. Aufgrund der starken Vorschädigungen, der stark abnehmenden Vitalität und der verminderten Verkehrssicherheit wurde festgestellt, dass die Linde aus baumfachlicher Sicht als nicht erhaltenswert eingestuft wurde. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstentfeldbruck wurde die Linde mittlerweile gefällt.

3.7.2. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁰ sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der unmittelbaren Umgebung keine Boden- bzw. Baudenkmäler kartiert eingetragen. Im weiteren Umfeld sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- Baudenkmal Aktennummer D-1-79-111-4 (westlich in ca. 265 m)
Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule
Benahmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Bodendenkmal Aktennummer D-1-7832-0005 (nordwestlich in ca. 380 m)
Siedlung des hohen Mittelalters sowie Wasserburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit
(„Hofmarkschloss Adelshofen“) mit zugehörigem ehem. Wirtschaftshof und Gartenanlagen.
Benahmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

3.7.3. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern²¹ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" oder einem "Wassersensiblen Bereich". (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.7.4. Wald

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche. Dabei handelt sich um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG.

Im Waldaktionsplan²² wird die östlich liegende Waldfläche als „sonstiger Staatswald“ geführt, wobei die westliche Fläche als „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“ kartiert wurde.

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, wird – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als

¹⁹ TreeConsult Brudi&Partner, Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit, Nr. 16-0302 vom 11.05.2017

²⁰ <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 05-2019

²¹ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 05-2019

²² Waldaktionsplan für den Landkreis Aichach-Friedberg, in Kraft seit November 2013, erstellt am 16.10.2013

Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar²³.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Bei dem **Änderungsbereich** handelt es sich um ein am Siedlungsbereich befindliches Gebiet mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll, beim **Erweiterungsbereich** um eine am Siedlungsbereich gelegene Fläche die einer anderen Nutzungsart zuzuführend ist. Auf Grund der Größe der zusätzlichen Bauflächen (ca. 680 m²) handelt es sich lediglich um eine untergeordnet Randkorrektur.

Die durch den künftigen geänderten Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 600 m² (somit ca. +90 m² für die Flächen von Terrassen) und ist damit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der festgesetzten zulässigen 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-Gebiete/Störfallbetriebe

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz²⁴ 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-RL²⁵ 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 deshalb davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie²⁶ oder der Vogelschutz-Richtlinien²⁷) beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie²⁸) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen können.

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 bereits erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und des Erhalts des Landschaftsbildes geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

²³ 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

²⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

²⁵ 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)

²⁶ 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 158 S 193)

²⁷ 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)

²⁸ 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)

5. PLANERISCHES KONZEPT

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das **städttebauliche Konzept** sieht die Fortführung der nördlichen Bebauung an der Pfaffenhofener Straße vor mit einer Bebauung in Form von Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss vor und hält die Abstufung der Bebauung zum Waldrand bei.

Das **verkehrliche Konzept** sieht die Pfaffenhofener Straße als Erschließungsstraße vor, die mit einem privaten Erschließungsstich die rückwärtige Bauparzelle anbindet.

Das **grünordnerische Konzept** sieht die Beibehaltung des Distanzgrüns zum östlich liegenden Wald bzw. kartierten Biotop bzw. zum nördlichen Ortsrand vor. Ferner werden die Hausgärten durchgrünt.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Cerveteristr. 2, Fürstenfeldbruck erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h²⁹.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung³⁰ ist für DSL³¹ mit 50 Mbit/s und für LTE³² mit 2 Mbit/s zu jeweils über 95 % gesichert.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach.
- Die Entsorgung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt, wie im bisherigen Bebauungsplan, zentral über den Mischwasserkanal. Nach Auskunft der Gemeinde ist diese im gültigen Kanalisationsplan enthalten.
- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck. Die Abfall- und Wertstoffbehälter des Mischgebietes sind hier zum Leerungstermin im Mündungsbereich der privaten Verkehrsfläche in die Pfaffenhofener Straße bereitzustellen. Dies ist aufgrund des 14-tägigen Leer- Rhythmus für die Bewohner hinnehmbar. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich am Sportplatz in ca. 665 m Entfernung. Große Wertstoffhöfe befinden sich in den Nachbargemeinden Mammendorf (Nassenhausener Straße 1) und in Jesenwang (Geländer der Bauschuttdeponie).

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere brandschutzrechtliche Anforderungen an die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens gestellt.

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als eigenständiges Werk, wobei in Bezug auf den Satzungstext an der Gliederungssystematik des ursprünglichen Bebauungsplanes i.d.F. vom 24.11.1993 festgehalten wird und geänderte Festsetzungen die Nummerierung beibehalten. Entfallende bzw. nicht zutreffende Festsetzungen werden gestrichen und entfallen in der Nummerierung. Ergänzende Festsetzungen werden im Anschluss aufgeführt.

²⁹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

³⁰ www.bmvi.de, Breitbandatlas-Karte, Datenabruf 05-2019

³¹ DSL: Digital Subscriber Line (engl. für Digitaler Teilnehmeranschluss)

³² LTE: Long Term Evolution ist die Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der 3. Generation

6.2. Art der baulichen Nutzung

Für die Bebauung in erster Bauzeile entlang der Pfaffenhofener Straße wird in Fortführung der Wohnbebauung ein „Allgemeines Wohngebiet“ und in der rückwärtigen Bauzeile ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Das „Allgemeine Wohngebiet“ ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben und entspricht damit der charakteristischen, ländlichen Struktur von Adelshofen.

Das „Mischgebiet“ dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander bzw. durchmischen sich. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Mischgebietes zu vermeiden. Ferner ist hierdurch eine Störung der Wohnbebauung in der Nachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu befürchten.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie bisher, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Höhe (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.3.1. Grundfläche

Die Grundflächenzahl wird im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, mit einer absoluten Grundfläche bestimmt. Für Teile baulicher Anlagen bzw. bauliche Anlagenteile wie Terrassen (im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO als Bestandteile der „Hauptanlage“) wird eine Überschreitung der Grundfläche von 15 % im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO festgelegt. Dies ergibt für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) einer GRZ von 0,25 (bzw. 0,2785 inkl. der Flächen für Terrassen) und im „Mischgebiet“ (MI) eine GRZ von 0,35 (bzw. 0,4025 inkl. der Flächen für Terrassen). Diese Werte liegen unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Gemeinde erachtet die gewählten Dichten als angemessen Fortentwicklung des „Allgemeinen Wohngebietes“ bzw. eine verträgliche Weiterentwicklung in ein „Mischgebiet“.

6.3.2. Versiegelung - Überschreitensregelung

Im **Änderungsbereich und Erweiterungsbereich** wird nicht an der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (mit 50 vom Hundert) für die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgehalten, da eine rechnerische Gesamtgrundflächenzahl von 0,345 nicht ausreichend ist um die notwendigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen.

Aus diesem Grund wird die „Gesamt-Grundflächenzahl“ im WA auf 0,50 und im MI auf 0,60 angehoben. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

Somit stellt die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen (hier die GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab. den Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach den §§ 16ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.3.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist erforderlich, da ohne diese das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden würde. Demzufolge werden im MI und im WA die Zahl der Vollgeschosse mit einem bestimmt, wobei ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig ist. Diese Vorgaben werden verbunden mit der Regelung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

Da das Dachgeschoss in der BayBO nicht definiert ist, ist dies grundsätzlich ein Geschoss mit mindestens einer geeigneten Dachfläche.

6.3.4. Höhenlage/Gebäudehöhen

Als unterer Bezugspunkt wird im Bereich der straßenseitigen Bebauung (WA) die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bezogen auf die OK Erschließungsstraße und im rückwärtigen Bereich (MI) bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche bestimmt.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass die vorhandene (natürliche) Geländeoberfläche bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige

Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche geplante (aufgeschüttete) Geländeoberfläche angenommen³³.

6.3.5. Gebäudehöhen

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und den Belangen der Denkmalpflege gerecht zu werden, wird die Höhe der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe bzw. Wandhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Dabei wird die eineinhalbgeschossige Bebauung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes aufgegriffen und fortgeführt. So wird eine traufseitige Außenwandhöhe von 4,7 m als geeignet angesehen. Auf die Festsetzung eines Kniestockes wird nun verzichtet.

Diese Wandhöhe entspricht bei einer Geschosshöhe von 2,85 m und einer Kniestockhöhe von 1,25 m bei einer Mindestdachneigung von 35° einem Dachaufbau über Sparren von ca. 49 cm und bei einer Maximaldachneigung von 43° einem Dachaufbau über Sparren von ca. 28 cm. Für den oberen Bezugspunkt wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Überschreitungen der traufseitigen Außenwandhöhe werden lediglich für Zwerchgiebel³⁴ zugelassen.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen begrifflich und inhaltlich von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben. Für Widerkehren wird eine Überschreitung der traufseitigen Außenwandhöhe bzw. Wandhöhe als Sonderregelung getroffen.

Für die Firsthöhe wird von der Maximaldachneigung von 43° und einer Gebäudebreite von ca. 10 m ausgegangen. 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-/Wandhöhe und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Für die sog. Annex-Nutzungen wie überdachte Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude wird eine Höhenbeschränkung eingeführt um eine Unterordnung zu den Hauptgebäuden zu gewährleisten. Bei der Wandhöhe wird hierzu auf die Begrifflichkeit für untergeordnete Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) zurückgegriffen.

6.4. Bauweise, Überbaubare Grundstückfläche Abstandsflächen

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

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ 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 die vorhandene (natürliche) Geländeoberfläche insbesondere im WA bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche geplante (aufgeschüttete) Geländeoberfläche angenommen³⁵.

6.4.1. Flächen für Garagen

Im WA erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen, die um die Flächen für Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen ergänzt wird. Im MI erfolgt aufgrund der Nutzungsansprüche eine weitgehend flächige Festsetzung durch Baugrenzen. Mit der Verortung der Flächen für Garagen im WA mit einem Abstand von ca. 8 m von der Straßenbegrenzungslinie der Pfaffenhofener Straße wird der Straßenraum entlastet. Damit ist eine Festsetzung des Stauraums (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5 m nicht erforderlich.

³³ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

³⁴ „... 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.“

³⁵ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

6.4.2. Flächen für Nebengebäude

Nebengebäude bis 12 m² Grundfläche werden auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Dies ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen. Zusätzlich wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen.

6.4.3. Flächen für Stellplätze.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Stellplätze zulässig, da diese keinen städtebaulichen Regelungsbedarf aufweisen.

6.5. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche³⁶ 1 Stellplatz und für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen ausgegangen werden muss. Für die nicht das Wohnen störenden gewerblichen Nutzungen wird an der Anlage zur GaStellV³⁷ und den darin enthaltenen Regelungen festgehalten.

Damit wird eine auf die örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde Adelshofen angepasste und auf die kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung zu schaffen.

6.6. Bauliche Gestaltung

Um das Einfügen der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen werden Festsetzungen zu besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung (wie Hauptfirstrichtung und Hauptdeckungsmaterial, Zwerchgiebel, der Hauptdachform und -dachneigung, Einfriedungen und Werbeanlagen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen, neben der Einbindung in das Ortsbild auch der positiven Gestaltungspflege.

6.6.1. Hauptfirstrichtung, Hauptdeckungsmaterial und Zwerchgiebel

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in ziegelroten Farbtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an eine entsprechende Regelung zu treffen. Durch die Festsetzung der Haupteindeckung werden die geneigten Dachflächen kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen.

Mit dem Bezug auf das 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.

Um eine klare Ausrichtung der Gebäude zu erhalten wird an der Festsetzung der Firstrichtung beibehalten. Da in der gemeindlichen Satzung³⁸ keine Regelungen zu Zwerchgiebel³⁹ vorhanden sind werden diese in der Breite beschränkt um eine Unterordnung zu erreichen.

6.6.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach festgesetzt um den Anforderungen an die unterschiedlichen Gebäudetypen, den eineinhalbgeschossigen Gebäudetyp (E+D) mit der steileren Dachneigung gerecht zu werden. Da die Hallengebäude von Handwerks- und Gewerbebetrieben eine tiefere Gebäudebreite aufweisen wird ein Ausnahmetatbestand (§ 31 Abs. 1 BauGB) bestimmt, sodass für Gebäude mit Handwerks- und Gewerbenutzungen (Art der Ausnahme) nur flachere Hauptdachneigungen von 18° bis 23° (Umfang der Ausnahme) zulässig sind. Das Gebot eines Satteldachs mit entsprechenden Dachneigungsbereichen liegt im öffentlichen Interesse an der Bewahrung der historisch gewachsenen Dachlandschaft in der Ortschaft Adelshofen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine optische Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden.

³⁶ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

³⁷ **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

³⁸ Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 20.10.1994

³⁹ Zwerchgiebel: ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

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

6.6.3. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offen/Lattenzäune) und Höhe (1,0 m) der Einfriedungen, die als bauliche Anlage ausgeführt werden, getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Wie im bestehenden Bebauungsplan werden auch Regelungen für andere Anlagen, wie Hecken (geschnittene Laubhecken) und in der Höhe (1,5 m) beibehalten.

6.6.4. Aufschüttungen

Aufgrund der höherliegenden Pfaffenhofener Straße, muss das neue Gelände im "Allgemeinen Wohngebiet" aufgefüllt werden. Das aufgefüllte Gelände entspricht der geplanten Geländeoberfläche. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der vorhandenen Straße zugeordnet sind.

6.6.5. Werbeanlagen

Im **Mischgebiet** werden insbesondere Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Ferner werden diese Anlagen wegen der Ortsrandlage und ihrer Wirkung in die freie Landschaft nur auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden) für zulässig erklärt.

6.6.6. Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 20.10.1994. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). Die übrigen Regelungen zur Gestaltung von Dachgauben (§ 2 Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 7 der Satzung) bleiben erhalten. In Bezug auf Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude (§ 3 der Satzung) wird durch den Bebauungsplan eine klarstellende Regelung zur Dachneigung von frei stehenden Nebengebäuden und Garagen getroffen (Ziffer 3.4 Dachneigung 25° bis 40°). Diese orientiert sich an der Regelung der Gestaltungssatzung (§ 3 Nr. 2 der Satzung). Ferner wird durch die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO 2008 eine abweichende Regelung zu der Länge der Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden von 9 m (Art. 9 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) anstelle von 8,0 m (§ 3 Nr. 7 der Satzung) getroffen.

6.7. Verkehrsflächen

Um die Bebauung des Mischgebietes in zweiter Bauzeile zu ermöglichen wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

6.8. Grünflächen

Um den Abstand zum bestehenden Wald zu sichern wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und eine Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten. Damit liegen die Festsetzungen zur Grünordnung im öffentlichen Interesse.

An der bestehenden Festsetzung zur Durchgrünung mit Laubbäumen wird festgehalten.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien. (z.B. japanische Ziergärten) verhindert werden.

Dies dient dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken.

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

Diese Festlegung schafft 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 Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.10. Entfallende Festsetzungen

Da keine Doppelhäuser zulässig sind entfällt die Regelung zu der nicht-spiegelbildlichen Planung. Da die Linde, wie oben beschrieben, entfernt wurde, sind auch die Regelungen zu dem Naturdenkmal überflüssig. Da keine neuen öffentlichen Straßen vorgesehen sind, entfällt zudem die Regelung zu den Sichtfeldern. Auch die Regelung zu dem Standort der Mülltonnen kann, wie oben ausgeführt, entfallen, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht.

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. So werden die überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenverkehrsfläche, zur Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vermaßt. 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

Neben der Plangrundlage und der die Höhengichtlinien des dem DGM140, werden aus Gründen der Eigenvorsorge der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG und das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern, sowie außerhalb des Geltungsbereichs, das kartierte Biotop aufgenommen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Flächenverteilung**

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Wiesenfläche (davon 1.540 m ² festgesetzte Grünfläche)	ca. 3.660 m ²	100,0%
Summe	ca. 3.660 m²	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 3.660 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 1.000 m ²	27,3%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 250 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 38 m ²	15%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 213 m ²	74 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 500 m²	GRZ = 0,50
Mischgebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 1.000 m ²	27,3%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 350 m ²	GRZ = 0,35
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 53 m ²	15%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 198 m ²	49 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 600 m²	GRZ = 0,60
Private Verkehrsfläche	ca. 150 m ²	4,1%
Private Grünfläche	ca. 1.510 m ²	41,3%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 1.250 m²	34,2%
errechnete Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 700 m ²	GFZ = 0,35

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

⁴⁰ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. -21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Bei der Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern und der Nutzung durch das Wohnen nicht störendem Gewerbe können ca. 3 Wohnungen mit zusätzlich je einer Einliegerwohnung entstehen. Bei statistisch 2,33 Bewohnern/Wohnung⁴¹ ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 7 bis ca. 10 Einwohnern. Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 1 Grundschulplatz und
- bis zu 1 Schulplatz (weiterführende Schulen) und

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau⁴² durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen⁴³ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl } bzw. die Beschäftigtenanzahl abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 7 bis ca. 27 Fahrten/24h.

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

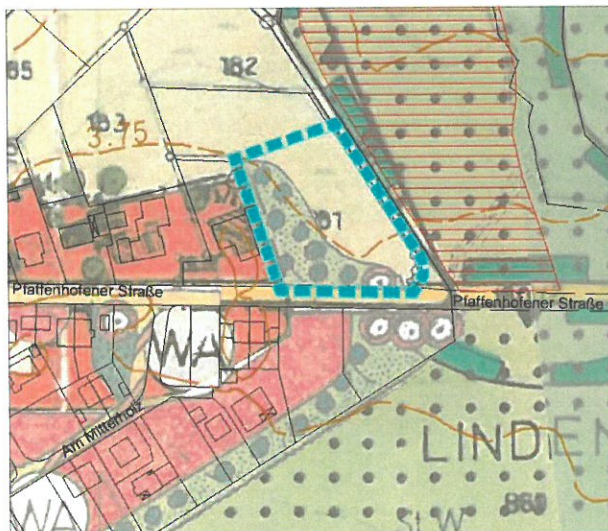
Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

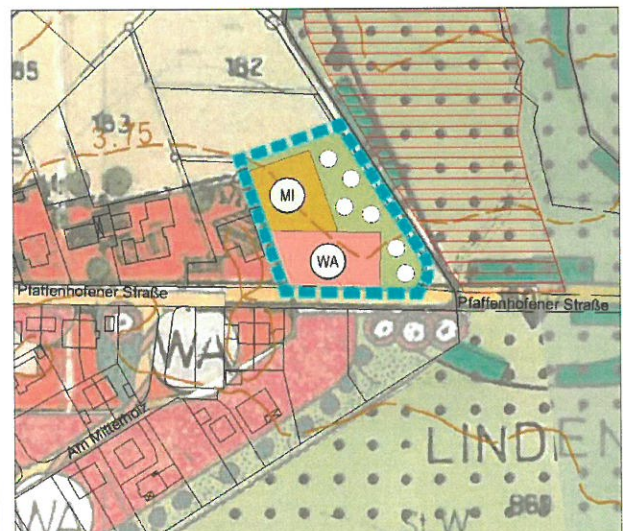
Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.



**Abb. 5: Rechtswirksamer
Flächennutzungsplan**



**Abb. 6: Berichtigter
Flächennutzungsplan**

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

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand, die digitale Höhenkarte und das kartierte Biotop dargestellt.

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

⁴¹ Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

⁴² **Ver_Bau**: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2019

⁴³ **FGSV**: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,21 ha	57,9%	ca. 0,00 ha	0,0%
Ortsrandeigrünung/Obstwiese	ca. 0,15 ha	42,1%	ca. 0,15 ha	41,2%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,12 ha	31,5%
Mischgebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,10 ha	27,4%
Änderungsbereich Summe	ca. 0,37 ha	100,0%	ca. 0,37 ha	100,0%

Tab. 3: Flächenänderung im Änderungs- und Erweiterungsbereich

Gemeindegebiet				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 20,82 ha	28,2%	ca. 20,94 ha	28,3%
Dorfgebiet	ca. 36,24 ha	49,2%	ca. 36,24 ha	49,0%
Mischgebiet	ca. 0,68 ha	0,9%	ca. 0,78 ha	1,1%
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,87 ha	1,2%	ca. 0,87 ha	1,2%
Sondergebiet Landwirtschaft	ca. 10,21 ha	13,8%	ca. 10,21 ha	13,8%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,48 ha	0,7%	ca. 0,48 ha	0,7%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	6,0%	ca. 4,43 ha	6,0%
Gemeindegebiet	ca. 73,72 ha	100,0%	ca. 73,94 ha	100,0%
Veränderung Gemeindegebiet				0,3%

Tab. 4: Flächenverteilung nach der 2. Berichtigung für das Gemeindegebiet Adelshofen

Durch die Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und „Mischgebietes“ erfolgt im Gemeindegebiet eine Erhöhung der Baugebietsflächen (inkl. der Flächen für Gemeinbedarf bzw. Versorgungsanlagen im gesamten Gemeindegebiet um ca. 0,3 %. Dies ist als marginal einzustufen.

7.7. Synopsenplan

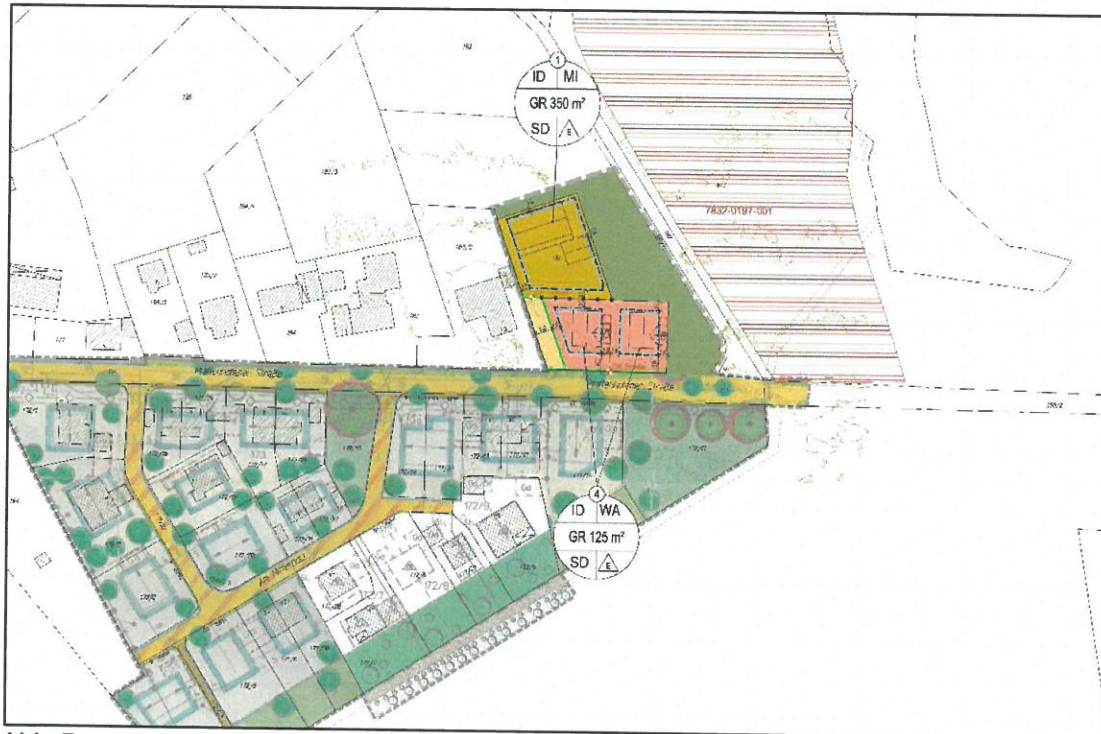


Abb. 7: Synopsenplan mit Einarbeitung der 3. Änderung und Erweiterung

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. 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 Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird ca. 2.150 m² Wiesenfläche durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und „private Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder „Versiegelungsverbot“⁴⁴. Durch die Änderung und Erweiterung 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 im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegende mittleren bis geringeren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerten „LIIb3 46/46“⁴⁵ des Grünlandes) vertretbar.

Die Änderung ist als Maßnahme der Innentwicklung zu bewerten, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird.

8.2. Ortsplanung

Von Seiten des Landratsamtes⁴⁶ werden Bedenken hinsichtlich der Lage des Baugebietes gemacht, hierzu stellt der Gemeinderat⁴⁷ fest:

„Im Gemeindebereich von Adelshofen existieren keine anderen Bauflächen, an die eine Verlagerung des Gartenbaubetriebes möglich wäre. Insbesondere für die geplante Mischnutzung (Hallengebäude plus Wohngebäude) ist die ortsrandnahe Lage geeignet. Auch die Regierung von Oberbayern⁴⁸ hat keine Einwände gegen die geplante Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungseinheit. ... Aus Sicht der Gemeinde entsteht durch die nur geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes kein neues Baugebiet. Die Bedenken zur Ortsbildprägende Lage werden nicht geteilt. Der Erweiterungsbereich schließt im Westen an bereits vorhandene Bebauung an. Auch südlich der Pfaffenhofener Straße befindet sich ein noch bebaubares Grundstück (FSt. 172/10), dass sich im Umgriff des Bebauungsplanes „Pfaffenhofener Straße“ befindet.

Durch die neu festgesetzte private Grünfläche wird ein ausreichender Abstand zwischen Bebauung und dem kartierten Biotop eingehalten.“

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 sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁴⁹ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegen „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

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

Inzwischen wurde für die Gemeinde Adelshofen 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 Erweiterung bzw. Aufbau und 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:

⁴⁴ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁴⁵ L - Bodenart (Lehm) | II - Zustandsstufe des Bodens (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit) | c - Klima (der Mittelgebirgslagen), 3 Wasserstufe (normale mittlere Wasserverhältnisse) | 46/46 - Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

⁴⁶ Landratsamt Fürstentfeldbruck, Schreiben vom 02.10.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁴⁷ Gemeinderatssitzung Adelshofen, 28.11.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

⁴⁸ Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung, Schreiben vom 23.09.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB steht die Planung „den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

⁴⁹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort Adelshofen und
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen und die Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege.

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

- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht-motorisierten Verkehr,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV, Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) mit umfassende technischen 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,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG⁵⁰, EnEV⁵¹, EEWärmG⁵²) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.4. Waldabstand

Der Abstand zwischen Wald und der Bebauung von 25 m wird im Allgemeinen Wohngebiet auf bis zu ca. 18,5 m unterschritten. Von den möglichen Gefahren, die vom Wald für Gebäude ausgehen können, wird in der Praxis im Wesentlichen die Baumsturzgefahr als einzige Ursache angeführt. Aufgabe der öffentlichen Gefahrenabwehr ist es in erster Linie, Menschen vor Schaden zu bewahren. Bei der Novelle der Hessischen Bauordnung 2002 wurde z.B. der sogenannte Waldabstand aus dem Gesetz gestrichen. Aus der Begründung des damaligen Gesetzentwurfs: *„Das Risiko, dass durch stürzende Bäume Menschen innerhalb von üblichen stabilen Gebäuden Schaden erleiden, ist als gering einzuschätzen. Im Rahmen einer Dissertation⁵³ eingeholte Informationen über einige zehntausend Fälle von Baumstürzen auf Gebäude, die sich im Laufe von Jahrzehnten in Deutschland ereigneten, wurden in keinem Fall Menschen in Gebäuden verletzt oder Gebäude in ihrer Standfestigkeit ernsthaft gefährdet.“*

Im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern und der Baugesetze wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ein Schreiben in Bezug auf den „Gebäudeabstand an Waldrändern“ herausgegeben (18.03.2009). Zur Bauleitplanung wird ausgeführt:

„Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 4 Abs. 1 BauGB). Weitergehende Beachtungspflichten (insbesondere Art. 9 Abs. 8 BayWaldG) bleiben unberührt. Da die Errichtung eines Gebäudes im Rahmen des qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungsfrei sein kann (vgl. Nr. 1), kommt der Beteiligung bei Aufstellung der Bauleitpläne besondere Bedeutung zu.“

8.5. 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.

⁵⁰ Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)

⁵¹ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

⁵² Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmG)

⁵³ Wolfgang Wagner „Abstand zwischen Gebäuden und Wald – Rechtsfragen, Brandschutz, Ökologie 1985“ ISBN 3-433-01028-5

Durch die Lage des Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsbereich sind Gefahren durch Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung als wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der geringen Geländeneigung von Süd nach Nord ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht sehr wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wird die Höhenlage auf 0,3 m über der Erschließungsstraße bestimmt. Im Rahmen der Eigenvorsorge kann mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind keine Daten vorhanden. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein hoher Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- auf das Schutzgut Klima und Luft durch Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen um damit das Mikroklima zu verbessern.
- auf das Schutzgut Fläche und Boden durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen und durch Unterschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- auf das Schutzgut Wasser durch Beschränkung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß und durch versickerungsfähige Beläge die die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.
- auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Durchgrünung der Hausgärten.
- auf das Schutzgut Landschaft durch die Lage im Siedlungsbereich und Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwand- und Firsthöhe und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- auf das Schutzgut Kultur, durch Beschränkung der Höhe durch die Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwand- und Firsthöhe, Dachneigung und damit einer Einbindung in das umliegende Ortsgefüge.

8.7. Ortstafel

Um die gefahrene Geschwindigkeit am bestehenden Ortsrand zu vermindern, wird davon ausgegangen, dass die Ortstafel (VZ 310 bzw. 311) nach Osten, auf Höhe der Einmündung des nördlichen Feldweges versetzt wird, sodass im Bereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in diesem Bereich künftig von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen werden kann. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird im weiteren Verfahren geprüft.

8.8. Sonstige Auswirkungen

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

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

Adelshofen, 14. Jan. 2020

Michael Raith
1. Bürgermeister

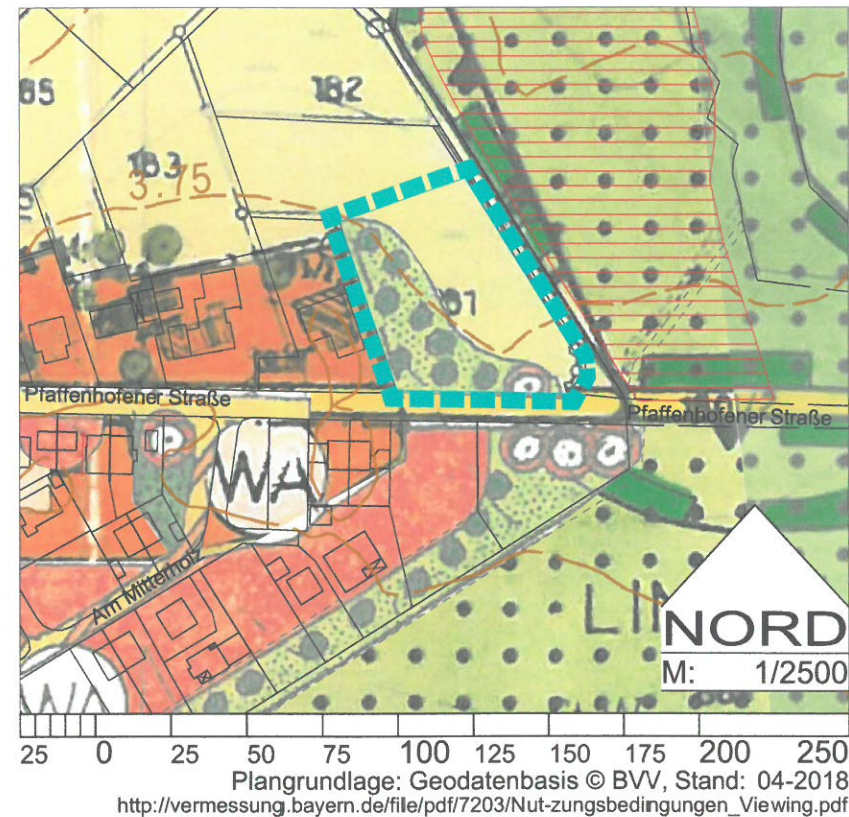
Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Pfaffenhofener Straße"

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Zeichenerklärung der Darstellungen



Grenze der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

DARSTELLUNGEN



Allgemeines Wohngebiet

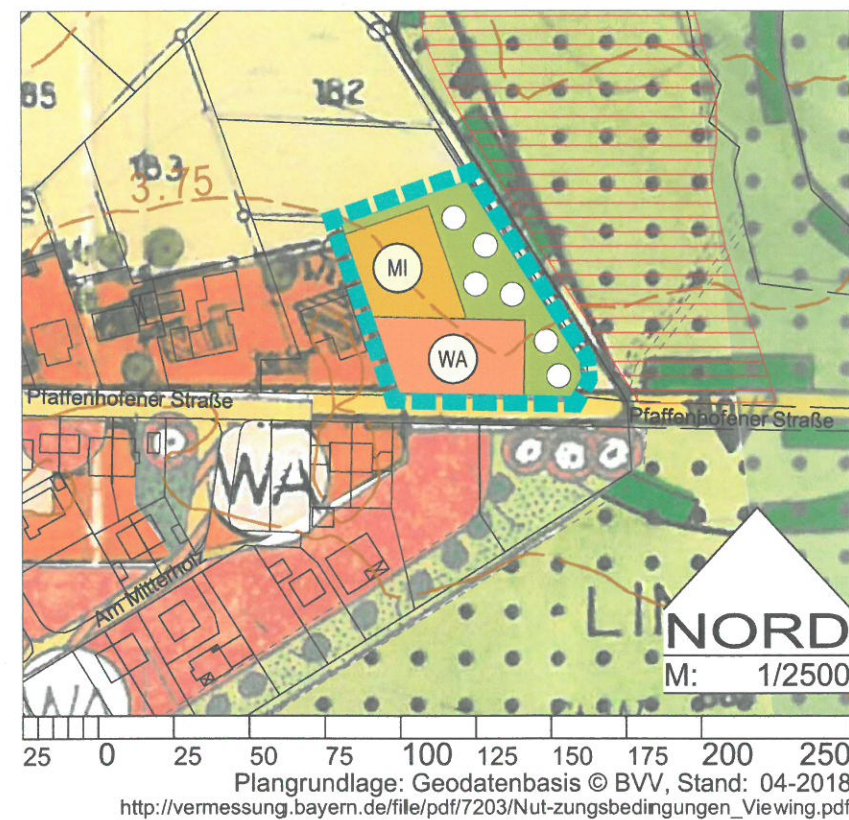


Mischgebiet

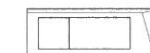


Obstwiese (Grünfläche)

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. vom 28.11.2019



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung



Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung



Straßenname (z.B. Pfaffenhofener Straße)



Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN, z.B. 563,75 m ü.NN



Kartiertes Biotop, hier Nr. 7832-0197-001 „Mischwaldrest bei Adelshofen“

ausgefertigt
Adelshofen

Michael Raith
1. Bürgermeister

