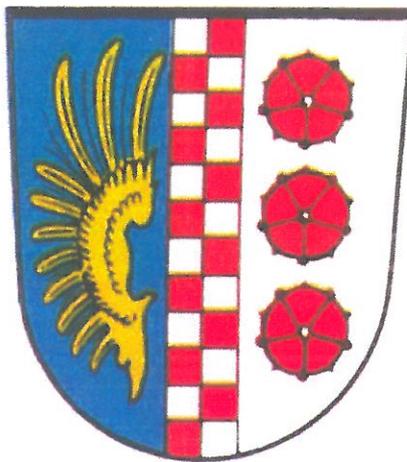


Gemeinde Landsberied

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



2. Änderung des Bebauungsplanes

„An der Schlossbergstraße“

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Präambel
2. Planzeichnung i.d.F. vom 23.09.2015
3. Geänderte Festsetzung durch Planzeichen
4. Hinweise durch Planzeichen
5. Geänderte textliche Festsetzungen
6. Textliche Hinweise
7. Begründung
8. Verfahrensvermerke

1. Präambel

Die Gemeinde **Landsberied** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- in der Fassung der Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die **2. Änderung** des Bebauungsplanes „**An der Schlossbergstraße**“ als

S a t z u n g

3. Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen



allgemeines Wohngebiet

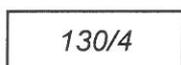
entfällt

~~private Grünfläche gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayBO siehe
textl. Festsetzung Ziff. C 18~~

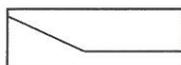


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung
des Bebauungsplanes

4. Hinweise durch Planzeichnung



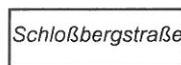
Flurstücksnummer, hier 130/4



Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 21



Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B.
Schloßbergstraße



Messpunkt der schalltechnischen Untersuchung, Dorsch
Consult Ingenieurgesellschaft mbH, April 2001, hier z.B.
Messpunkt 1

5. Geänderte textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen C 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Schlossbergstraße“ werden für den Änderungsbereich wie folgt geändert:

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei, entgegen der TA-Lärm¹, folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt werden:

- tags (6.00 - 22.00 Uhr) 58 dB(A) und
- nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 40 dB(A).

Diese Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Schlossbergstraße“. Soweit die Änderung des Bebauungsplanes keine veränderten zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen enthält, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Schloßbergstraße“ i.d.F. vom 20.02.2003 samt 1. Änderung i.d.F. 13.02.2009/ 05.05.2009 weiterhin.

6. Textliche Hinweise

Aufgrund der Nähe zum Zimmerei-/Schreinereibetrieb werden die Immissionsrichtwerte tags (6:00 bis 22:00) für das Allgemeine Wohngebiet kurzzeitig um bis zu

¹ TA-Lärm: Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S 503)

3 dB(A) überschritten. Es wird empfohlen an den dem Betrieb zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine fensterunabhängige Belüftung (schallgedämmte Belüftungseinrichtungen) vorzusehen.

Ausfertigung:

Mammendorf, 23.09.2015

Landsberied, 07. Okt. 2015



i.A. Hörmann
Bauverwaltung



Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

7. Begründung

zur **2. Änderung** des Bebauungsplanes „**An der Schlossbergstraße**“ der Gemeinde Landsberied, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

7.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
-Bauverwaltung-

7.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Landsberied besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan samt 8 Änderungen. Der Bebauungsplan „An der Schlossbergstraße“ weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

7.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Angestoßen durch die Planung für die Errichtung eines Wohngebäudes, in Form eines Doppelhauses, wurde es für notwendig gesehen das festgesetzte Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Hierdurch soll auch die bestehende Wohnnutzung des Gebäudes (Schloßbergstraße Nr. 21, Flurstück 130/4) planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „An der Schlossbergstraße“ wurde im April 2001 eine schalltechnische Untersuchung durch Dorsch Consult erstellt. Dabei wurde die von der östlich angrenzenden Zimmerei/Schreinerei (Flurstück 5/1, Angerstraße Nr. 16) verursachte Immissionsbelastung erfasst und bewertet. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass sich nahe der Grundstücksgrenze am Messpunkt 1 (MP1 - Nordosteck der Flurstück 130/4, Schloßbergstraße Nr. 21) tagsüber ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) ergibt. Im Bereich des Messpunktes 2 (MP 2 - Nordosteck der Flurstück 130/10) wurde ein Wert von 55 dB(A) ermittelt. Es wurde gefolgert, dass der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag am Baukörper 1 (bestehendes Wohnhaus an der Schloßbergstraße Nr. 21) nicht eingehalten und am Baukörper 2 (Flurstück 130/10) nicht sicher gewährleistet werden kann. Daher wurde dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Im Vorfeld dieses Änderungsverfahrens wurden am 29.04.2015 mit dem Vertreter der Unteren Immissionsschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck), der Bürgermeisterin, der Bauverwaltung, dem Betriebsinhaber sowie dem Betriebsleiter die örtlichen Verhältnisse besichtigt. Nach Inbetriebnahme der lärmintensiven Geräte und Maschinen (Absauganlage und Hobelmaschine) wurde die Immissionsbelastung gemessen und die Werte der damaligen schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt. So führt alleine die Absauganlage, die nach Aussagen der Betriebsleiter max. ¼-Stunde täglich in Betrieb ist (in der schalltechnischen Untersuchung wurde noch von täglich 1 ½ Stunden ausgegangen), zur Überschreitung der Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Vom Vertreter der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde empfohlen, im Rahmen einer Bebauungsplanänderung anstelle des Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wobei der zukünftige Bauherr auf die tatsächlichen Lärmwerte (58 dB(A) tags) und damit die Überschreitung hingewiesen werden sollte. Auf Anregung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, wurde eine von der TA-Lärm abweichende Regelung der Immissionsrichtwerte getroffen.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass potentiellen Käufern der tagsüber "belasteten" Wohngebäude bzw. Grundstücke bekannt ist, welche Einschränkungen bestehen und sie ggf. von einem Kauf, einer Bebauung oder dem Bezug Abstand nehmen können.

Da von Seiten des Betriebsinhabers bzw. Betriebsleiters der Zimmerei/Schreinerei keine Einwände gegen eine Wohnbebauung bestehen, wird die Änderung städtebaulich und nachbarrechtlich als vertretbar gesehen.

Für den Änderungsbereich wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die Festsetzungen zu den Vollgeschossen (zwei), zur Grundflächenzahl (GRZ 0,22 im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO), zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), zur Bauweise (offen im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei alle Hausformen zulässig sind), zu den Abstandsregelungen, zu den Stellplätzen sowie zur baulichen Gestaltung unverändert bleiben.

Bei den grünordnerischen Festsetzungen entfällt nur die Festsetzung der privaten Grünfläche, da diese aufgrund der textlichen Ergänzungen „gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayBO [in der Fassung von 1997] siehe textl. Festsetzung Ziff. C 18.“ bzw. der Ziffer C 18 „Die privaten Grünfläche sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen“, keine städtebauliche Bedeutung aufweist und es sich hierbei zweifelsohne um die „nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke“ handelt, die Bestandteil des Baulandes ist. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen bestehen.

7.4 Verfahren:

Die Gemeinde Landsberied führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch, da die Änderung den planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,22) nicht Gegenstand dieser Änderung ist und damit unverändert bleibt. So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

7.5 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, 23.09.2015


.....
i.A. Hörmann
Bauverwaltung



Landsberied, **07. Okt. 2015**
.....

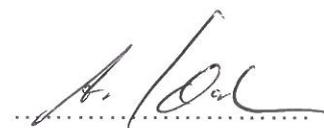

.....
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

8. Verfahrensvermerke

- 8.1 Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom **20.05.2015** die **2. Änderung** des Bebauungsplanes „**An der Schlossbergstraße**“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Landsberied, **09. Okt. 2015**
.....


.....
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

- 8.2 Der Entwurf der **2. Änderung** des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 20.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2015 bis 07.09.2015 in der Gemeindekanzlei Landsberied und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.



Landsberied, **09. Okt. 2015**
.....


.....
Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

- 8.3 Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2015 die **2. Änderung** des Bebauungsplanes „**An der Schlossbergstraße**“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberied, **09. Okt. 2015**




Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

- 8.4 Der Beschluss der Gemeinde Landsberied über die Bebauungsplanänderung ist am **08. Okt. 2015** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bebauungsplan-Änderung 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. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Landsberied während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Landsberied, **09. Okt. 2015**




Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin