

# GEMEINDE ADELSHOFEN

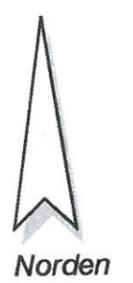
## 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

### ÄNDERUNGSBEREICH "NEUWEGÄCKER" WESTL. UND NORDWESTL. DES ORTSRANDS VON LUTTENWANG

**Genehmigte Fassung gem. § 6 BauGB**

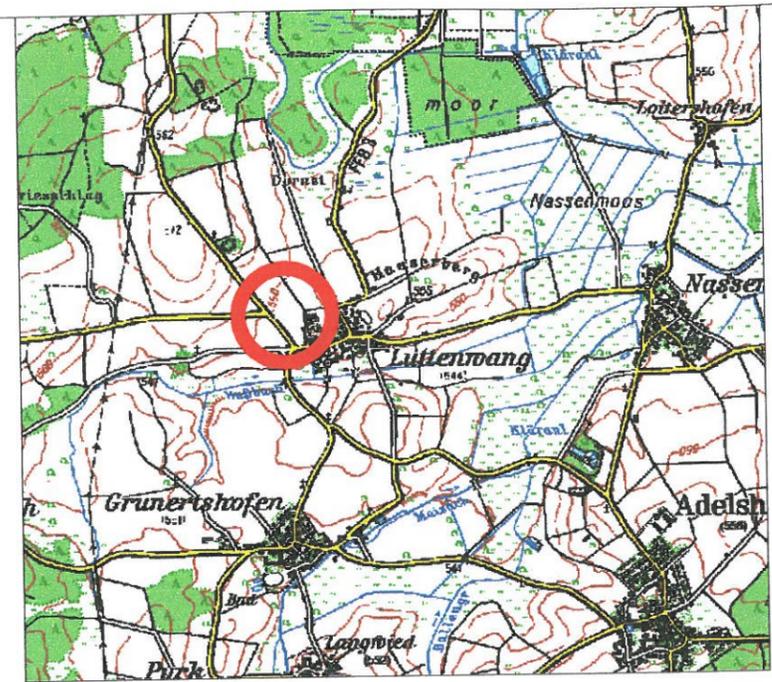
Maßstab 1 : 5.000

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung  
  
Architekten & Stadtplaner SRL  
Werner Dehm  
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg  
Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2  
eMail: opla-augsburg@t-online.de  
Internet: www.opla-d.de



Bearbeitung: B. Doll

Fassung vom 31.10.2007



**B AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE**

### E VERFAHRENSVERMERKE

- a Der Gemeinderat der Gemeinde Adelshofen hat am 04.04.2007 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
- b Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.06.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V. mit § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07.2007 bis einschließlich 27.08.2007 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.2007 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.10.2007 festgestellt.
- d Genehmigung dieser 4. Änderung gemäß § 6 (1) BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 15.01.2007 Nr. 21-610-10/3. *Fürstentfeldbruck*
- e Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 14.02.2008 gemäß § 6 Abs. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.  
In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsvorschriften des § 215 Abs. 1 (Ziffer 1. und 3.) BauGB hingewiesen.  
Jedermann kann die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

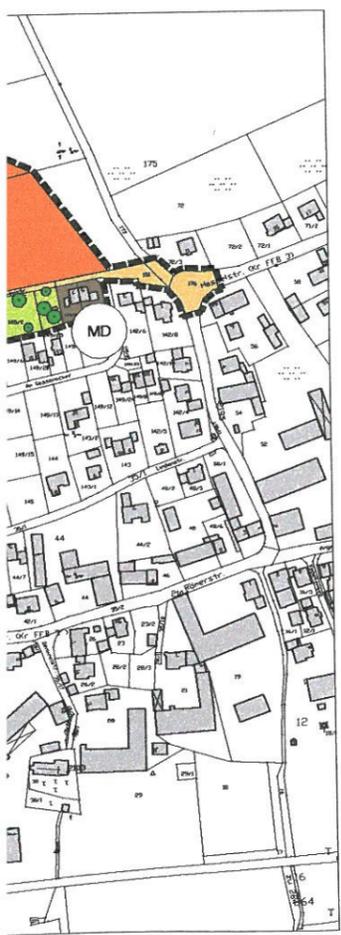


Adelshofen, den 15.02.2008  
Gemeinde Adelshofen

Raith T. Saal  
Erster Bürgermeister



Flächennutzungsplan  
dieser Plan gilt die Zeichenerklärung



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

# A PLANZEICHEN

## Art der baulichen Nutzung

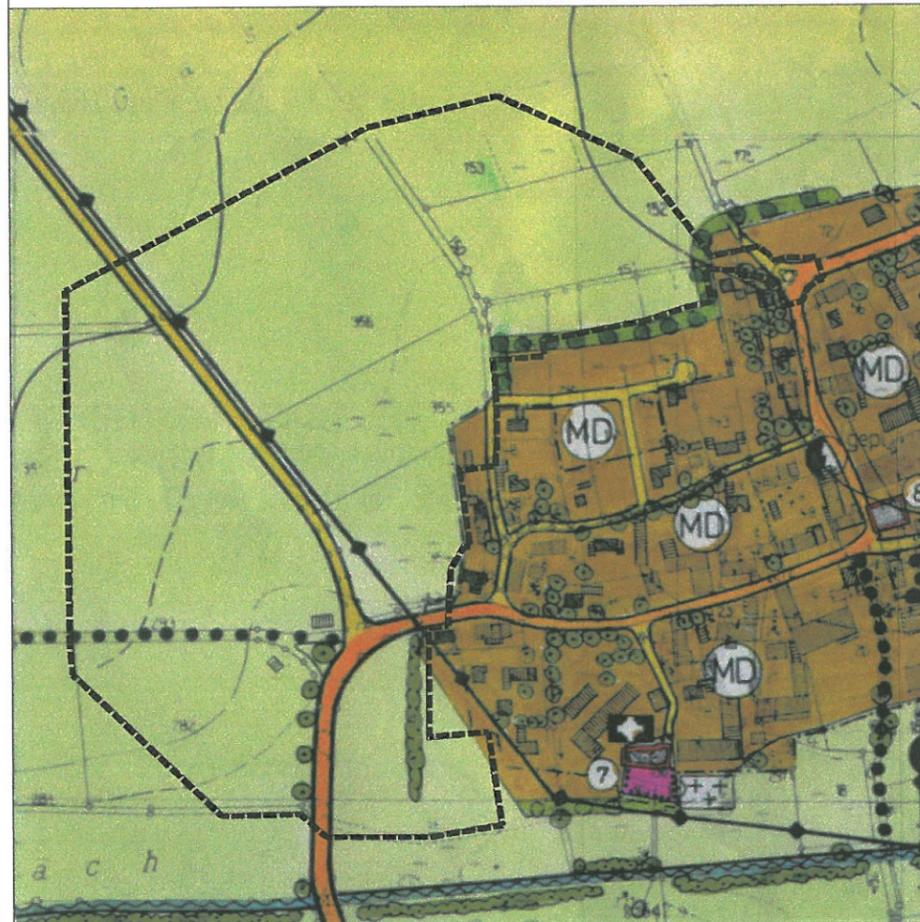
-  Sonderbaufläche Landwirtschaft
-  Wohnbauflächen
-  Mischgebiet
-  Mischgebiet Dorf

## Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrswege

-  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen

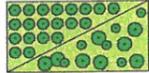
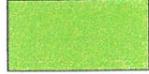
## Verkehrsflächen

-  Sonstige Verkehrsflächen



**C AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

# Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Eingrünung
-  Fläche für die Landwirtschaft - Streuobstwiese
-  Gehölzgruppen
-  Grünfläche
-  Regenrückhaltebecken

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Fussweg

## Zeichenerklärung wirksamer Flächennutzungsplan

Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung des wirksamen Flächennutzungsplanes.



**D AUSSCHNITT GEÄNDERTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

# E VE

- a Der G  
Fläch
- b Der E  
Begrü  
27.08  
bekar
- c Die G  
des F
- d Gene  
Fürst
- e Die E  
4. An  
In de  
hinge  
Jeder  
zusam  
Auskr
- Adek  
Geme
- Raith  
Erste

# GEMEINDE ADELSHOFEN

## 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Änderungsbereich „Neuwegäcker“  
westl. und nordwestl. des Ortsrands von Luttenwang

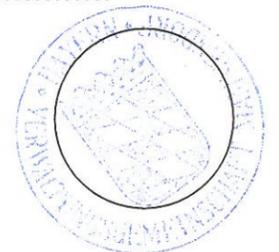
## BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 31.10.2007

GENEHMIGTE FASSUNG GEM. BESCHIED VOM 11.12.2007  
AZ: 21-610-10/3, 4.FINPL.ÄND.ADELSHOFEN  
LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE ADELSHOFEN, den.....12.02.2008.....

  
.....  
Raith  
1. Bürgermeister



## 1. ANLASS

---

Die Erforderlichkeit der Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung „Neuwegäcker“ ist gegeben durch:

Dem vorhandenen und zunehmenden Konflikt zwischen der vorhandenen und zukünftigen Siedlungsentwicklung einerseits und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Entwicklung andererseits. (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB)

Die 4. Flächennutzungsplanänderung verfolgt durch die Aufstellung die Ziele der Konfliktlösung, Konfliktregelung, Konfliktminimierung, des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen. (vgl. : § 1 Abs. 5 BauGB, 6 ff.)

Zentraler Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist der Bedarf an Wohnbauflächen: Die Ressourcen der Gemeinde Adelshofen, Ortsteil Luttenwang in bereits bestehenden Wohngebieten sind nahezu erschöpft, und es bedarf entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung einer neuen Wohnbaufläche, da die sieben noch unbebauten Grundstücke im Bereich des Baugebiets "Bichlstraße" in Privateigentum sind und der Allgemeinheit nur bedingt zur Verfügung stehen. (s. Begründung des Bebauungsplanes)

Ein weiterer Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die vorgesehene Konfliktminimierung mit der Landwirtschaft, sowie die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Gegenstand der Bauleitplanung ist ein Bauantrag des Herrn Georg Steber Jun. und eine Bauvoranfrage des Herrn Georg Steber Jun. Der Gemeinderat hatte bei Bauantrag und Bauvoranfrage das Einvernehmen nicht erteilt, da für die westlichen Wohngebiete von Luttenwang erhebliche Beeinträchtigungen befürchtet wurden und die Sorge war, dass die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten werden. (vgl. Begründung des Bebauungsplanes)

Zudem hatten die Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 355 und 354 bei der Gemeinde Adelshofen den Antrag gestellt, auf den angeführten Flurnummern eine Wohnbaufläche für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln.

Ziel der 4. Flächennutzungsplanänderung ist den Bereich um den westlichen Ortsrand von Luttenwang vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu sichern sowie vor negativen Einwirkungen (Geruchs- und Lärmimmissionen) zu schützen, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung des Ortsteiles entwickeln zu können.

Gleichzeitig soll die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung der umliegenden und an den Ortsrand angrenzenden Flächen im Bestand gesichert und eine mit dem nachbarschaftlichen Umfeld verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll die Konfliktsituation entschärft, der Nachbarschaftsschutz gestärkt und der Landschaftsraum erhalten werden.

## 2. BEGRÜNDUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

---

Wie aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abzulesen ist, ist eine bauliche Erweiterung im Süden von Luttenwang aus ortsplannerischen, immissionsschutzrechtlichen, erschließungstechnischen und landschaftlichen Gründen nicht geboten.

Den südlichen Ortsrand bilden die 5 landwirtschaftlichen Hauptbetriebe mit ihren vor gelagerten Grüngärten und ihrer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis zum Bussbach; der Bussbach trennt den bebauten Bereich vom unbebauten Bereich.

Im Südosten ist ein kleines Baugebiet mit 3 Wohnhäusern zugunsten nachgeborener Bauernkindern entstanden. Ein Baugrundstück ist noch unbebaut aber zugeteilt. Des Weiteren ist in einem Abstand von ca. 350 m ein Aussiedlerhof genehmigt und im südwestlichen Bereich in einem Abstand von ca. 200 m eine Biogasanlage erstellt worden.

Im Osten von Luttenwang liegt der Schweinemastbetrieb der Landmetzgerei in einem Abstand von ca. 145 m (Bauer) bzw. 195 m (Leitmayr) aus dem Ort. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist insbesondere aus immissionsschutzfachlichen Gründen, wenn überhaupt nur rudimentär und unter Einschränkungen möglich. Zudem ist keine Bereitschaft zur Grundabtretung für einen baulichen Zweck verbunden.

Für eine bauliche Entwicklung ist der nördliche Bereich aufgrund großer zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen, die zwar verpachtet sind aber zusammenhängend bewirtschaftet werden ein zu großer Eingriff in die Landschaft und würde eine geringe bauliche Entwicklung wie dies für ca. 10 Wohnhäuser geplant ist nicht rechtfertigen.

#### **Resümee:**

Als einzige Orts- und Landschaftsbild sowie immissionsschutzfachlich verträgliche weitere Siedlungsentwicklung kommt aus Sicht der Gemeinde deshalb der nördliche Westen des Ortsteiles Luttenwang in Betracht.

Alle anderen Standorte für eine zukünftige Siedlungsentwicklung erfüllen nicht die Voraussetzungen einer verträglichen weiteren Dorfentwicklung.

Unter einer verträglichen weiteren Dorfentwicklung versteht die Gemeinde

- eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild
- eine Minimierung von immissionsschutzfachlichen Konfliktlagen
- eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Güter

Die Gemeinde Adelshofen hat deshalb im Anschluss an das Wohnbaugebiet "Bichlstraße" das einzeln verpachtete und als Grünfläche genutzte Grundstück erworben. Das Grundstück ist von der topographischen Lage für eine Bebauung gut geeignet, da es aufgrund seiner Ortsrandlage bis zur Gemeindeverbindungsstrasse nach Hörbach für ein dem Ort gerechtes kleines Baugebiet als ideal zu bezeichnen ist.

Seine erhöhte Lage gegenüber der östlich vorhandenen Bebauung kommt den heutigen Witterungseinflüssen entgegen. Der bestehende Ortsrand mit seinen nur 6m breiten Grünbereich hat die Verbindung zur Umgebung zur landschaftlichen Nutzung verloren. Eine ausgeprägte, bewusst gestaltete Grenze zur freien Landschaft wird hier nicht angetroffen.

Der nordwestliche Ortsrand bietet sich aufgrund der genannten Kriterien für eine weitere bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung an.

### **3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden, Nordwesten, Westen und Südwesten des Ortsteiles Luttenwang und grenzt dort an die Mischgebietsflächen Dorf an.

#### **4. DERZEITIGE NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

---

Die Flächen innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes sind derzeit als intensive landwirtschaftliche Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Zudem besteht im Norden eine Dorfgebietsabrundung.

#### **5. ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

---

Die Zielnutzungen des Änderungsbereiches sind eine Sonderbaufläche Landwirtschaft, ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

#### **6 BEGRÜNDUNG DER SONDERBAUFLÄCHE LANDWIRTSCHAFT S LW**

---

Um den einzig verträglichen Standort der weiteren Siedlungsentwicklung im Nordwesten des Ortsteiles Luttenwang vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, stellt die Gemeinde im Umfeld des Plangebietes und für das Plangebiet selbst einen hohen Anspruch an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Daher wird eine Sonderbaufläche Land- und Forstwirtschaft, mit einer Breite von ca. 180 m Ausdehnung an das geplante Wohngebiet dargestellt.

Für diese Sonderbaufläche LW werden in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan als eine abschließende Zulässigkeitsdefinition alle land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Anlagen zugelassen, von denen auszugehen ist, dass diese keine immissionsschutzfachlichen Konflikte generieren:

Dies sind:

1. die Land- und Forstbewirtschaftung
2. Maschinen- und Lagerhallen mit einer max. überbaubaren Grundfläche bis 500 m<sup>2</sup>; ausnahmsweise mit einer max. überbaubaren Grundfläche bis zu 1000 m<sup>2</sup>.
3. Wohngebäude, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes stehen.
4. Gewächshäuser
5. Offene Unterstände für Weidetiere
6. Reitställe
7. Untergeordnete Nebengebäude zu Hauptgebäuden wie z.B. Garagen, Holzlegen, Bienezucht.

Im Rahmen der Vorsorge der Verhinderung von Konfliktlagen mit Lärm sind von den einzelnen Bauvorhaben und Nutzungen in der Sonderbaufläche, im Plangebiet, in dem allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet die um 5 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 an den Immissionsorten im Sinne der TA-Lärm einzuhalten.

Somit wird sichergestellt, dass an den dargestellten Wohnbauflächen die zulässigen maximalen Immissionen entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes sicher unterschritten werden.

Dieser strenge Maßstab der Auswahl der zulässigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Anlagen ist aus der Gesamtabwägung aller Belange von der Gemeinde Adelshofen

aus Gründen der immissionsschutzrechtlichen Vorsorge gegenüber der weiteren Ortsentwicklung gewählt worden.

Diese Regelungen zu der Sonderbaufläche Landwirtschaft sind jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, s. Pkt. 7 Ziele der Flächennutzungsplanänderung.

Die Gemeinde Adelshofen ist sich bewusst, dass Sie im Bereich des SO LW – Errichtung baulicher Anlagen - gewisse Entwicklungen landwirtschaftlicher Betriebe und Anlagen im nordwestlichen Umfeld des Ortsteiles Luttenwang einschränkt. Diese Einschränkung betreffen aus Sicht der Gemeinde Adelshofen jedoch ausschließlich die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und Anlagen, die schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, Staub und Geruch hervorrufen können.

Der Ausschluss von diesen land- und forstwirtschaftlichen umweltbeeinträchtigenden Anlagen und Nutzungen ist aus Sicht der Gemeinde Adelshofen erforderlich, um einerseits den derzeitigen Konflikt mit dem Wohnbestand entschärfen zu können und andererseits eine weitere umweltverträgliche und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ermöglichen zu können.

Zur Sicherung der Ziele einer ortsverträglichen Siedlungsentwicklung ist es aus Sicht der Gemeinde Adelshofen erforderlich, die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft einzuschränken.

Die Interessensbewertung der Gemeinde Adelshofen sieht vor, dass Einschränkungen von Landwirten in dem SO LW – Errichtung baulicher Anlagen in Kauf genommen werden müssen, da sonst der Gemeinde Adelshofen durch das geschilderte Konfliktpotential ein größerer Schaden entsteht.

Gleichwohl werden die Einschränkungen der Landwirte in dem SO LW auf der Ebene des Bebauungsplanes unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme ausgewogen gestaltet. Auch unter den parallel festgesetzten Bebauungsplanrestriktionen ist im Bereich der Sonderbaufläche Landwirtschaft eine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung und Bebauung nach § 35 BauGB möglich.

Das bedeutet, dass die Landwirte in der Sonderbaufläche LW ausschließlich im Bereich von Lärm, Staub und geruchsintensiven Nutzungen durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Restriktionen erleiden, und diese in dem Umfang, der gewährleistet, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Konflikte minimiert werden können.

## **7. ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

---

Die Ziele der 4. Flächennutzungsplanänderung sind:

- 1) die Minimierung des Immissionsschutzkonfliktes unter besonderer Berücksichtigung des Nachbarschaftsschutzes gegenüber dem westlichen Ortsrand von Luttenwang (Minimierung der Geruchsemissionen und der Lärmemissionen)
- 3) die Erhaltung der umweltverträglichen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie die Sicherstellung von zukünftigen landwirtschaftlichen Entwicklungen
- 4) die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem Ortsteil Luttenwang

- 4) die Gewährleistung einer weiteren konfliktfreien Ortsentwicklung von Luttenwang
- 5) die Erhaltung des Landschaftsbildes im Westen von Luttenwang
- 6) die Ermöglichung einer umweltverträglichen weiteren Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Luttenwang

Ziel der 4. Flächennutzungsplanänderung ist es, den westlichen Bereich des Ortsteiles Luttenwang für die ortsansässige Bevölkerung so weiter zu entwickeln, dass von einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden kann.

Gleichzeitig soll die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen im Bestand gesichert und eine nachbarschaftsverträgliche landwirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden.

#### **8. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BAUGB**

---

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für den Änderungsbereich ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes für die Sonderbaufläche behandelt. Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Änderung des Flächennutzungs- und der Aufstellung des Bebauungsplans bei.

#### **9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan (RP)**

---

Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentumswerte berücksichtigt werden (AI 1.1 (Z)).

Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. (AI 4.1.1 (G))

##### ***Regionalplan (München, Region 14)***

Der Gemeinde Adelshofen gehört zum ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich- landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- o Stärkung der Wirtschaftsstruktur
- o Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes
- o Verbesserung und Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend
- o Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder

- o Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden.

#### Natur und Landschaft

Als landschaftliches Leitbild gilt, dass zur Sicherung der Umwelt- und Lebensqualität ein zusammenhängendes Netz von Freiflächen und Grünzügen erhalten und aufgebaut werden soll sowie die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden soll. Zudem soll mit Nachdruck auf ein ökologisches Gleichgewicht hingewirkt werden.

### 10. STÄDTEBAU UND LANDSCHAFT

#### Analyse und Zielsetzungen

##### **Natur und Umweltschutz:**

##### **Analyse**

- Vorhandene Gewässer werden nicht beeinträchtigt
- Die Diversität ist nicht beeinträchtigt
- Biotop sind nicht vorhanden
- Kaltluftentstehungszonen werden nicht beeinträchtigt
- Gefährdungen durch Baumfall und Bodenerosion sind nicht gegeben
- Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt
- Eine Gefährdung durch Hochwasser ist ausgeschlossen

##### **Ziele**

- Berücksichtigung der Pflege der Landschaft

##### **Orts- und Landschaftsbild**

##### **Analyse**

- Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche beeinträchtigt nicht die Blickbeziehungen
- Gewässer und Kuppen werden nicht beeinträchtigt.
- Die Topographie ist nicht beeinträchtigt.
- Visuell wirksame Vegetation ist nicht beeinträchtigt.

##### **Ziele**

- Erhaltung der Landschaftscharakteristika

Die Wohnbaufläche wird akzentuiert mit Gehölzstrukturen durchgrünt.

##### **Standortattraktivität Wohnen:**

##### **Analyse**

- |              |   |
|--------------|---|
| Immissionen: | - Ausschluss von Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Anlagen |
| Baugrund:    | - Keine Beeinträchtigung des Grundwassers   |
|              | - kein Rutschhang   |
|              | - ausreichend tragfähiger Baugrund  |
|              | - keine Tiefbauerschwernisse  |

Topographie:

- leichter Südhang

**Ziele**

- Nutzung topographisch geeigneter Lagen
- Nutzung von geeignetem Baugrund

**Verkehrerschließung:**

**Analyse**

- Straßennetz: - gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die KR FFB 3
- Erschließung: - Die Erschließung ist über den Anschluss an die Römerstraße im ersten Abschnitt, und über die Bichlstraße im zweiten Abschnitt gegeben

**Ziele**

- Netzgerechte Straßenerschließung

**Versorgung:**

**Analyse**

Die Kapazitätsreserven sind vorhanden bzw. können für folgende Infrastruktur erweitert werden:

- Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Fernmeldeeinrichtungen,

**Ziele**

- Günstige Versorgung mit technischer Infrastruktur

**11. AUSGLEICH**

---

Der Ausgleich wird auf der Ebene der Bebauungsplanung abgehandelt. Der gemeindlichen Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Adelshofen Rechnung getragen.

**12. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Umfeld des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier sind aufgrund der Privilegierung der Landwirtschaft landwirtschaftliche Betriebe (Aussiedlerhöfe, Silageanlagen, Biogasanlagen usw.) zulässig.

Westlich des Mischgebietes verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Luttenwang – Hörbach und südlich die Kreisstraße FFB 3 (Römerstraße).

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen und der Geruchsmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Untersuchung der schalltechnischen Rah-

menbedingungen und der Geruchssituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Neuwegäcker" in Luttenwang" mit Datum 25.06.2007 entnommen werden.

#### **Lärmimmissionen nach der TA-Lärm (Gewerbelärm)**

Die zulässigen Gewerbelärmimmissionen im Gebiet der Flächennutzungsplanänderung werden hinsichtlich der Gewerbelärmemissionen aus der Sonderbaufläche Landwirtschaft auf der Ebene des Bebauungsplanes um 5 dB(A) reduziert. Somit wird dem besonderen Schutzanspruch vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung getragen.

Dabei werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan besondere Festsetzungen über die Art der Nutzung nach § 11 BauNVO getroffen. Das Gebiet, auf das sich die Festsetzung bezieht (Emissionen und Immissionen), befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes.

Die in der TA-Lärm vorgegeben Immissionsrichtwerte sind entsprechend dem Regelwerk der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 anzuwenden. Es gelten somit in dem allgemeinen Wohngebiet die für ein reines Wohngebiet vorgegebenen Immissionsrichtwerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). Sämtliche Vorschriften, Vorgaben und sonstige Regelwerke der TA-Lärm sind wie für ein reines Wohngebiet anzuwenden. Für das Mischgebiet gelten analog dazu die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes. Dies bezieht sich ausschließlich auf die Lärmemissionen von Bauvorhaben und Nutzungen in der Sonderbaufläche LW. Die übliche landwirtschaftliche Nutzung in der Sonderbaufläche Landwirtschaft (z.B. Erntetätigkeit auf dem Feld, ackern usw.) ist hiervon nicht betroffen.

Es wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Hier befindet sich bisher eine Maschinenhalle im unüberplanten Außenbereich. Es sind zukünftig auch Wohnbebauungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Die Zulässigkeit dieser Vorhaben richtet sich nach der Zulässigkeit entsprechend der Bauordnungsverordnung. Daher sind keine weiteren Festsetzungen für diesen Bereich erforderlich. Es sind somit alle nicht wesentlich störenden Betriebe zulässig.

Durch die derzeitige Nutzung der Maschinenhalle werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet verursacht. Die Nutzung ist mit dem Bauantrag vom 07.06.2001 definiert und stimmt mit der realen Nutzung überein. Diese Nutzung als Maschinenhalle ist seit der Errichtung unverändert und deshalb ist auch von keiner anderen Nutzung auszugehen.

Für den Eigentümer ergeben sich keine relevanten Einschränkungen hinsichtlich der jetzigen Nutzung. Es erfolgt jedoch eine Einschränkung hinsichtlich einer zukünftigen Ausdehnung der Nutzung, die nun nicht mehr ohne weiteres möglich ist. Im Ausgleich dazu erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung eines Mischgebietes, die auch eine Nutzung über die bisherige nur land- und forstwirtschaftliche Nutzung hinaus ermöglicht.

Für Lärmimmissionen, die durch Lärmemissionen im Mischgebiet verursacht werden, gelten die üblichen Vorschriften, die sich nach der TA-Lärm ergeben. Dies gilt auch für alle anderen Lärmemissionen, außer denen aus der Sonderbaufläche Landwirtschaft, die in dem allgemeinen Wohngebiet einwirken.

#### **Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet**

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung ist für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können

diese Vorgaben herangezogen werden. Diese Werte werden im Plangebiet überschritten. Daher sind weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude überschritten.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine aktive Belüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist. Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wird auf der Ebene des Bebauungsplanes für einzelne Baufenster vorgenommen.

Aufgrund der Verkehrslärsituation sind an den Gebäuden Schallschutzfenster der Klassen 1-3 erforderlich.

Für Fenster der Schallschutzklasse 1-2 ist keine Festsetzung erforderlich, da Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Daher ist auf der Ebene der Bebauungsplanung eine Festsetzung von Schallschutzfenstern nicht erforderlich.

Unter aktiver Belüftung versteht man Schalldämmlüfter, die unter dem Fensterbrett, im Fensterrahmen oder in die Außenfassade eingebaut werden können.

#### **Lärmimmissionen, verursacht durch Emissionen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen, die im Bereich der Sonderbaufläche entstehen**

Für die landwirtschaftlichen Betriebe ergeben sich keine wesentlichen Nachteile durch das neue Wohngebiet. Fahrten mit Traktoren (auch nachts) auf öffentlichen Verkehrswegen sind durch die Bewohner im neuen Wohngebiet hinzunehmen. Es gibt keinen Abwehranspruch gegen Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen. Es ist auch nicht zu erwarten, dass durch das neue Wohngebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu keiner Genehmigung gelangt.

Ferner sind auch Lärmemissionen auf landwirtschaftlichen Flächen (auch nachts) hinzunehmen. Hierbei ist die Zumutbarkeit und Ortsüblichkeit relevant.

Es ist aber bekannt, dass ein neues Wohngebiet, welches an eine andere Nutzung anschließt, immer auch zumutbare Einschränkungen für die Nutzungen in dem anderen Gebiet ergeben kann. Dies wurde von der Gemeinde entsprechend gewürdigt.

#### **Geruchsmissionen im Plangebiet**

Die Gemeinde stellt zum Schutz der bestehenden Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes und für das Plangebiet selbst einen hohen Anspruch an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Daher wird auf der Ebene der Bebauungsplanung ein Sondergebiet Landwirtschaft festgesetzt.

Die Festlegung der Breite des Sondergebietes erfolgte in Anlehnung an den Abstand, der in den Arbeitspapieren "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" vom 03/2004 aufgeführt wird. Hier beträgt der Abstand 120 m zur nächsten Wohnbebauung, der in der Bauleitplanung aus Gründen der planerischen Vorsorge angestrebt werden sollte.

Für diesen Bereich ist im parallel erstellten Bebauungsplan nur die übliche land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ackerbau, Grünland, Beweidung usw.) zulässig.

Bauliche Anlagen wie Silos, Ställe usw., die einer Baugenehmigung bedürfen, sind hier nicht zulässig.

Es wird im Bebauungsplan ein "Katalog" von zulässigen Gebäuden und Anlagen festgesetzt. Dies erfolgt als das Ergebnis einer Beteiligung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke.

Somit wird sichergestellt, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den bestehenden Wohngebäuden die zulässigen maximalen Immissionen in einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes sicher unterschritten werden. Dies gilt auch für die Gebäude in dem Mischgebiet.

### **13. Sonstiges**

---

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelshofen.

## 5. BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

---

- 1) Vermessungsamt Fürstenfeldbruck
- 2) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 3) Bezirksfinanzdirektion
- 4) Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- 5) Bund Naturschutz
- 6) Erdgas Südbayern
- 7) Landesbund für Vogelschutz
- 8) Handwerkskammer
- 9) Wasserzweckverband der Gruppe Landsberied
- 10) Abwasserzweckverband Obere Maisach
- 11) Kabel Bayern
- 12) Bundesvermögensamt
- 13) Wasserverband Maisach I
- 14) FFW Luttenwang
- 15) Erzbischöfliches Ordinariat
- 16) Industrie- und Handelskammer
- 17) Direktion für Ländliche Entwicklung
- 18) Luftamt Südbayern
- 19) Landratsamt Fürstenfeldbruck
- 20) Regierung v. Obb.
- 21) Wasserwirtschaftsamt
- 22) Regionaler Planungsverband
- 23) Wehrbereichsverwaltung Süd
- 24) Bayer. Bauernverband
- 25) Deutsche Telekom
- 26) Kreisbrandrat
- 27) Amt für Landwirtschaft und Forsten

Nachbargemeinden:

- 28) Gemeinde Moorenweis

**Verfasser:**

**BÜRO OPLA**  
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Schaezlerstrasse 38, 86152 AUSBURG

Tel: 0821 / 15 98 75 -0, -1

FAX: 0821 / 15 98 75 2

# GEMEINDE ADELSHOFEN

Landkreis Fürstentfeldbruck

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEM. § 6 ABS. 5 BAUGB

Zu dem Planvorhaben:

### **4. Flächennutzungsplanänderung Änderungsbereich „Neuwegäcker“ westlich und nordwestlich des Ortsrands von Luttenwang**

Fassung vom 31.10.2007

Büro OPLA - Augsburg

# ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

## EINLEITUNG

### **Erforderlichkeit**

Die Erforderlichkeit der Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung „Neuwegäcker“ ist gegeben durch:

Den vorhandenen und zunehmenden Konflikt zwischen der vorhandenen und zukünftigen Siedlungsentwicklung einerseits und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Entwicklung andererseits. (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan „Neuwegäcker“ wurde zuerst ohne eine Flächennutzungsplanänderung auf den Weg gebracht. Da jedoch diese Festsetzungen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprachen, ist die Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zwingend geboten.

Der Umgriff dieses Bebauungsplanes reicht im Nordwesten (derzeit intensive landwirtschaftliche Fläche) über die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hinaus. Dort soll ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO Zweckbestimmung Landwirtschaft – Errichtung baulicher Anlagen (SO LW) ausgewiesen werden. Zudem soll im Westen des Ortsteiles Luttenwang die Zielnutzung Allgemeines Wohngebiet dargestellt und eine bestehende Maschinenhalle als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung verfolgt durch die Aufstellung die Ziele der Konfliktlösung, Konfliktregelung, Konfliktminimierung, des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen. (vgl. : § 1 Abs. 5 BauGB, 6 ff. )

Zentraler Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist der Bedarf an Wohnbauflächen: Die Ressourcen der Gemeinde Adelshofen, Ortsteil Luttenwang in bereits bestehenden Wohngebieten sind nahezu erschöpft, und es bedarf entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung einer neuen Wohnbaufläche, da die sieben noch unbebauten Grundstücke im Bereich des Baugebiets "Bichlstraße" in Privateigentum sind und der Allgemeinheit nur bedingt zur Verfügung stehen. (s. Begründung des Bebauungsplanes und der 4. Flächennutzungsplanänderung)

Ein weiterer Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die vorgesehene Konfliktminimierung mit der Landwirtschaft, sowie die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Gegenstand der Bauleitplanung ist ein Bauantrag des Herrn Georg Steber Jun. und eine Bauvoranfrage des Herrn Georg Steber Jun. . Der Gemeinderat hatte bei Bauantrag und Bauvoranfrage das Einvernehmen nicht erteilt, da für die westlichen Wohngebiete von Luttenwang erhebliche Beeinträchtigungen befürchtet wurden und die Sorge war, dass die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht eingehalten werden (vgl. Begründung des Bebauungsplanes).

Zudem hatten die Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 355 und 354 bei der Gemeinde Adelshofen den Antrag gestellt, auf den angeführten Fl. Nummern eine Wohnbaufläche für die ortsansässige Bevölkerung zu entwickeln.

### **Ziele**

Ziel der 4. Flächennutzungsplanänderung ist es, den Bereich um den westlichen Ortsrand von Luttenwang vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu sichern sowie vor negativen Einwirkungen (Geruchs- und Lärmimmissionen) zu schützen, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwick-

lung des Ortsteiles entwickeln zu können.

Gleichzeitig soll die landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung der umliegenden und an den Ortsrand angrenzenden Flächen im Bestand gesichert und eine mit dem nachbarschaftlichen Umfeld verträgliche Entwicklung ermöglicht werden.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll die Konfliktsituation entschärft, der Nachbarschaftsschutz gestärkt und der Landschaftsraum erhalten werden.

**Darstellung der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in der 4. Flächennutzungsplanänderung – Änderungsbereich „Neuwegäcker“ westlich und nordwestlich des Ortsrands von Luttenwang“ berücksichtigt wurden:**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§3 Abs. 1, §4 Abs. 1) und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§3 Abs. 2, §4 Abs. 2)**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§3 Abs. 1, §4 Abs. 1) wurde für die 4. Flächennutzungsplanänderung „Neuwegäcker“ nicht durchgeführt.

Folgende Anregungen gingen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§3 Abs. 2, §4 Abs. 2) ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

#### **Landratsamt Fürstfeldbruck, Bauleitplanung**

##### **Äußerung:**

Das Landratsamt Fürstfeldbruck fordert die Ausweisung der Streuobstwiese als „Fläche für die Landwirtschaft“. Außerdem entspricht der zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beigegebene Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dem aktuellen Stand.

##### **Beschluss / Abwägung:**

Der Gemeinderat erkennt, dass der Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dem aktuellen Stand entspricht und dass die Streuobstwiese die grundlegende Flächenausweisung „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten soll. Zudem beauftragt der Gemeinderat den Architekten, den Ausschnitt dem aktuellen Stand anzupassen sowie die Erläuterung der Streuobstwiese „Fläche für die Landwirtschaft“ zu ergänzen.

##### **Äußerung:**

Das Landratsamt bemängelt den Abstand zwischen der dargestellten Wohnbaufläche und der Maschinenhalle von 10 m. Dieser Abstand ist wegen der Emissionen zu gering.

##### **Beschluss / Abwägung:**

Der Gemeinderat beschließt die Ausweitung des Abstandes von der nordöstlichen Gebäudeecke der Maschinenhalle bis zum Allgemeinen Wohngebiet auf 25 m. Dabei soll die verbleibende Restfläche als Trenngrün zwischen den beiden Gebietsarten ausgewiesen werden.

##### **Äußerung:**

Das Landratsamt fordert eine schalltechnische Untersuchung, um die Verträglichkeit des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit dem Betrieb der Maschinenhalle abzuklären.

**Beschluss / Abwägung:**

Der Gemeinderat weist darauf hin, dass dem Bebauungsplan „Neuwegäcker“ ein schalltechnisches Gutachten beiliegt. Dieser wurde im Parallelverfahren aufgestellt und dem Landratsamt ebenfalls vorgelegt.

**Äußerung:**

Grundsätzlich ist eine möglichst große räumliche Trennung zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der schützenswerten Wohnbebauung wünschenswert. Hierbei sollte auch auf eine vernünftige zukünftige Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe geachtet werden.

**Beschluss / Abwägung:**

Hierbei wird auf die Bebauungsplanebene verwiesen. In der Begründung zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist dies ausführlich beschrieben worden. Da das Halten von Tieren innerhalb des SO unzulässig ist, sind hierbei keine Mindestabstände für die Tierhaltung einzuhalten. Außerhalb des SO ist die Zulässigkeit wie sonst auch nach § 35 BauGB zu beurteilen.

**Äußerung:**

Die Behörde hegt weiterhin den Verdacht, dass der Plan insbesondere aus eine Verhinderungsplanung darstellt und hält die Ausweisung des Sondergebietes (SO LW) für eine Verhinderungsplanung.

**Beschluss / Abwägung:**

Die Gemeinde bestreitet dies. Sie beruft sich auf ein Urteil des VGH Baden-Württemberg. Danach dürfen Gemeinden gebietsbezogen festlegen, welches Maß an Geruchsbelästigung sie ihrem Siedlungsrand und den sich anschließenden Bereichen zumuten wollen. Die Gemeinde fordert hier von den übergeordneten Verwaltungsbehörden eine gewisse Hilfestellung. Dabei hat die Gemeinde die Regierung von Oberbayern nochmals unter Beigabe des Urteils um eine Stellungnahme gebeten.

**Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde München****Äußerung:**

Die höhere Landesplanungsbehörde verweist auf ihre Stellungnahme vom 02. Oktober 2006 und hält die damals geäußerten Bedenken bezüglich des Sondergebietes vollinhaltlich aufrecht.

**Beschluss / Abwägung:**

Der Gemeinderat nimmt die geäußerten Bedenken hinsichtlich des Sondergebietes zur Kenntnis und verweist auf die Stellungnahme des Landratsamts Fürstenfeldbruck.

**Regionaler Planungsverband München****Äußerung:**

Seitens der Behörde bestehen keinerlei Bedenken hinsichtlich des Wohn- und des Mischgebietes. Diese stehen den Erfordernissen des Regionalplanes nicht entgegen. In Bezug auf das Sondergebiet für die Landwirtschaft werden die Bedenken des Schreibens vom 04.10.2006 voll aufrechterhalten, da keine hinreichend konkrete Vorhabensbeschreibung (Anzahl, Lage, Größe) vorliegt.

**Beschluss / Abwägung:**

Der Gemeinderat nimmt diese Bedenken des RPV hinsichtlich des Sondergebietes zur Kenntnis und verweist auf die Stellungnahme des Landratsamtes.

## **Bayerischer Bauernverband Dachau**

### **Äußerung:**

Der Bauernverband äußert insbesondere hinsichtlich des Sondergebietes Landwirtschaft erhebliche Bedenken. Es wird auf das BauGB verwiesen, welches für das Bauen im Außenbereich bereits ausreichende Regelungen getroffen hat. Die Darstellung von Sondergebietsflächen dient nur dazu, als Schutzstreifen zu wirken und eine Bebauung in diesem Bereich zu beschränken bzw. auszuschließen.

Durch die veränderte Straßenführung müssen die Landwirte auch verlängerte Zufahrtswege dulden, was eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe darstellt.

### **Beschluss / Abwägung:**

Der Gemeinderat sieht die Bedenken des Bauernverbandes als zu pauschal an. Es sind keine grundsätzlichen Planungsabsichten zu erkennen, daher lässt die Äußerung aus Sicht des Gemeinderates keine weiteren Schlüsse (wie z.B. bezügl. baulicher Erweiterungen, Maschinenhalle, Hofstellen durch Nebenerwerbsbetriebe etc.) zu.

Auch ist der Abstand zwischen den Baugebieten nicht für alle Fälle im Bundesgesetz geregelt. Ein juristischer Leitsatz des VGH BW besagt, dass eine Gemeinde gebietsbezogen festlegen darf, welches Maß an Geruchsbelästigung sie ihrem Siedlungsrand und den sich anschließenden Bereich zumuten will. Empfehlungen von Fachgruppen wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen, aber nicht als ausreichend erachtet.

Die Errichtung von Maschinen- und Lagerhallen im unmittelbaren Umfeld der Wohnbebauung soll eingeschränkt werden, um keine Belästigungen zum Wohngebiet entstehen zu lassen. Außerhalb des SO sind diese größeren Maschinenhallen bei Erfüllen der Privilegierung nach § 35 BauGB aber generell zulässig.

### **Äußerung:**

Der Bauernverband hält das „Hineinplanen“ in einen immissionsbelasteten Bereich für nicht nachvollziehbar, da die Bewohner in 80 m Entfernung bereits von den laufenden Fahrbewegungen beeinträchtigt sind. Ein „Heranplanen“ bis 23 m an die bestehende Maschinenhalle ist für den Bauernverband nicht nachvollziehbar.

### **Beschluss / Abwägung:**

Die Gemeinde hält dem entgegen, dass fast alle neuen Baugebiete am Ortsrand, meist in ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft entstehen. Deshalb ist es dem Gemeinderat nicht erklärlich, warum ein ausreichender Abstand zwischen neuer Wohnbebauung und neu geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlern nicht gewollt wird, da hierdurch gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Eine Erhaltung von umweltverträglicher und nachhaltiger landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sowie die Sicherstellung von zukünftigen landwirtschaftlichen Entwicklungen wird durch die vorliegende Planung gewährleistet. Zudem wurde der bestehende landwirtschaftliche Betriebsstandort überplant und damit einer anderweitig wirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

## Amt für Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

### Äußerung:

Das Amt für Landwirtschaft wendet sich im Grundsätzlichen gegen die Ausweisung des WA - Baugebietes und der Festsetzung SO – Fläche für die Landwirtschaft.

Bedenken sieht das Landwirtschaftsamt im Hinblick auf das LEP, dessen Ziele es verletzt sieht. Es soll die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren sowie typische Siedlungsstrukturen und Ortsbilder erhalten. Luttenwang ist ein ausgesprochen landwirtschaftlich strukturierter Ortsteil.

Mit der Ausweisung eines WA-Gebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Zudem werden mit der Ausweisung des Sondergebietes Landwirtschaft die Betriebe in ein enges Korsett gepresst, das die Handlungsspielräume der Betriebe für eine schwer absehbare Zukunft weiter verringert. Diese Einschränkung in ihrer Entwicklungsmöglichkeit entzieht sie so der einzelbetrieblichen Verantwortung.

### Beschluss / Abwägung:

Dem hält die Gemeinde die demografische Situation des Ortes entgegen, die für die Notwendigkeit der Planung spreche.

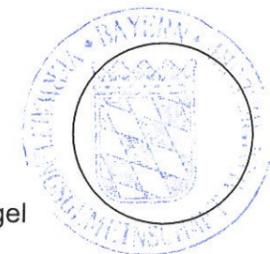
Ziel der Sondergebietsentwicklung soll es außerdem sein, Konflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft zu vermeiden. Zudem ist ein landwirtschaftliches Vorhaben außerhalb des Sondergebietes im Außenbereich privilegiert und unterliegt den Bedingungen des § 35 BauGB.

Die Gemeinde beschließt, dass der Abstand zwischen der Maschinenhalle und des WA geringfügig geändert wird, Es wird eine Trenngrünfläche im Westen des MI dargestellt. Zudem wird das Sondergebiet Landwirtschaft in „Sondergebiet –Landwirtschaft – Errichtung baulicher Anlagen“ geändert.

Auf eine weitere Auslegung wird verzichtet, da die Änderung der Trenngrünfläche nur gemeindliche Grundstücke betrifft und die Ergänzung des SO nur der Klarstellung dient

Gemeinde Adelshofen, den ...12.02.2008

.....  
1. Bürgermeister Raith



Siegel