

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**7. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Nassenhausen"**

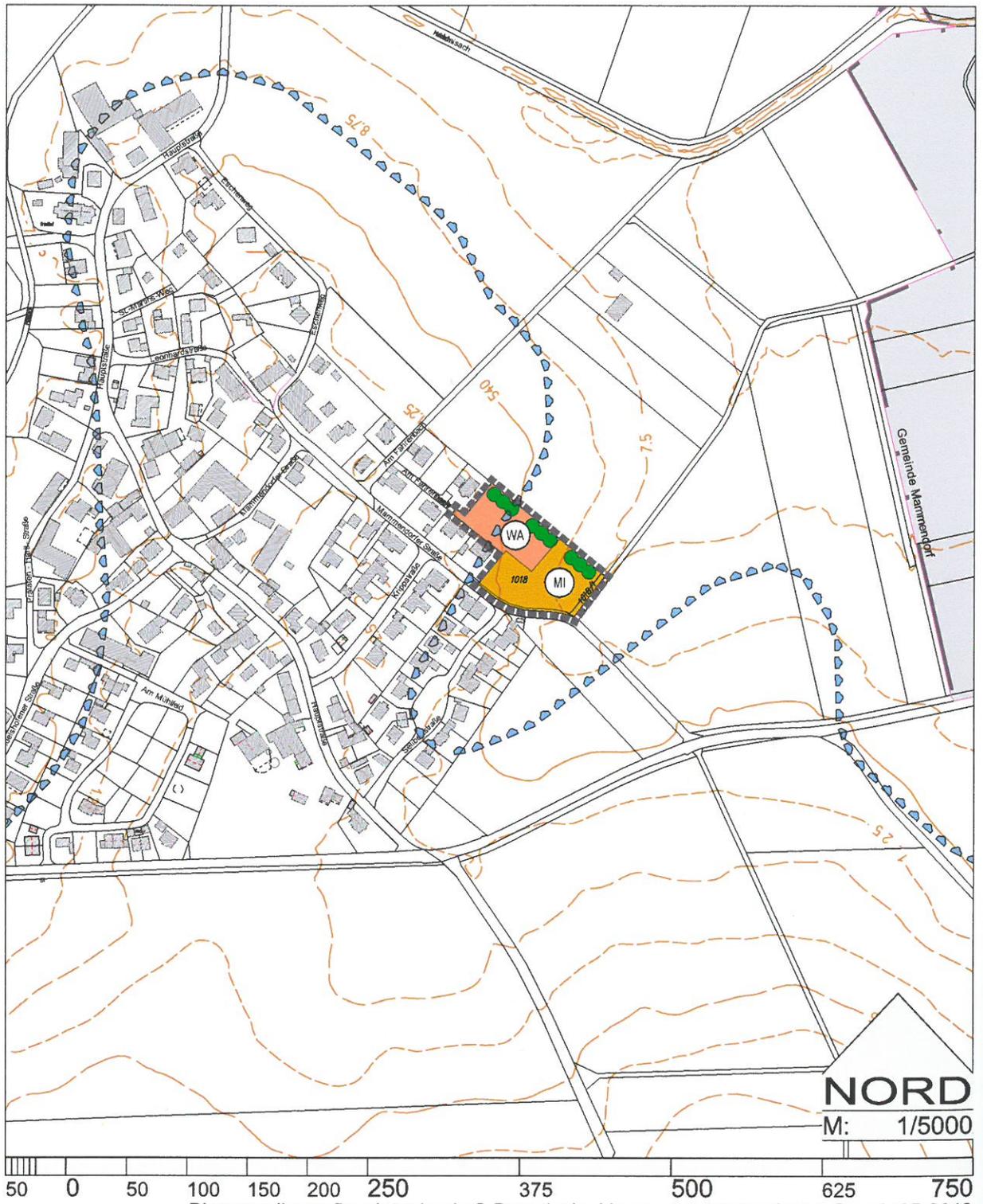
Datum: 26.07.2018, 21.03.2019

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

Verfahren:

<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/>	Entwurf - Beteiligung der Behörden	§ 4 Abs. 2 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/>	Festgestellt Fassung	
<input checked="" type="checkbox"/>	Genehmigte Fassung	§ 6 Abs. 1 BauGB

A) PLANZEICHNUNG



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2018
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B) ZEICHENERKLÄRUNG DER DARSTELLUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

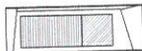


Örtliche Straße



Schutz- und Leitpflanzungen

C) PLANGRUNDLAGE, ZEICHENERKLÄRUNG DER HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE



Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung



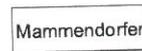
Gemeindegrenze



Flurnummern im Bereich der Änderung (z.B. 1018)



Höhenlinien aus DHK mit Angabe von Metern über NN (z.B. 540,0 m ü.NN)



Straßenname (z.B. Mammendorfer Straße)

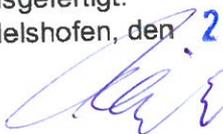


Grenze des wassersensiblen Bereiches


Frank Reimann
Planverfasser



Ausgefertigt:
Adelshofen, den 26. Nov. 2019


Michael Raith
1. Bürgermeister



D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beschlüsse zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Gemeinderat Adelshofen am 26.07.2018 gefasst und am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf anderer Grundlage, nämlich im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes "Am Garefeld" in der Fassung vom 09.11.2017 hat in der Zeit vom 18.12.2017 bis 31.01.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB). In Bezug auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird dieses Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 28.12.2018 bis 11.02.2019 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.03.2019 wurde vom Gemeinderat Adelshofen am 21.03.2019 gefasst.



(Siegel)

Adelshofen, den 29. Nov. 2019

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.03.2019 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 29.07.2019, Az.: 21-6100.0/0-7.FNP Änd. Adelshofen erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).



(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den 11. 12. 19

.....
Volk
Abteilungsleiterin Bau-, Wohnungswesen
und Kreisentwicklung

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 27. Nov. 2019; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.03.2019 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



(Siegel)

Adelshofen, den 29. Nov. 2019

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Nassenhausen“**

Datum: 26.07.2018, 21.03.2019

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

Umweltbericht: Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	2
3.	Umweltbericht	9
4.	Planinhalt	16
5.	Auswirkung der Planung	18
6.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	19

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Nassenhausen, nördlich der Mammendorfer Straße und nordwestlich des namenlosen Grabens der in den Fahrenbach fließt.

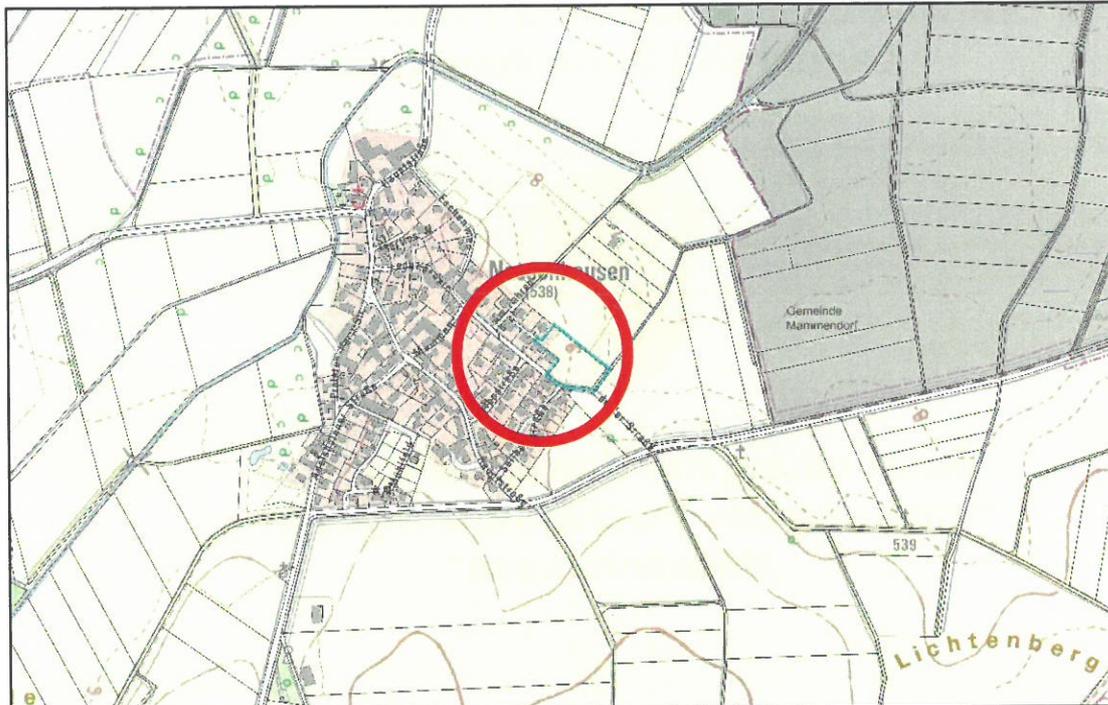


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), Bayerisches Landesvermessungsamt

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Adelshofen möchte die regionale Wirtschaft fördern bzw. stärken und so den Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort sichern. Zusätzlicher Anlass ist neben dem aktuellen Bedarf, der in Form einer Anfrage eines ortsansässigen Handwerksbetriebes (Heizung, Sanitär, Wohnhaus) vorliegt, gleichzeitig einen Ersatzstandort für das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Ferner möchte die Gemeinde Bauland zur Verfügung stellen um den Wohnbedürfnissen im Ortsteil Nassenhausen nachzukommen; und so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Änderung ist es die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen, die regionale Wirtschaft und der Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken und die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen.

Ferner sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere an der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen, sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigt werden.

Im Änderungsbereich werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,2810 ha), ein „Mischgebiet“ (ca. 0,368 ha), „örtliche Straße“ (ca. 0,0155 ha) und „Grünfläche“ (ca. 0,020 ha) dargestellt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Ziele der Raumordnung

2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Adelshofen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Mammendorf in einer Entfernung von ca. 4,8 km. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 10,4 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Im Rahmen der Landesplanung sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]

- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit [1.4.1 Hohe Standortqualität (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.1 Wirtschaftsstruktur [Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.

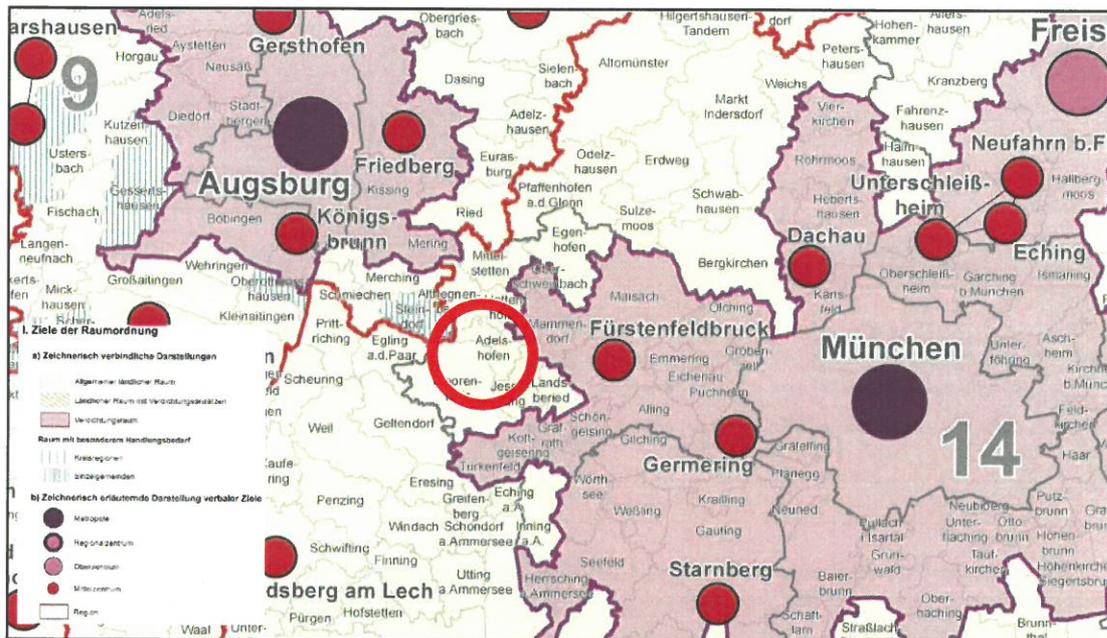


Abb. 2: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Räume mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung¹ am 01.03.2018 in Kraft getreten.

2.1.2. Regionalplan

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- B I 1.4.5 Einbindung großflächiger Infrastrukturanlagen in die Landschaft,
- B II Siedlungswesen 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 5.2 Gewerbliche Siedlungstätigkeit (G) und
- B IV 2 Gewerbliche Wirtschaft 2.5.1.1 Verzerrung des Standortwettbewerbs zwischen Versorgungsstandorten in städtebaulich integrierten und peripheren Lagen (G).

Die Gemeinde Adelshofen liegt im „Ländlichen Teilraum der großen Verdichtungsräume“. Mammendorf, der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, ist als Grundzentrum ausgewiesen. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck, in ca. 10 km Entfernung, übt mittelzentrale Funktion aus. Der Änderungsbereich wird überwiegend als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ dargestellt.

In der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands am 14.06.2018 wurde die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen; dabei wurde der Vorsitzende beauftragt für die „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung)“ die Verbindlichkeitserklärung durch die Regierung von Oberbayern zu beantragen.

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. In der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands am 14.06.2018 wurde die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen; dabei wurde der Vorsitzende beauftragt für die „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München (Gesamtfortschreibung)“ die Verbindlichkeitserklärung durch die Regierung von Oberbayern zu beantragen.

¹ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

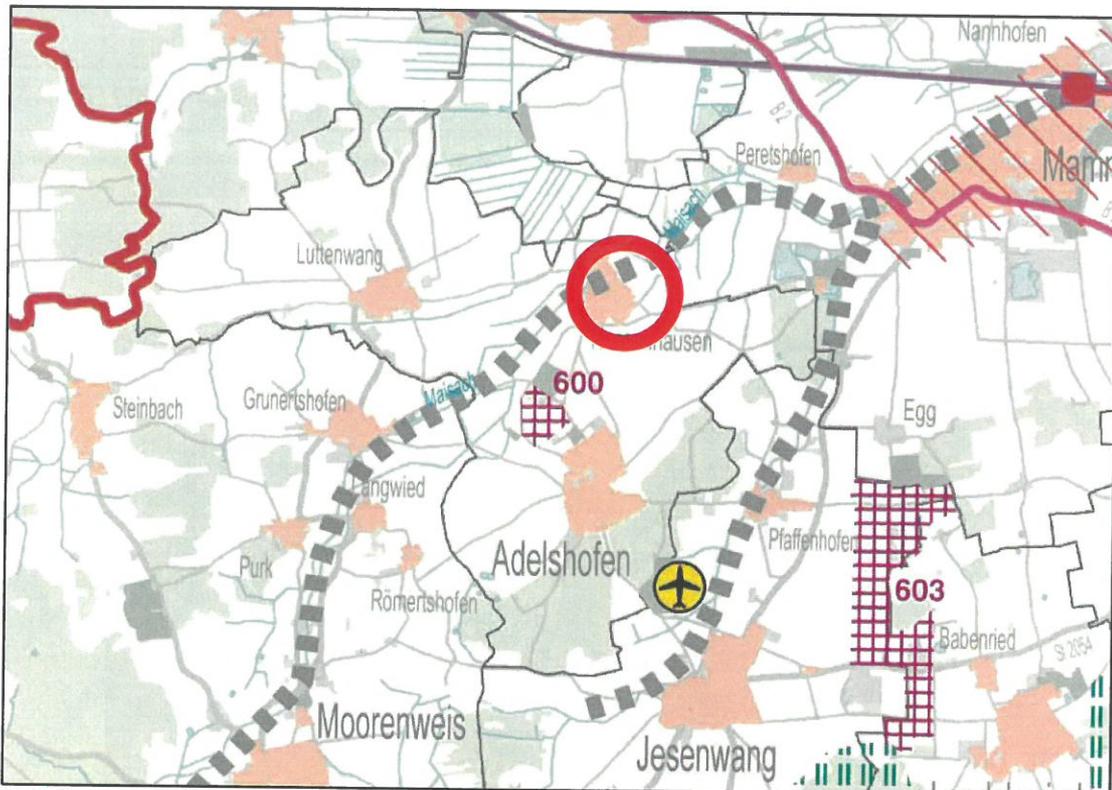


Abb. 3: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019 (rot: Lage des Geltungsbereichs)

2.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

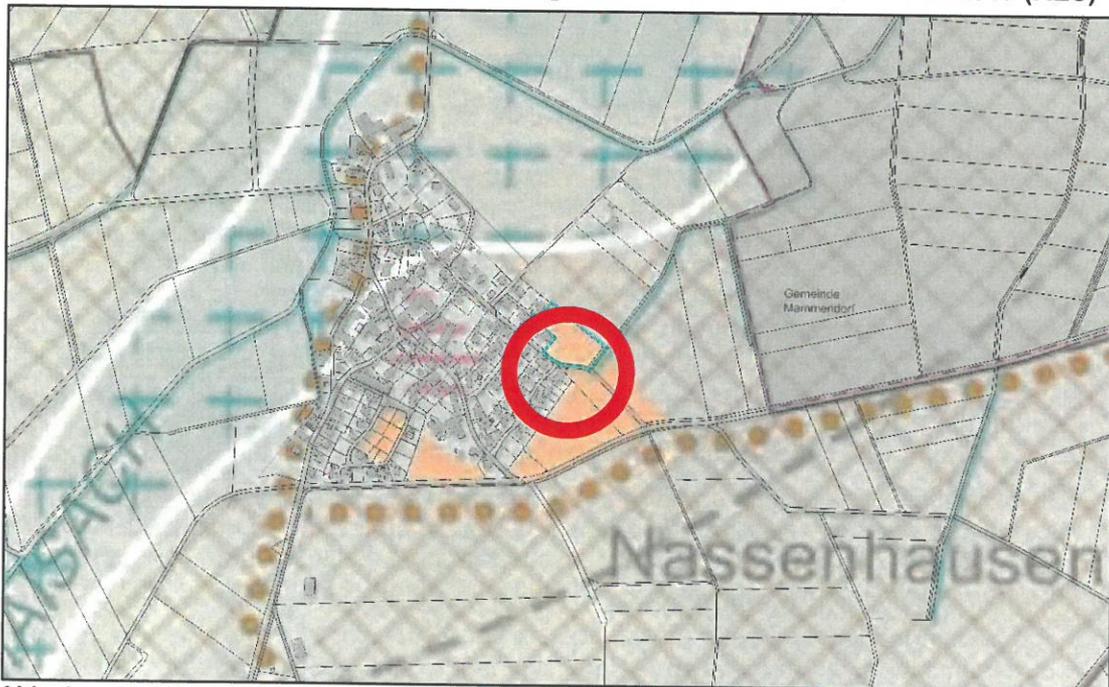


Abb. 4: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040² mit Umgriff (cyan)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck in der RES verschiedene Ziele formuliert. So stellt der Strategieplan FFB 2040 das Planungsgebiet als einen kleinen Teil der „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 Änderungsbereich mit der Strategie „Potenzialfläche/Wohnen“ dar.

² 03 Architekten, Dr.Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

2.3. Gemeindliche Planungen

2.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan³ der Gemeinde Adelshofen i.d.F. vom 20.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern⁴ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt ist der Flächennutzungsplan sechsmal⁵ geändert und einmal⁶ berichtigt worden.

2.3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Adelshofen besitzt keinen Landschaftsplan.

2.4. Demographie

Am 31.12.2017⁷ waren 676 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,40 Einwohnern je Wohnung mit 51,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 123,8 m² Wohnfläche/Wohnung vorhanden. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 75,64 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 18,81 % und der der Mehrfamilienhäuser 5,54 %.

In der Gemeinde Adelshofen gab es am 01.03.2017 eine Kindertageseinrichtung mit 63 genehmigten Plätzen und mit 59 betreuten Kindern.

Am 31.12.2017 betrug der Anteil der unter 18-jährigen 18,95 %, der 18 bis 65-jährigen 57,46 % und der über 65-jährigen 23,59 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J⁸) 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 2015 - 0,60. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,66) und des Landkreises Fürstentfeldbruck (-0,73) aber älter als im Durchschnitt von Oberbayern (-0,57).

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	1 612	316	1 052	244
2015	1 620	310	1 050	250
2016	1 620	300	1 060	260
2017	1 620	290	1 070	260
2018	1 630	280	1 070	280
2019	1 630	270	1 080	280
2020	1 640	270	1 070	300
2021	1 640	270	1 070	300
2022	1 650	260	1 080	310
2023	1 650	260	1 070	320
2024	1 660	250	1 070	340
2025	1 660	250	1 070	340
2026	1 670	260	1 070	350
2027	1 670	260	1 050	360
2028	1 680	260	1 050	370

Abb. 5: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Adelshofen⁹

Im Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung der bayerischen Gemeinden bis zum Jahr 2021 und die der Kreise bis zum Jahr 2032 modelliert. Demzufolge wird dem Landkreis

³ i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

⁴ Bescheid vom 26.08.1988 Nr. 420-4621.1-FFB-1-1

⁵ Änderung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6

⁶ 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und 5. Änderung „An der Batzlerhalle“

⁷ Quelle: Statistikatlas Bayern, <https://www.statistik.bayern.de/>, Datenabruf 09-2018

⁸ 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).

⁹ Tageseinrichtung für Kinder: 22541-001

Fürstenfeldbruck in den kommenden zwei Dekaden ein Einwohnerwachstum von 13,2 %¹⁰ attestiert, das hauptsächlich auf Wanderung zurückzuführen ist. Für die Gemeinde Adelshofen wird bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2028 - ausgehend von dem Bevölkerungsstand von 2014 (mit 1.612 Einwohnern) für das Jahr 2028 eine Bevölkerungszahl von 1.680 Einwohnern vorausberechnet. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Zuwachs von 0,3 % bzw. ca. $\text{Ø}+4,85$ Einwohner/Jahr.).

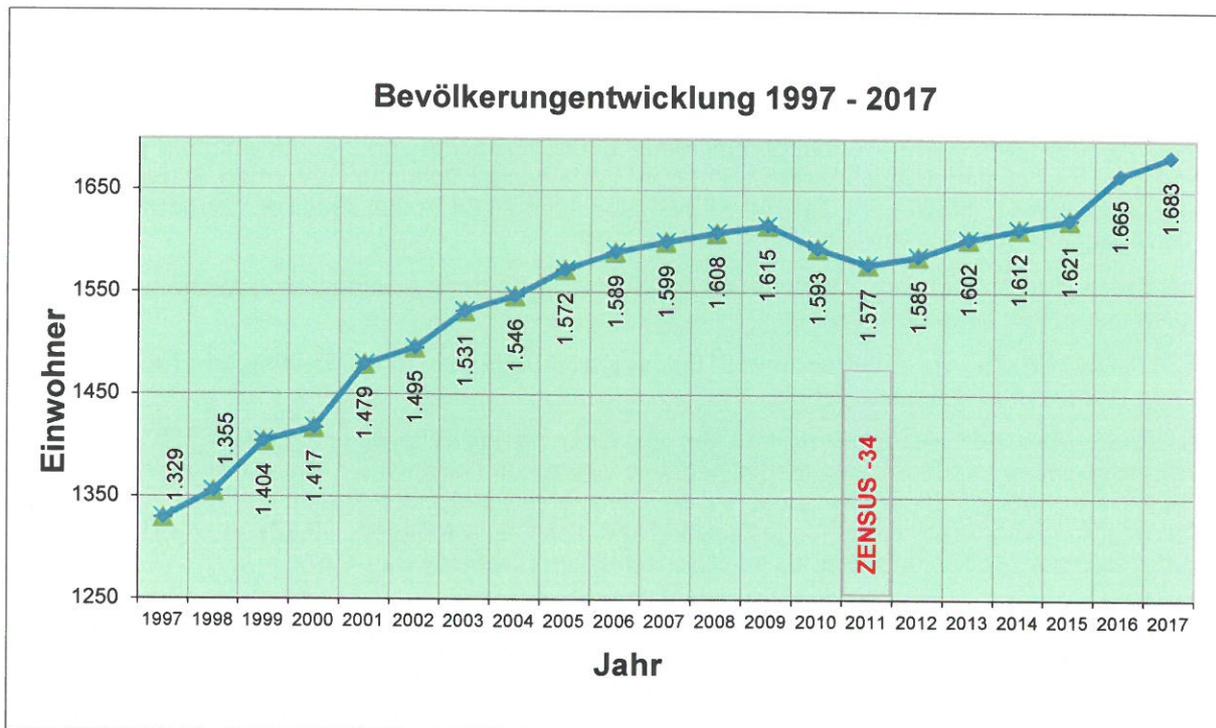


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Adelshofen¹¹

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2006 und 2017 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,77 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 11 Einwohnern**¹². Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,27 % mit jährlich **ca. 5 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2036¹³ für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „stark zunehmendes“ (7,5 % bis 12,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. insgesamt 11,78 % mit einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,61 %.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 548, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035, hier: Landkreis Fürstenfeldbruck, „12,5 oder mehr (mit 13,2 %)“ Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent, Dezember 2016

¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Bevölkerung: Gemeinden, Stichtage 12411-001

¹² Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte eine statistische Korrekturwert von -34 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.

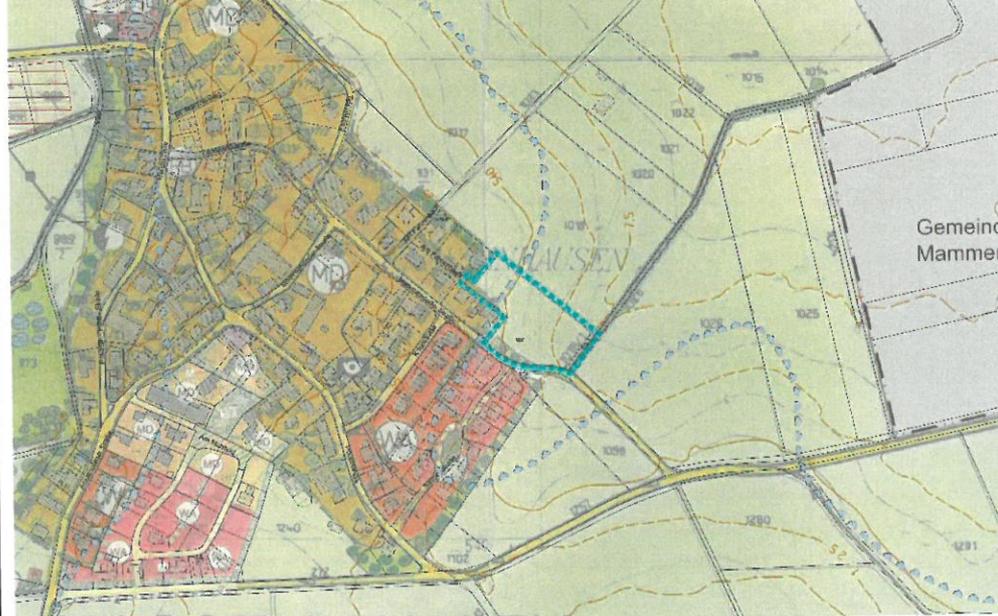
¹³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 549 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, Mai 2018

2.5. Änderungsbereich

Bestand	 <p>Abb. 7: DOP20 vom 06.05.2018 (cyan: Umgriff des Änderungsbereichs)</p> <p>Größe und Beschaffenheit Der Änderungsbereich umfasst eine L-förmige Fläche von ca. 0,666 ha mit Kernabmessungen von ca. 120 m bzw. ca. 78 m auf ca. 70 m bzw. ca. 40 m. Das Gelände fällt von Westen (ca. 541,25 m ü.NN) nach Osten (ca. 537,5 m ü.NN) um ca. 3,75 Höhenmeter (ca. 2,8 %). Der überwiegende Teil (Fl.-Nr. 1018) ist unbebaut und wird landwirtschaftlich (Maisacker, Wiese) genutzt. Südwestlich auf Fl.-Nr. 1018/1 befindet sich ein gewidmeter Feld- und Waldweg und darüber hinaus der eingetiefte namenlose Graben (Fl.-Nr. 1028T).</p> <p>Verkehr Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Mammendorfer Straße, die im Südosten an die Ortsverbindungsstraße von Mammendorf nach Nassenhausen anschließt.</p>
Vorbelastung des Plangebietes	<p>Altlasten Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht¹⁴ im Landratsamt FFB wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.</p> <p>Kampfmittel Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.</p>
Weitere Rechtsvorschriften	<p>Denkmalschutz Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege¹⁵ sind innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im näheren Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Die nächste Eintragung ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - D-1-79-111-12, westlich in ca. 265 m <i>Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus Einfirsthof, zweigeschossiger Satteldachbau mit Laubsägearbeiten und geschnitzter Haustür mit neugotischen Schmuckformen, bez. 1896. Benehmen hergestellt.</i> - D-1-79-111-7, nordwestlich in ca. 390 m <i>katholische Kirche, Saalkirche, Dorfkirche, Fialiikirche Kath. Fialiikirche St. Martin, neubarocker Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und südlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, von Hans Schurr, 1914; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt</i>

¹⁴ Schreiben vom 04.11.2015 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Garefeld“

¹⁵ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Planen und Bauen“, „Denkmaldaten“ Datenabruf: 07-2018

<p>Natürliche Grundlagen</p>	<p>Boden Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern¹⁶ teil sich der Änderungsumgriff wie folgt auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nordwestlicher kleinerer Teilbereich Nr. 5: „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ - südöstlicher überwiegender Teilbereich Nr. 65b: „Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“ <p>Wasserwirtschaft Im gesamten Änderungsbereich¹⁷ sind keine festgesetzten „Überschwemmungsgebiete“ vorhanden. Der südöstliche, überwiegende Teil liegt innerhalb eines kartierten „wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)“. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p> <p>Oberflächengewässer Im südöstlichen Bereich, der außerhalb des Änderungsbereichs liegt, befindet sich ein teilweise verrohrter Bachlauf des namenlosen Grabens, der in nordöstlicher Richtung zu Tage tritt. Nach Aussage¹⁸ des Wasserverbandes – Maisach I handelt es sich um Gewässer III. Ordnung dessen Unterhaltungspflicht beim Wasserverband liegt. Mit einer Länge von ca. 700 m und einem oberirdischen Einzugsgebiet von ca. 0,82 km² ist der Graben, nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes München¹⁹, nicht nur von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung</p> <p>Schutzgebiete Im Änderungsbereich sind keine kartierten Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Der gesamte Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.</p>
<p>Gemeindliche Pläne</p>	 <p>Abb. 8: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan inkl. der 1. und 3. Änderung (cyan: Umgriff des Änderungsbereichs)</p> <p>Flächennutzungsplan</p>

¹⁶ auch www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 11/2016

¹⁷ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Naturgefahren“, „Hochwasser“ Datenabruf: 07-2018

¹⁸ Schreiben vom 27.12.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Garefeld“

¹⁹ Schreiben vom 09.01.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 bzw. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Garefeld“

	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan²⁰ stellt den überwiegenden Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Seit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist entlang der „Mammendorfer Straße“ ein ca. 10 m tiefer Streifen als „Grünfläche“, überlagert mit „Bäume geplant“ dargestellt wird.</p> <p>Umgeben wird der Änderungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Nordosten und Südosten durch „Flächen für die Landwirtschaft“, - im Südosten durch den namenlosen Graben als „Bachlauf“ darüber hinaus „Flächen für die Landwirtschaft“, - im Süden durch „örtliche Straße“, darüber hinaus „Allgemeines Wohngebiet“ und - im Westen durch ein „Dorfgebiet“. <p>Bebauungsplan</p> <p>Für den Änderungsbereich läuft das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nassenhausen - Am Garefeld“.</p>
--	---

3. UMWELTBERICHT

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Am Garefeld“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingebunden.

Hier werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter auf Ebene der Flächennutzungsplanung untersucht und dargestellt.

Für die vorliegende Änderung sind keine baubedingten, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen erkennbar, da auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Besonderheit besteht, dass der Plan erst Umweltauswirkungen entfaltet, wenn der Bebauungsplan bzw. Bauvorhaben aus ihm entwickelt worden ist und dieser im Anschluss verwirklicht werden. So wird die Prüfung der baubedingten, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkung abgeschichtet und erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

3.2. Änderungsbereich

Anlass und Ziel der FNP-Änderung, Kurzbeschreibung der Planung	<p>Im Änderungsbereich werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,281 ha), ein „Mischgebiet“ (ca. 0,368 ha), und „örtliche Straße“ (ca. 0,0155 ha) dargestellt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 0,666 ha. Er befindet sich am Südostrand des Ortsteils Nassenhausen. Hierdurch soll neben neuem „Allgemeinem Wohngebiet“ ein „Mischgebiet“ für einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb und das Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung ist über die Mammendorfer Straße gesichert.</p>												
Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele	<p>Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung verwiesen.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Schutzgut</th> <th style="width: 50%;">Umweltziele</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mensch</td> <td>Schutz vor Lärm, Abgas, Feinstaub</td> </tr> <tr> <td>Boden</td> <td>Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Erhalt der Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte</td> </tr> <tr> <td>Wasser</td> <td>Schutz des Grundwassers Schutz der Oberflächengewässer</td> </tr> <tr> <td>Luft und Klima</td> <td>Schutz von Kaltluftproduktionsgebieten Schutz von Luftaustauschbahnen</td> </tr> <tr> <td>Arten und Lebensräume</td> <td>Schutz bedrohter Arten und ihrer Lebensräume Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Erhalt der biologischen Vielfalt</td> </tr> </tbody> </table>	Schutzgut	Umweltziele	Mensch	Schutz vor Lärm, Abgas, Feinstaub	Boden	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Erhalt der Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte	Wasser	Schutz des Grundwassers Schutz der Oberflächengewässer	Luft und Klima	Schutz von Kaltluftproduktionsgebieten Schutz von Luftaustauschbahnen	Arten und Lebensräume	Schutz bedrohter Arten und ihrer Lebensräume Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Erhalt der biologischen Vielfalt
Schutzgut	Umweltziele												
Mensch	Schutz vor Lärm, Abgas, Feinstaub												
Boden	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Erhalt der Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte												
Wasser	Schutz des Grundwassers Schutz der Oberflächengewässer												
Luft und Klima	Schutz von Kaltluftproduktionsgebieten Schutz von Luftaustauschbahnen												
Arten und Lebensräume	Schutz bedrohter Arten und ihrer Lebensräume Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Erhalt der biologischen Vielfalt												

²⁰ i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

		Sicherung und Entwicklung eines Biotopverbundes
	Landschaft	Erhalt und Bereicherung des Landschaftsbildes Erhalt gliedernder Freiräume Erhalt störungsarmer Räume Erhalt charakteristischer Orts- und Landschaftsbilder
	Kultur und Sachgüter	Erhalt von Boden- und Kulturdenkmalen
	Schutzgutübergreifende Wechselwirkungen	Sparsame Inanspruchnahme von Flächen
	Tab.1: Umweltziele, bez. auf die Schutzgüter	
Bestand (Basisszenario)	Zustand der Fläche vor dem Eingriff Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang des Ortsteils Nassenhausen und schließt im Nordwesten an ein bestehendes Wohngebiet an. Im Süden verläuft die Mammendorfer Straße, über die das künftige Gebiet erschlossen wird. Das Gelände fällt von Nordwesten (ca. 541,0 m ü.NN) nach Südosten (537,0 m ü.NN) mit einem Gefälle von ca. 2,6 % leicht ab. Die Fläche wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.	
	Vorbelastung durch Immissionen Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen. Die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ist artenarm und kaum als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet. Die langjährige Nutzung zieht möglicherweise auch eine Vorbelastung des Bodens durch Spritz- und Düngemittel nach sich.	
	Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden ²¹ .	
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit Die Fläche selbst hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung und als Wohnumfeld. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen kommen. Die angrenzende „Mammendorfer Straße“ stellt keine Lärmbelästigung dar. Von den zukünftigen Gewerbebetrieben im „Mischgebiet“ ist von keinen nicht wesentlich störenden Lärmmissionen auszugehen. Temporäre Lärmauswirkungen wird die zukünftige Nutzung des Feuerwehrgerätehauses im Mischgebiet mit sich bringen, die aber mit dem angrenzenden Wohngebiet vereinbar sein werden. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.	
	Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt Im Geltungsbereich sind keine nennenswerten Vegetationsstrukturen vorhanden, er wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Somit gehen keine Habitats für Tiere und Pflanzen verloren. Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden ²² . Die Großbäume entlang der südlichen Zufahrt zur östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche (innerhalb des Änderungsbereichs) und der namenlose Graben im Südosten (außerhalb des Änderungsbereichs) bleiben erhalten. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.	

²¹ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Datenabruf vom 10-2018

²² www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Datenabruf vom 10-2018

	<p>Schutzgüter Fläche und Boden Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,666 ha. Die Änderung bewirkt einen erhöhten Flächenverbrauch, die Nutzung der bisherigen Fläche wird umgewandelt. Die bisher offene „Landwirtschaftliche Fläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Änderung versiegelt. Der Boden besteht lt. Übersichtsbodenkarte im kleineren nordwestlichen Teil aus Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)²³. Im südöstlichen Teil findet sich fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Beide Untergründe stellen sich also als kaum durchlässig dar. Durch spätere Überbauung geht eine bisherige Bodenfunktion in großen Teilen des Änderungsbereichs verloren. Im Rahmen des Bebauungsplans „Am Garefeld“ wurde ein Baugrundgutachten erstellt und in der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht näher betrachtet. Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.</p> <p>Schutzgut Wasser Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete. Der überwiegende südöstliche Teil befindet sich in einem wassersensiblen Bereich²⁴. Im Südosten, außerhalb des Änderungsbereiches, verläuft ein verrohrter Bach, der weiter nordöstlich zu Tage tritt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als "Landwirtschaftliche Fläche" erhöht sich der Versiegelungsgrad im Rahmen einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“. Die Versiegelung verringert eine Grundwasserneubildung. Auch hier soll auf das o.g. Baugrundgutachten verwiesen werden. Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.</p> <p>Schutzgut Klima / Lufthygiene Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 mm - 949 mm²⁵ und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 C²⁶. Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Norden und Osten des neuen „Allgemeinen Wohngebietes“ und „Mischgebietes“ sind entsprechende Geruchsemissionen zu erwarten. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.</p> <p>Schutzgut Orts- / Landschaftsbild Die Fläche selbst hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Nordwesten schließt das neue „Allgemeine Wohngebiet“ direkt an die bestehende Bebauung bzw. knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an. Eine neue Erschließung erfolgt über Süden von der Mammendorfer Straße. Das Landschaftsbild ist durch eine als Grün- und Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt und durch die bestehende Wohnbebauung vorbelastet. Im Südosten befinden sich derzeit entlang des angrenzenden landwirtschaftlichen Zufahrt drei markante Bäume, die bestehen bleiben. Durch die offene, strukturarme Feldflur ohne große Höhendifferenzen wird das neue Baugebiet weithin sichtbar sein, so wie es der bestehende Ortsrand schon ist. Durch die Einbindung des Baugebietes in Richtung Norden mittels einer Ortsrandeingrünung ist die Erheblichkeit als gering einzustufen.</p>
--	--

²³ www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html, Datenabruf vom 10-2018

²⁴ www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf vom 10-2018

²⁵ www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm, Datenabruf vom 10-2018

²⁶ www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 10-2018

	<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter Laut Denkmalliste Bayern²⁷ gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Durch die Umnutzung kommt es zum Verlust von 0,648 ha landwirtschaftlicher Fläche. Die Erheblichkeit wird als gering eingestuft.</p>
Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge	Erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Gäbe es keine Änderung des Flächennutzungsplanes, würde der betrachtete Bereich in Zukunft weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich, wird auf obige Ausführungen verwiesen
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich, wird auf obige Ausführungen verwiesen
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich, wird auf obige Ausführungen verwiesen
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Aussage getroffen werden
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich, sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich, ist eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Soweit dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes möglich, sind keine entsprechenden Informationen zum Technik- und Stoffeinsatz verfügbar

²⁷ geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Datenabruf vom 10-2018

3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

3.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Verminderung der Auswirkungen auf oben genannte Schutzgüter werden im Norden des Änderungsbereiches „Schutz- und Leitpflanzungen“ dargestellt, die das „Allgemeine Wohngebiet“ und das „Mischgebiet“ in die Landschaft einbinden.

Weitere Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

3.3.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung²⁸“.

Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße	Endzustand	Eingriffsschwere	Faktorenspanne von bis		benötigter Ausgleich von bis	
Feldweg	Kat 0	0,018 ha	MI	Typ B	0,3	0,6	0,005 ha	0,011 ha
Acker/Wiese	Kat I	0,281 ha	WA	Typ A	0,2	0,5	0,056 ha	0,141 ha
	Kat	0,017 ha	örtl. Straße	Typ B	0,3	0,6	0,005 ha	0,010 ha
	Kat I	0,351 ha	MI	Typ B	0,3	0,6	0,105 ha	0,211 ha
Abgeschätzter Ausgleichsbedarf							0,167 ha	0,361 ha

Tab. 1: Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine genauere Ausarbeitung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

3.3.3. Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen

Verlust von Bodenfunktion und fruchtbarer landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Versiegelung.

Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet

3.4. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

3.4.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Ortsteil Nassenhausen keine unbebaute Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und nur eine kleine „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ (0,044 ha) dar.

²⁸ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Gebietsart	Bisherige Darstellung	
	Fläche	Verteilung
Ortsteil Nassenhausen		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,26 ha	16,0%
Dorfgebiet	ca. 12,42 ha	61,1%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,23 ha	1,1%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	21,8%
Nassenhausen Summe	ca. 20,34 ha	100,0%
Dorfgebiet	ca. 36,93 ha	48,6%
Mischgebiet	ca. 1,52 ha	2,0%
Gewerbegebiet	ca. 0,87 ha	1,1%
Sondergebiet Landwirtschaft	ca. 10,21 ha	13,4%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,55 ha	2,0%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	5,8%
Gemeindegebiet	ca. 76,04 ha	100,0%

Tab. 2: Bisherige Darstellung von Bauflächen etc. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.4.2. Aktivierung von vorhandenen Baulücken



Abb. 9: Nassenhausen, Übersicht der kartierten Baulücken

Im Ortsteil Nassenhausen stehen

- im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nassenhausen Süd“ 11 Parzellen (WA) und fünf Parzellen (MD) von ca. 465 m² bis ca. 760 m²,
- im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nassenhausen Krippacker“ zwei Parzellen (WA) von ca. 825 m² bis ca. 850 m² und
- in dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zwei Parzellen von ca. 490 m² bzw. ca. 505 m² zur Verfügung.

Es ist festzustellen, dass aufgrund des Flächenbedarfs für den Handwerksbetrieb und das Feuerwehrgerätehaus von mehr als ca. 0,12 ha bis ca. 0,15 ha die obigen Baulücken nicht geeignet sind und wegen der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung stehen.

Zusammen mit der Verwaltung der Gemeinde konnten folgende Gründe für das Bestehen der obigen Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung werden:

- sog. „Enkelgrundstücke“
Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve

Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, da die Preise für Bauland schneller steigen als für fertige Wohngebäude. Dadurch ist es für die Investoren sinnvoll, diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

3.4.3. *Umnutzung/Verdichtung von Brachflächen*

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Eine Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und die Nachverdichtung von Brachflächen scheidet aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer aus. Zusätzliche Angaben

3.4.4. *Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten*

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewandt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt überschlägig (Faktorspanne von-bis). Grundlage der Flächenberechnung ist der Maßstab 1:2.000.

Die Begehungen des Geländes und Untersuchungen bez. Vegetation, Biotopausstattung und Nutzung, basiert auf Lokal-Augenschein, erfolgte im Juli 2017.

Nach den vorliegenden Informationen sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler²⁹ vorhanden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, während der Bauphase auf etwaige Denkmäler zu stoßen.

3.4.5. *Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)*

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, da bei der Überwachung auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Besonderheit besteht, dass der Plan erst Umweltauswirkungen entfaltet, wenn der Bebauungsplan aus ihm entwickelt worden ist und dieser im Anschluss verwirklicht wird.

Die Festlegung von Monitoringmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

3.4.6. *Zusammenfassung*

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	mittlere - hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Klima / Lufthygiene	Geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen - potenziell hoch	nicht betroffen - potenziell hoch	ohne Erheblichkeit	nicht betroffen - potenziell hoch

Tab. 3: Beurteilung der Umweltauswirkungen

²⁹ geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Datenabruf vom 10-2018

Insgesamt kommt der Umweltbericht zur 7. FNP-Änderung „Nassenhausen“ zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen/Biodiversität, Boden und Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur-/Sachgüter als **gering** bis **mittel** zu bewerten. Aus Umweltsicht wird die Umnutzung als geeignet eingestuft, da keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen sind.

Alternative, mittelfristig entwickelbare Flächen in der erforderlichen Flächengröße stehen auf dem Gebiet der Gemeinde Adelshofen/Ortsteil Nassenhausen derzeit nicht zur Verfügung.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie planerisch vorbereitet werden. Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft minimiert werden. Der Kompensationsbedarf kann über Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen verringert werden. Aufgrund der Versiegelung der Böden, auch wenn deren Ertragsfähigkeit als mittel bis gering eingestuft wird und der zulässigen Versiegelungsrate im zukünftigen Wohn- und Mischgebiet verbleibt jedoch voraussichtlich ein Kompensationsdefizit, welches durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Die Ausarbeitung der Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum späteren Bebauungsplan.

3.4.7. Referenzliste der Quellen

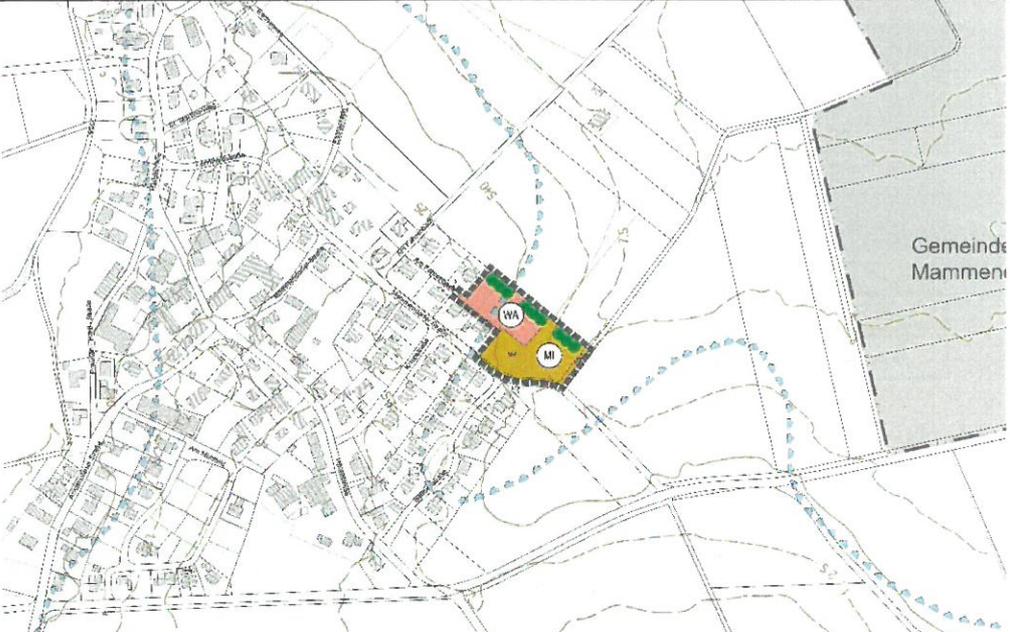
- Bodenarten
UmweltAtlas Bayern, LfU Bayern
- Altlasten/Abfallrecht
Altlastenkataster Bayern, LfU Bayern
Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 15.02.2018
- Bodenverhältnisse, Grundwasser
Blasy+Mader GmbH: Baugebiet am Garefeld in 82267 Adelshofen OT Nassenhausen,
Baugrundgutachten vom 18.05.2018, Projekt Nr. 9490
Formblatt des Wasserwirtschaftsamtes München vom 09.01.2018
- Niederschlagswasser
Formblatt des Wasserwirtschaftsamtes München vom 09.01.2018, Schreiben Wasserverband –
Maisach I vom 27.12.2017
- Oberflächenwasser
Überschwemmungsgebiete (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
Nieder
- Wasserschutzgebiete
UmweltAtlas Bayern, LfU Bayern
- Klimadaten
(Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Wetterextreme
- Pflanzen
Biotopkartierung, FIS-Natur (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Tiere und Pflanzen
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstenfeldbruck, Stand 1999
- Denkmaldaten
BayernAtlas (Bayerischen Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

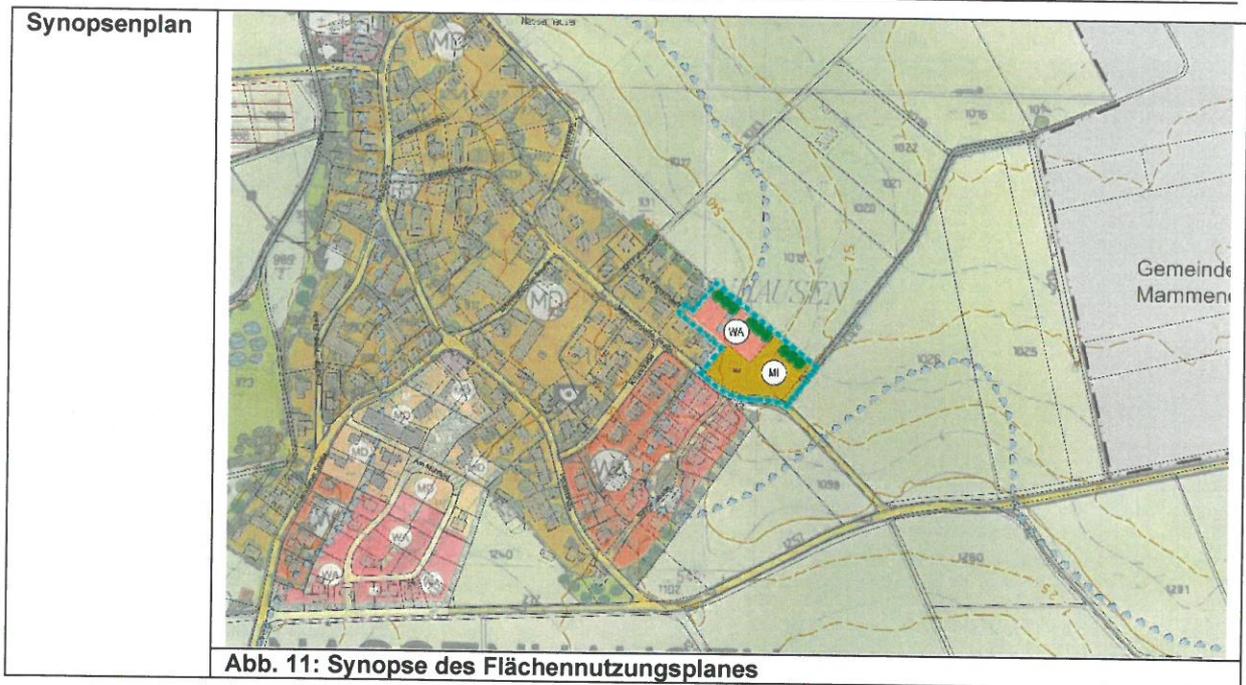
4. PLANINHALT

4.1. Darstellungssystematik

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen und diese sinngemäß ergänzt. Neu eingeführt wird die Unterscheidung zwischen Darstellungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken.

4.2. Änderungsbereich

<p>Darstellungen</p>	
<p>Abb. 10: Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Die Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ im nördlichen Teil dient der Unterbringung einer „dörflichen“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Nassenhausen und orientiert sich am bebauten Bereich bzw. der durch den Bebauungsplan festgesetzten Art der Nutzung.</p> <p>In südlichen Teil wird ein „Mischgebiet“ dargestellt, das hier die Idee einer lebendigen Nutzungsmischung verfolgt. So dient das „Mischgebiet“ sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Handwerks-/Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei Wohnnutzungen einen Störungsgrad hinnehmen müssen, der höher ist als im „Allgemeinen Wohngebiet.“</p> <p>In dem neuen Baugebiet befinden sich wenig Einzelgrundstücke, allerdings soll dem potentiellen Investor (z.B. Handwerksbetrieb) mit der Zulässigkeit von Wohnen und von Nicht-Wohnnutzungen ein möglichst breiter Nutzungsspielraum eröffnet werden. Die Gemeinde hat hinsichtlich der Entwicklung in die eine oder andere Richtung keine ausgeprägte städtebauliche Präferenz.</p> <p>Die Mammendorfer Straße wird wie bisher als „örtliche Straße“ dargestellt. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung der internen Erschließung des neu dargestellten „Mischgebietes“ bzw. „Allgemeinen Wohngebietes“ wird auf die Darstellung verzichtet.</p> <p>Um die bauliche Entwicklung zur Landschaft nach Norden abzugrenzen, werden „Schutz- und Leitpflanzungen“ durch Symbole dargestellt, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern.</p>	
<p>Plangrundlage Hinweise Nachrichtliche Übernahmen Vermerke</p>	<p>Bau- und Flurbestand, Höhenlinien im näheren Umfeld Wassersensibler Bereich (als Grundlage zur Eigenvorsorge)</p>



5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung		Unterschied
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung	
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,619 ha	92,9%			-ca. 0,619 ha
Allgemeines Wohngebiet			ca. 0,281 ha	42,2%	ca. 0,281 ha
Mischgebiet			ca. 0,369 ha	55,4%	ca. 0,369 ha
örtliche Straße			ca. 0,016 ha	2,4%	ca. 0,016 ha
Grünfläche	ca. 0,047 ha	7,06%			-ca. 0,047 ha
Summe	ca. 0,666 ha	100,0%	ca. 0,666 ha	100,0%	

Tab. 4: Veränderung der Flächen

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Ortsteil Nassenhausen				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,26 ha	16,0%	ca. 3,54 ha	17,9%
Dorfgebiet	ca. 12,42 ha	61,1%	ca. 11,24 ha	56,8%
Mischgebiet	ca. 0,00 ha	0,0%	ca. 0,37 ha	1,9%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,23 ha	1,1%	ca. 0,23 ha	1,2%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	21,8%	ca. 4,43 ha	22,3%
Adelshofen Summe	ca. 20,34 ha	100,0%	ca. 19,81 ha	100,0%
Veränderung Ortsteil Nassenhausen				3,8%

Tab. 5: Flächenverteilung Nassenhausen

Gemeindegebiet				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 20,54 ha	27,7%	ca. 20,82 ha	28,2%
Dorfgebiet	ca. 37,42 ha	50,4%	ca. 36,24 ha	49,2%
Mischgebiet	ca. 0,31 ha	0,4%	ca. 0,68 ha	0,9%
eingeschränkte Gewerbegebiet	ca. 0,87 ha	1,2%	ca. 0,87 ha	1,2%
Sondergebiet Landwirtschaft	ca. 10,21 ha	13,7%	ca. 10,21 ha	13,8%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,48 ha	0,6%	ca. 0,48 ha	0,7%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	6,0%	ca. 4,43 ha	6,0%
Gemeindegebiet	ca. 74,25 ha	100,0%	ca. 73,73 ha	100,0%
			Veränderung Gemeindegebiet	1,0%

Tab. 6: Flächenverteilung Gemeindegebiet

Durch die neuen Darstellungen erfolgt im Ortsteil Nassenhausen eine Erhöhung der Baugebietsflächen (inkl. der Flächen für Gemeinbedarf bzw. Versorgungsanlagen) um ca. 3,8 % und im gesamten Gemeindegebiet um ca. 1,0 %. Dies ist als geringfügig einzustufen.

5.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

Bei der Bebauung mit 5 Einfamilienhäusern (mit jeweils 550 m² Bruttogrundstücksfläche) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und der 3 Parzellen (mit ca. 1.200 m² Bruttogrundstücksfläche) im „Mischgebiet“ können ca. 7 Wohnungen (ohne Feuerwehrgerätehaus) mit zusätzlich jeweils einer Einliegerwohnung entstehen. Bei statistisch 2,38 Bewohnern/Wohnung³⁰ ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 17 bis ca. 24 zusätzlichen Einwohnern.

6. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

6.1. Gründe für die Neuausweisung

6.1.1. Neuausweisung

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichen, um auf Neuausweisungen ganz verzichten zu können. In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in Bayern in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen sind:

- der Einwohnerzuwachs, aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugswagen³¹,
- die Abnahme der 3-5 Personenhaushalte und die Zunahme der 1 Personenhaushalte, wobei die Zahl der 2-Personenhaushalte gleich bleiben,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (von 37,4 m² im Jahr 1990 bis 47,8 m² im Jahr 2018), welche auch in Zukunft weiter steigen wird.

Diese Trends können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Adelschhofen übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zu Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen ihnen u.a. gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

6.1.2. Bevölkerungsziel

Legt man die Entwicklung der Gemeinde in den Jahren 2006 bis 2017 mit einem Wert von 0,77 % als oberen Wert und den für den Landkreis Fürstentfeldbruck prognostizierten Wert der

³⁰ Datengrundlage für die Gemeinde Adelschhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

³¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,61 % als unteren Wert zugrunde, bedeutet das für die Gemeinde Adelschhofen eine jährliche Zunahme von **ca. 10 - 14 Einwohnern**. Daraus ergibt sich für das Jahr 2028 eine Bevölkerungszahl von ca. 1.800 bis 1.831 Einwohnern und damit ein Wachstum von ca. 128 bis ca. 162 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2017 (mit 1.683 Einwohnern).

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2028 für ca. 64 bis ca. 81 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde ein kleines Baugebiet in Nassenhausen, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für notwendig und damit begründet.

So weicht die Gemeinde von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Demographiespiegel) ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 10 bis 14 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde von 6 Monate bis 1 Jahr 5 Monate decken.

6.1.3. Standortwahl

Für die Standortsicherung des Gebäudes für die Feuerwehr Nassenhausen kommt nur eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ oder ein „Mischgebiet“ und für die Ansiedlung eines Handwerksbetriebs kommt ein „Dorfgebiet“, „Mischgebiet“ oder ein „Gewerbegebiet“ in Frage. Alternative, mittelfristig entwickelbare Flächen in der erforderlichen Flächengröße stehen auf dem Gebiet der Gemeinde Adelschhofen im Ortsteil Nassenhausen derzeit nicht zur Verfügung.

Die gewählte Fläche im Osten von Nassenhausen drängt sich gerade auf, da hier die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Mammendorfer Straße logisch fortentwickelt bzw. ergänzt wird.

6.2. Innenentwicklung – Boden- und Agrarschutzklausel

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 und im Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker sL3D, 57/55³² im Südosten bzw. Grünland LIIIb2 45/45³³) vertretbar.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Änderungsbereich die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,646 ha) durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Mischgebiet“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

6.3. 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.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsbereich sind Gefahren durch Flusshochwasser, trotz des eingetieften, namenlosen Graben, eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung als wassersensibler Bereich vor. Aufgrund der Geländeneigung von West nach Ost (zum namenlosen Graben hin) ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wurde, mit der Aufnahme des Vermerkes zum wassersensiblen Bereich ein Hinweis zur Eigenvorsorge (mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben) geschaffen, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

³² Bodenart sL = sandiger Lehm | Zustandsstufe 3 = Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit) | Entstehung D = Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind. | Wertzahl 62/57 = Bodenzahl/Ackerzahl

³³ Bodenart L = sandiger Lehm bis Lehm | Zustandsstufe 3 = Zustandsstufe des Bodens (geringeren bzw. geringsten Ertragsfähigkeit) | Klima b = mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° | Wertzahl 62/57 = Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes kann ein einheitlicher Bemessungswasserstand kann bei der Größe und der Neigung des Grundstückes nicht angegeben werden. Büro Blasy+Mader³⁴ geht von einem möglichen (Druck-) Wasserspiegel bis 1 m unter GOK aus. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn dies verifiziert werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne“) reagiert werden.

6.4. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Mit § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wurden der Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung benannt. Ergänzt wurde dies mit der „Klimaschutzklausel“ des § 1a Abs. 5 BauGB. Beide Regelungen betonen die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis qualitativ auf. Sie erhalten dadurch jedoch **keinen Vorrang** vor anderen Belangen; ein Optimierungsgebot oder ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot besteht nicht. Sie sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Da der Flächennutzungsplan ein wichtiges gesamtgemeindliches Steuerungsinstrument ist, dient er auch zur Sicherung klimaschützender und energieeffizienter Siedlungsstrukturen. Dies beinhaltet insbesondere:

- die Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche,
- die Vermeidung der Zersiedelung,
- die Nutzungsmischung,
- die Standortplanung für erneuerbare Energien und
- die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereichs und der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorhandenen Bestandes kann nur die Arrondierung des bestehenden Bereiches berücksichtigt werden. Allerdings kann die klassische Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, wegen der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, nicht umgesetzt werden.

Auch die Standortplanung für erneuerbare Energien kann wegen der Gebietsgröße nicht umgesetzt werden, dies wurde jedoch mit der Teilnahme der Gemeinde am Interkommunalen sachlichen Teilflächennutzungsplan Windkraft berücksichtigt. Ebenso kann die Sicherung von Flächen für den Hochwasserschutz bzw. klimarelevanter Grün- und Freiflächen aufgrund des kleinen Änderungsbereichs keine Berücksichtigung finden.

6.5. Sonstige Auswirkungen

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

Adelshofen, 26. Nov. 2019

Michael Raith
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



³⁴ Blasy+Mader GmbH: Erschließung Baugebiet Mammendorf Süd, Baugrundgutachten vom 03.04.2018, Projekt Nr. 9377

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Nassenhausen“**

Datum: 27.09.2019

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

Umweltbericht: Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Ziel und Zweck	2
2.	Verfahren	2
3.	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	2
4.	Erklärung	3

1. ZIEL UND ZWECK

Ziel und Zweck der Änderung ist es die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen, die regionalen Wirtschaft und der Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken und die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen.

Ferner sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere an der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an kostensparendes Bauen, sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtig werden.

Im Änderungsbereich werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,2810 ha), ein „Mischgebiet“ (ca. 0,368 ha), „örtliche Straße“ (ca. 0,0155 ha) und „Grünfläche“ (ca. 0,020 ha) dargestellt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	26. Juli 2018
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	19. Dezember 2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes „Am Garefeld“ 18. Dezember 2017 – 31. Januar 2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
(Abwägung auf Ebene des Bebauungsplanes)	27. September 2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28. Dezember 2018 - 11. Februar 2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Feststellungsbeschluss	21. März 2019
Genehmigung (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)	29. Juli 2019

Tab. 1: Verfahrensgang

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	mittlere - hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Klima / Lufthygiene	Geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen - potenziell hoch	nicht betroffen - potenziell hoch	ohne Erheblichkeit	nicht betroffen - potenziell hoch

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 6a Abs. 1 BauGB ist es erforderlich, dem wirksamen Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes,
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Kenntnisnahme, Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Art	Weise
Verfahrenswahl Landratsamt FFB 15.02.2018	Berücksichtigung 26.07.2018	Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit eigenständigem Verfahren.
Mensch – Immissionen Zuordnung der Baugebiete Landratsamt FFB 15.02.2018 Industrie und Handelskammer 15.01.2018 Privat 20.01.2018	Kenntnisnahme 27.09.2018 (B-Plan)	Beibehaltung der Gebietszuordnung
Mensch - Immissionen Landratsamt FFB 07.02.2019	Kenntnisnahme, Berücksichtigung 21.03.2019	Abschichtung: - Vorlage von schalltechnischen Untersuchungen für Anlagen und Betriebe im Mischgebiet auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens
Alternativstandort Privat 20.01.2018	Abwägung 27.09.2019 (B-Plan)	Kein geeignete Flächenalternative

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens hat sich die Gemeinde in der Begründung mit dem Thema Alternativenprüfung und Standortentscheidung über die Ausweisung von bestehend Bauflächen, die Aktivierung von vorhandenen Baulücken, die Umnutzung/Verdichtung von Bruchflächen und den Gründen für die Neuausweisung auseinandergesetzt.

Und kommt zu dem Ergebnis, dass alternative, mittelfristig entwickelbare Flächen in der erforderlichen Flächengröße auf dem Gebiet der Gemeinde Adelshofen/Ortsteil Nassenhausen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Adelshofen, 26. Nov. 2019

Michael Raith
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

