Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „GEWERBEGEBIET“

Fassung vom: 03.11.2016, 24.11.2017, 26.07.2018, 09.05.2019

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

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

Präambel:
Die **Gemeinde Adelshofen** erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 6 Abs. 3 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
diesen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 2 BauGB),
als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung vom 09.05.2019
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F vom 09.05.2019



ausgefertigt 02. Juli 2019
Adelshofen,

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT VAHRNDORF

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

B FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 

eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691[1] weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	Fläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m² Kontingentfläche	
		tags	nachts
GEe	6.230 m²	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

1.3 
Umgrenzung der Kontingentfläche (Ziffer B 1.2 Spalte 2)

1.4 
Teilbereich in dem Wohnungen für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind.

1.5 Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke (im Sinn von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

1.6 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GRZ 0,50** Grundflächenzahl, hier GRZ 0,50
Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2.2 **AWH: 6,5 m** Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 6,5 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss (Oberkante) der Wand.

2.3 **FH: 10,0 m** Firsthöhe als Höchstmaß, hier 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante First.

2.4 **555,5 m ü.NHN** Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull[2], hier z.B. 555,5 m

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

3.1 
Baugrenze

3.2 **a** abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 65 m betragen.

3.3 

Nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

---

[1] **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung", Ausgabe: 2006-12, Beuth Verlag Berlin
[2] **NHN**: Normalhöhe (nach Molodenski) über Normalhöhennull im gesamtdeutschen Höhensystem des DHHN 92

4 Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5 Grünflächen

Private Grünfläche[3], mit den Zweckbestimmungen:

Trenngrün

Garten

6 Grünordnung

6.1 Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung
Die Bäume können in Längsrichtung der Baumreihe verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen und Versickerungsmulden freizuhalten und dürfen nicht versiegelt werden.

Zu pflanzende Hecke 3-reihig
Pflanzdichte: je 2 m² der obigen Fläche ist ein Strauch mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen
Qualität: mind. 2 x v., 60 cm -100 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)

6.3 Die zu pflanzenden Gehölze sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

6.4 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

6.5 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

7 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:
- für Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche[4] je 1 Stellplatz und
- für Wohnungen über 80 m² Wohnfläche je 2 Stellplätze.
- weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellV[5].

8 Ausgleichsfläche

Die 3.544 m² Ausgleichsflächen und -maßnahmen, werden:
- dem Eingriff durch das „eingeschränkte Gewerbegebiet" zu 96,11 % und
- dem (zusätzlichen) Eingriff durch die „öffentliche Verkehrsfläche" zu 3,89 %

zugeordnet.

---

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

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

5 **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBL. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 1 ÄndV vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

9 Bauliche Gestaltung

9.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind eingeschossige Garagen und Nebengebäude bis zu einer traufseitigen Außenwandhöhe von 3,5 m, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

9.2 DN: 15°-30° Die Dachneigung für die Hauptdachform beträgt 15° als Mindestmaß und 30° als Höchstmaß. Bei Flachdächern beträgt sie 0° als Mindestmaß und 5° als Höchstmaß.

9.3 Hauptdacheindeckung
Es sind nur rote Dachfarben sowie extensiv begrünte Dächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

9.4 Firstrichtung
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

9.5 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

9.6 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum unteren Bezugspunkt zulässig, wobei Über- und Unterschreitungen um bis zu 0,5 m zulässig sind.
Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.
Das Gelände ist zur bestehenden Geländeoberfläche, zum Nachbargelände bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur privaten Grünfläche durch geneigte Böschungen anzupassen.

10 Werbeanlagen

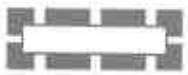
10.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

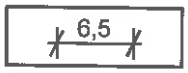
10.2 Werbeanlagen sind, bis auf eine frei stehende Werbeanlage, je Baugrundstück nur an den Fassaden zulässig.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
Die frei stehende Werbeanlage, mit zweiseitigem Werbekopf, ist mit einer maximalen Höhe von 6,5 m und einer maximalen Ansichtsfläche von je 4,0 m² zulässig.

10.3 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind nicht zulässig.

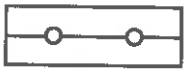
11 Sonstige Festsetzungen

11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

11.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.d.F. vom 06.06./22.11.2018

11.3 

Maßangabe in Metern, z. B. 6,5 m

11.4  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

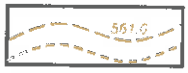
1 Planunterlage

1.1 

Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 340

1.2 

Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2

1.3 

Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 561,0 m ü.NHN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

1.4 

Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, z.B. Nassenhauser Straße

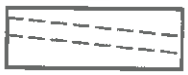
1.5 

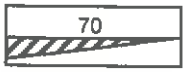
Vorhandene Höhenlage der Straße/Wege, hier z.B. 557,18 m ü.NHN aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes vom IB Binn i.d.F. vom 02.11.2017

1.6 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im GK-Format zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Höhenlinien innerhalb des Geltungsbereichs wurden durch das Ingenieurbüro Binn aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes i.d.F. vom 02.11.2017 und außerhalb des Geltungsbereichs aus dem DGM1[6] ermittelt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

2.1 
Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen, wie Fahrbahnverlauf.

2.2 

Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m

2.3 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage

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

2.4 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.5 Baumschutz

Auf die DIN 18 920[7] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4[8] wird hingewiesen.

2.6 Schalltechnische Nachweise

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 216084/2 vom 30.01.2017 und Bericht Nr. 216084/3 vom 13.11.2017) des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu beachten.
Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei bauordnungsrechtlichen Verfahren für Gewerbebetriebe nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

2.7 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München[9] archivmäßig gesichert

---

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

7 **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

8 **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

9 **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München[10] und Technischen Universität München[11], in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.
Die DIN 45691: „Geräuschkontingentierung", Ausgabe: 2006-12, kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf eingesehen werden.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Grenze des wassersensiblen Bereiches

3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

3.3 Bodendenkmale

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

3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB[12] hingewiesen.

3.5 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, nämlich in der Zeit vom 01.10. – 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[13] ff) erstellt werden.
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral auf der Fl.-Nr. 340.

3.7 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes[14] und die Broschüre „Radon in Gebäuden"[15] des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Bäume:
Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Sand-Birke (Betula pendula)	Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Winter-Linde (Tilia cordata)

[10] **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München
[11] **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München
[12] **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 23.01.2016 (GVBl. S. 14),
[13] **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056", Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin
[14] § 123 Abs. 1 StrSchG: *„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...."*
[15] Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (Sorbus aucuparia)	Purpur-Weide (Salix purpurea)
Elsbeere (Sorbus torminalis)	Sal-Weide (Salix caprea)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Stein-Weichsel (Prunus mahaleb)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Mehlbeere (Sorbus aria)	

4.2 Artenliste Sträucher:

Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Haselnuss (Corylus avellana)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Kornelkirsche (Cornus mas)	Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Rosa arvensis	Rosa glauca
Rosa canina	Rosa rubiginosa

Artenliste Kleinsträucher:

Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)	Zwerg-Purpurweide (Salix purpurea 'Nana')
Zwerg-Liguster (Ligustrum vulgare 'Lodense')	Bodendecker-Rosen

4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Echter Wein (Vitis vinifera)	Spalierobst
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)	Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
Schlingknöterich (Fallopia aubertii)	Wilder Wein (Partnenocissus quinquefolia und tricuspidata)

5 Empfehlungen

5.1 Fassadenbegrünung

Erdgeschossig Fenster sowie tür- und torlose Fassadenteile sollen ab einer Fassadenlänge von 10 lfm mit geeigneten heimischen Arten klimmend oder an Rankgerüsten begrünt werden.
Pflanzabstand: je 1,5 lfm der obigen Fassadenlänge ist 1 Pflanze zu pflanzen.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.3).

5.2 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

5.3 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

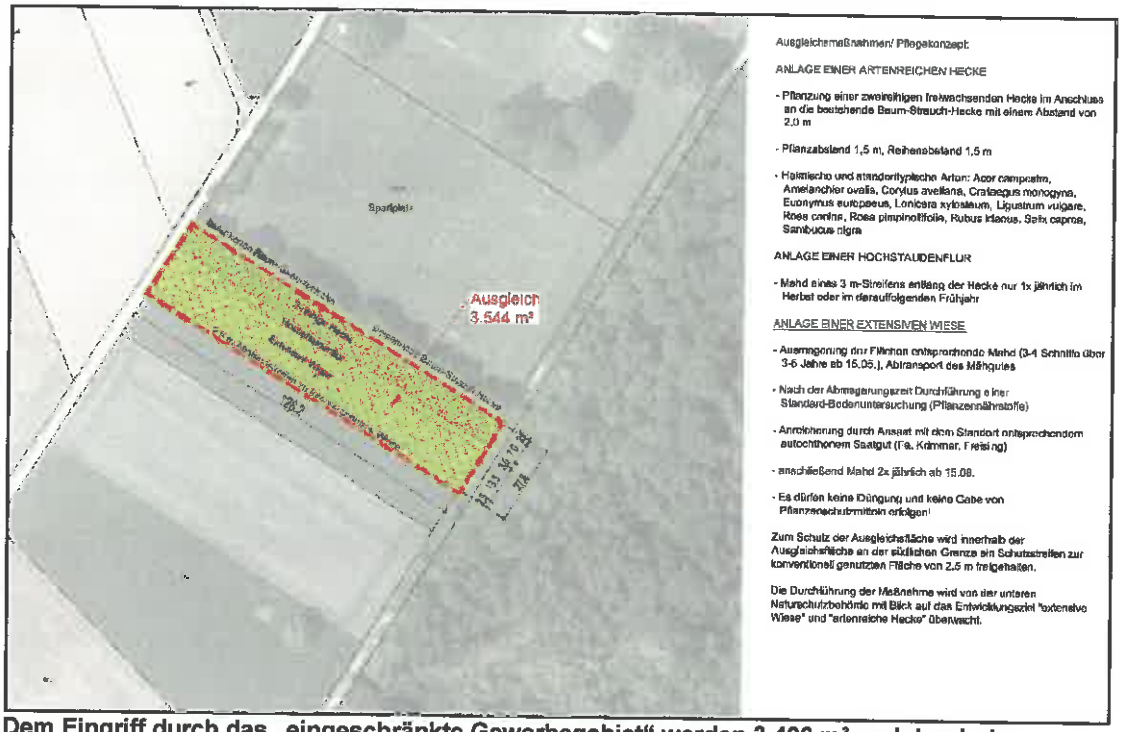
5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

6 Externe Ausgleichsfläche und Maßnahmen



Dem Eingriff durch das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ werden 3.406 m² und durch den (zusätzlichen) Eingriff durch die „öffentliche Verkehrsfläche“ 138 m² der Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen der lt. vertraglicher Vereinbarung (§ 12 BauGB) Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 411, Gemarkung Adelshofen zugeordnet.

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
BY AK
40 010

ausgefertigt 02. Juli 2019
Adelshofen,

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF · BAYERN

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 02.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.11.2016 hat in der Zeit vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 stattgefunden.

   Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 14.06.2018 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt.

   Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 06.02.2019 bis 15.03.2019 stattgefunden.

   Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i.d.F. vom 09.05.2019 wurde vom Gemeinderat am 09.05.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Siegel

   Adelshofen, den 04. Juli 2019

   .....
   Michael Raith
   1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 03. Juli 2019 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Siegel

   Adelshofen, den 04. Juli 2019

   .....
   Michael Raith
   1. Bürgermeister

Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET“

Fassung vom: 03.11.2016, 14.06.2018, 26.07.2018, 09.05.2019

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

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangsituation	4
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Grundzüge des planerischen Konzepts	9
5.	Umweltbericht	11
6.	Planinhalt	18
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Moosfeld-Ost" liegt am nördlichen Ortsrand von Adelshofen, westlich der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Nassenhausen.

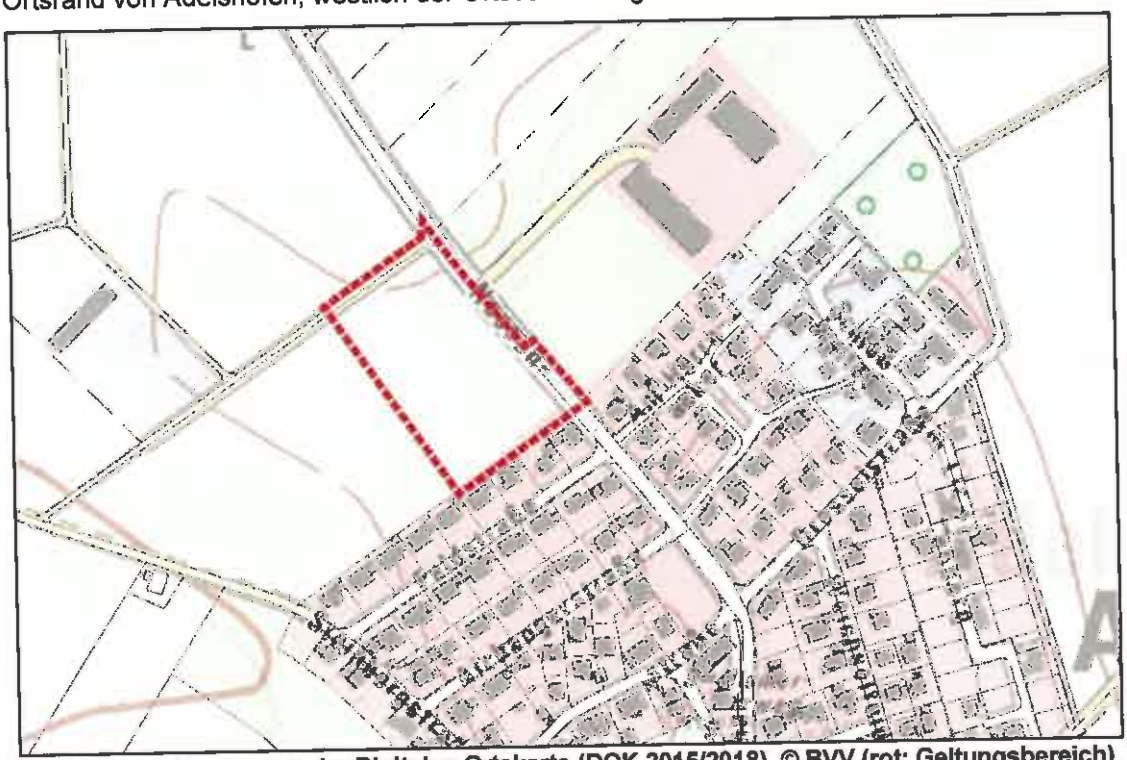


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2015/2018), © BVV (rot: Geltungsbereich)

1.2. Anlass der Neuaufstellung

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für einen Gewerbebetrieb zu schaffen. Es ist das Interesse der Gemeinde, ortsansässige Betriebe im Gebiet der Gemeinde zu halten und ihnen eine angemessene und organische Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Bereitstellung entsprechender Bauflächen soll gleichzeitig eine bestehende Konfliktlage innerorts aufgelöst und dort Strukturverbesserungen ermöglicht werden.
Ferner soll im Bereich der Ortseinfahrt eine Verschwenkung der Straße mit Mittelinsel planungsrechtlich vorbereitet werden.
Hierdurch sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), die Belange des Ortsbildes und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), durch die Erhaltung des regionaltypischen Satteldaches, die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB) durch den Immissionsschutz und die Förderung und Stärkung der regionalen Wirtschaft sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) besonders berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet" (ca. 0,8515 ha), eine „private Grünfläche" (ca. 0,506 ha) und „öffentliche Verkehrsfläche" (ca. 0,103 ha) festgesetzt.

1.3. Vorhaben

Mit Schreiben vom 06.04.2018 stellte der Inhaber der ortsansässigen Firma Christan Furtmeier Transporte den Antrag auf Einleitung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanverfahrens und damit die Fortführung des am 09.03.2017 begonnenen Bebauungsplanverfahrens. Das Vorhaben sieht die Errichtung einer Gewerbehalle für ein Transportbetrieb, sowie eines Betriebsleiterwohnhauses vor. Die konkrete Nutzung wird im Durchführungsvertrag (§ 2 Beschreibung des Vorhabens des DFV) näher geregelt. Ferner wird der nördlich vorhandene Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 399T) samt Verbreiterung mit einer bituminösen Befestigung (Asphalttragdeckschicht) von der Nassenhausener Straße bis zur Einfahrt auf einer Länge von ca. 70 m ausgebaut.

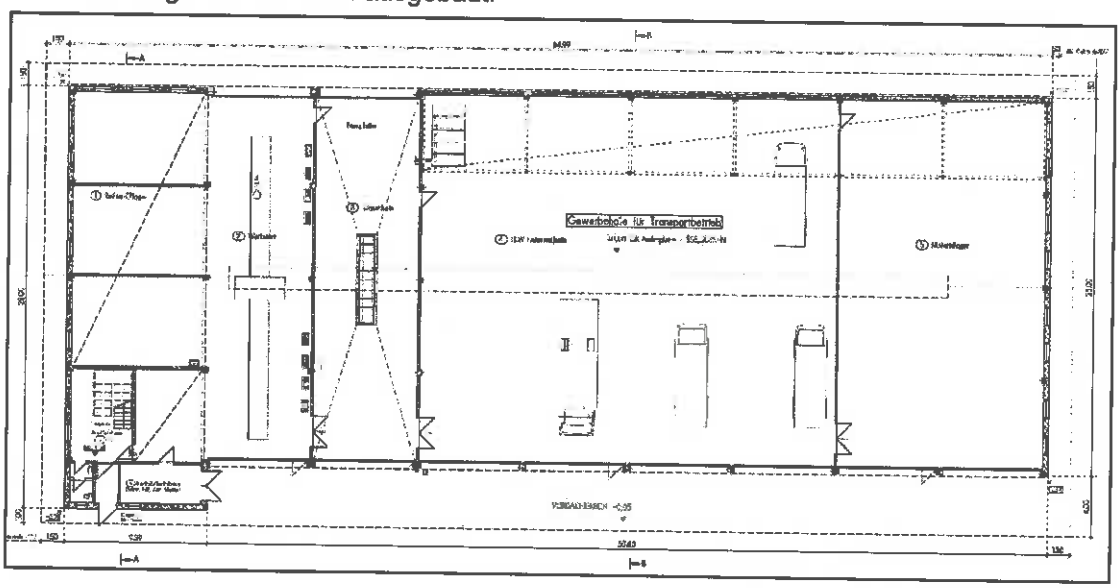


Abb. 2: Grundriss Gewerbehalle für Transportbetrieb, Landbau Süd, Ingenieurbüro Fertigbau GmbH, Aalen vom 06.06./22.11.2018

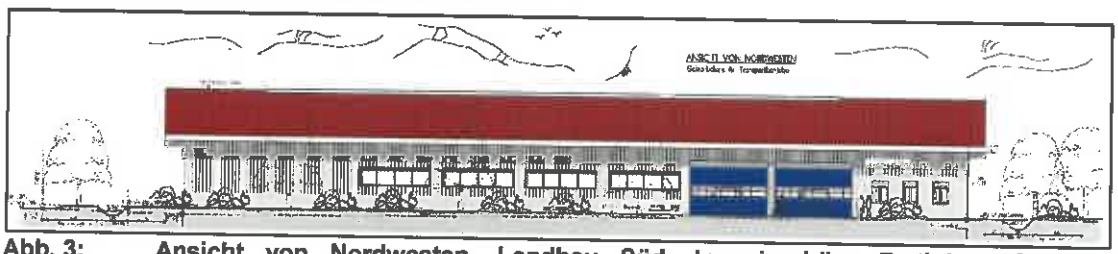


Abb. 3: Ansicht von Nordwesten, Landbau Süd, Ingenieurbüro Fertigbau GmbH, Aalen vom 06.06./22.11.2018

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe



Abb. 4: Ist-Zustand, Oktober 2016 mit DOP 20 vom 06.05.2018 und Höhenschichtlinien (0,5 m)

Der vorhabenbezogene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,471 ha mit Kernabmessungen von ca. 90 m auf ca. 150 m. Das Gelände fällt leicht von Südosten (ca. 557,5 m ü.NN) nach Norden (ca. 554,5 m ü.NN) um ca. 3,0 Höhenmeter (ca. 2,0 %).

Das Gebiet wird begrenzt:
- Im Norden durch die nördliche Flurgrenze des Feld- und Waldweges (Fl.-Nr. 399T),
- im Osten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 340 bzw. Fl.-Nr. 254 („Nassenhauser Straße"),
- im Süden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 340 zu den Fl.-Nrn. 19/22, /23, /24 und /25,
- im Osten durch eine Gerade, die einen Abstand zur östlichen Grenze von ca. 86 m im Norden und ca. 97 m im Süden aufweist.

Der Geltungsbereich ist, bis auf den Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 399T) und der Ortsstraße („Nassenhauser Straße", Fl.-Nr. 254T), unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Maisacker (Fl.-Nr. 340T) genutzt.

2.2. Umgebende Bebauung

Der Geltungsbereich wird im Westen, Norden und Osten umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, die teilweise (Fl.-Nr. 255/27) als Pferdekoppel genutzt werden. Östlich, in 130 m Entfernung, befindet sich der landwirtschaftliche Aussiedlerhof mit einem Pferdepensionsbetrieb mit ca. 58 Pferdeplätze und einer gewerblichen Nutzung (Schreinerei). Westlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich ein ehemaliger Aussiedlerhof (Fl.-Nr. 336). Südlich schließt das Siedlungsgebiet von Adelshofen, mit seiner ein- bis eineinhalbgeschossigen kleinteiligen Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern an der „Feldstraße" (Hausnummer 2, 4, 6 und 8) an.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Feldweges und der „Nassenhauser Straße" stehen in öffentlichem, die übrigen Flächen in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. *Übersichtsbodenkarte*

Die Übersichtsbodenkarte[1] stuft den Geltungsbereich vollständig als „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Löslehm)" ein.

[1] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas: Thema: Inspire, Anhang 3: Boden, Unterpunkt: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25 000

2.4.2. *Natürliche Radon-222-Aktivität*

„Radon [Radon-222/^{222}Rd], *ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern."*[2]
„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft."[3]
Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[4] wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitäts-konzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG[5]) festgeschrieben.
Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung[6] hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Rodon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.
Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz[7] eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **133,9 kBq/m³** in der Bodenluft in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III**[8] einstufen.
Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: *„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren…."*. , Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden"[9] des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.4.3. *Sickerfähigkeit*

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes des Regenwassers wurden durch das Büro Blasy+Mader zwei Sickertest (11.05.2018/ 09.08.2018) auf der Fl.-Nr. 340 durchgeführt. Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert[10]) von 3 x10^{-6} m/s (Nordwesteck des eingeschränkten Gewerbegebietes) bzw. ein k_f-Wert 1,3 x10^{-5} m/s (Nordwesteck der Fl.-Nr. 340) ermittelt.

2.4.4. *Oberflächengewässer*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 565 m östlich des Ballengraben (Doledeiger).

2.4.5. *Grundwasser*

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

---

2 www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 12-2018
3 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden"[3] vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
4 Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)
5 **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl.I S. 1966)
6 **StrSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)
7 www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon -222- in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 05-2018
8 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³,
9 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
10 Der **K_f-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_f 1x10^{-2} - 1x10^{-4} m/s: stark durchlässig, K_f 1x10^{-4} - 1x10^{-6}: durchlässig,: K_f 10^{-6} - 10^{-8} m/s schwach durchlässig

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände[11] ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete" enthalten.

2.5. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Gebäude und bauliche Nutzung des östlich in ca. 130 m Entfernung gelegenen Aussiedlerhofes und westlich in ca. 150 m gelegenen ehem. Aussiedlerhofes vorbelastet.

2.6. Vorbelastung des Plangebiets

2.6.1. *Altlasten, Altlastenverdachtsfläche*

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrechts[12] im Landratsamt FFB wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde sieben ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.6.2. *Kampfmittel*

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

2.6.3. *Landwirtschaftliche Immissionen*

Östlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionstierhaltung (ca. 58 Pferdeplätze mit Koppeln und Longierplatz) und mit einem landwirtschaftliches Lohnunternehmen.
Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (Pferdehof) können im Geltungsbereich auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

2.6.4. *Gewerbegeräusche*

Von der im landwirtschaftlichen Aussiedlerhof gelegenen Schreinerei (Fl.-Nr. 255/27) im Außenbereich (in ca. 130 m Entfernung) und von der westlich gelegenen Hallen (Fl.-Nr. 336) im Außenbereich (in ca. 150 m Entfernung) können Geräusche auftreten. Im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung[13] wurden diese mit einer Geräuschvorbelastung berücksichtigt.



Abb. 5: Übersichtsplan - Emissionskontingente Gewerbegebiet und Vorbelastung sowie Immissionsorte Bericht Nr. 214093/3 vom 13.11.2017

2.7. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt:

---

11 www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018
12 Schreiben vom 14.04.2017 im Rahmen des Verfahrens § 4 Abs. 1 BauGB
13 Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 216084/2 vom 30.01.2017

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die im Osten verlaufende Ortsverbindungsstraße zwischen Adelshofen und Nassenhausen (Verlängerung der „Nassenhauser Straße") und den nördlich verlaufenden Feldweg.
- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV und
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 385 m entfernte Haltestelle „Adelshofen" (Linien 827 Dünzelbach – Adelshofen – Mammendorf und 847 Dünzelbach – Adelshofen – Fürstenfeldbruck).

Verkehrsrechtlich liegt die „Nassenhauser Straße" zurzeit außerhalb der geschlossenen Ortschaft, sodass eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h gilt.

Der Straßenraum der „Nassenhauser Straße" weist im Ortsbereich eine Breite von ca. 8,3 m bis 10,0 m mit Fahrbahnbreiten von ca. 6,0 m bis ca. 7,5 m auf. Das Grundstück des Feldweges besitzt eine Breite von ca. 4,0 m mit einem befestigten Bereich von ca. 3,5 m. Dabei findet keine Trennung der Verkehrsarten statt.

2.8. Energie-Atlas Bayern[14]

- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde" bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung[15] für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Feldstraße Nr. 4) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als *„vsl. möglich*[16]" und hinsichtlich Erdwärmekollektoren als *„möglich"* bewertet.
- Für Windenergie wird eine mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,4 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.

2.9. Sozialversicherungspflichtige beschäftigte Arbeitnehmer

Zum 30.06.2016 lag die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze[17] bei 712, wobei 18,0 % (128) Beschäftigte am Arbeitsort und 82,0 % (584) Auspendler vorhanden waren.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[18] der Gemeinde Adelshofen i.d.F. vom 20.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern[19] genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt ist der Flächennutzungsplan sechsmal geändert (Änderung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6) und einmal berichtigt (1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker" und 5. Änderung „An der Batzlerhalle") worden.

Der Geltungsbereich stellt seit der genehmigten 6. Änderung den nördlichen Teil als „eingeschränktes Gewerbegebiet" mit der „ „Umgrenzung von Flächen mit Emissionsbeschränkung" dar. Der südliche Teil wird als „Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen „Schutzgrün" und „Trenngrün" dargestellt. Überlagert werden die Darstellungen mit den Symbolen für „Schutz- und Leitpflanzungen" und „Bäume geplant"

14 geoportal.bayern.de/energieatlas Datenabruf 10-2014
15 www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 02-2016
16 „Es besteht aus Gründen des Grundwasserschutzes voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe von 20 m."
17 Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Gemeinde Adelshofen 09 179 111 „eine Auswahl wichtiger statistischer Daten" 12/2018
18 i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf
19 Bescheid vom 26.08.1988 Nr. 420-4621.1-FFB-1-1

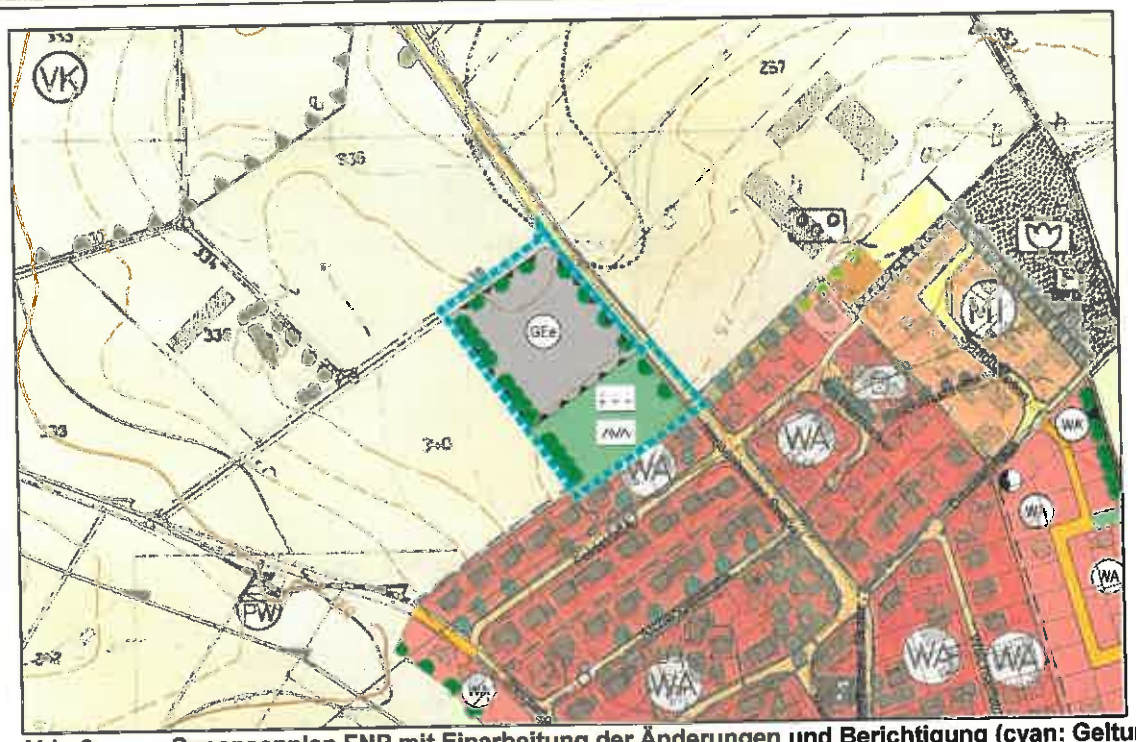


Abb. 6: Synopsenplan FNP mit Einarbeitung der Änderungen und Berichtigung (cyan: Geltungsbereich)

Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Norden durch „Flächen für die Landwirtschaft", im Osten „örtliche Hauptverkehrsstraße", darüber hinaus durch „Flächen für die Landwirtschaft und im Süden durch ein „Allgemeines Wohngebiet".

3.2. Bebauungspläne

Südlich, in direktem Anschluss an den Geltungsbereich, befindet sich der Bebauungsplan[20] „Adelshofen Nord" und „Erweiterung I", der ein Allgemeines Wohngebiet (BauNVO 1990) festsetzt.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

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

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. *Denkmalschutz*

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[21] sind innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in näherem Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden.
Allerdings können aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege[22] (Schreibens vom 20.05.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB) auch über größere Entfernungen Sichtbezüge beeinträchtigt werden. Diese könnte folgendes kartiertes Baudenkmal betreffen:

- D-1-79-111-1, südlich des Gewerbegebietes in ca. 300 m Entfernung
  Kath. Kuratiekirche St. Michael, spätgotischer Saalbau mit dreiseitig geschlossenem Chor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und nördlichem Chorflankenturm mit Spindelhaube, 1452, barockisiert im 17. und 18. Jh.; mit Ausstattung

Im Umfeld sind folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-7832-0005 in ca. 195 m südlicher Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert,
  Wasserburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Hofmarkschloss Adelshofen") mit zugehörigem ehem. Wirtschaftshof und Gartenanlagen.
- D-1-7832-0236 in ca. 280 m südlicher Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert,
  Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Michael in Adelshofen und ihrer Vorgängerbauten.

---

20 1. Änderung und Erweiterung i.d.F. vom 15.05.1996
21 geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Planen und Bauen", „Denkmaldaten" Datenabruf: 10-2016
22 Schreibens vom 20.05.2014 im Rahmen der 6. Änderung des FNP im Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

3.5.2. *Wasserwirtschaft*

Im gesamten Geltungsbereich[23] sind keine festgesetzten „Überschwemmungsgebiete" vorhanden. Nördlich, außerhalb des Änderungsbereichs, an der Einmündung des Feldweges in die „Nassenhauser Straße", beginnt ein *„wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore)"*. Dieser Teilbereich wird 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.
Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.5.3. *Naturschutz*

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)[24] sind innerhalb des Geltungsbereichs und im näheren Umfeld weder Biotope kartiert, noch Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Verfahren

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

4.2. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Schaffung einer Gewerbebebauung nördlich des vorhandenen Siedlungsrandes mit einer einzeiligen gewerblichen Bebauung westlich der „Nassenhauser Straße" vor.
Ferner wird durch den neuen Ortsrand eine Einbindung in die Landschaft geschaffen und zu der bestehenden südlichen Wohnbebauung ein Trenngrün festgelegt.
Das verkehrliche Konzept sieht kurzfristig die Nutzung des bestehenden Erschließungssystems, über die „Nassenhauser Straße" vor. Mittelfristig wird eine zusätzliche Erschließung über den nördlichen Feldweg angestrebt. Für die Fußgänger und Radfahrer bleibt die Mischnutzung bestehen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bleibt über die bestehende Haltestelle „Adelshofen" erhalten.

4.3. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Ortsrandeingrünung in Richtung Westen, Norden und Osten zur Einbindung der Gewerbebebauung in die Landschaft bzw. das Straßenbild vor.
Um einen Übergang in die offene Landschaft zu erreichen und die Bebauung einzubinden, wird an vier Seiten ein 7,5 m breiter Grünstreifen mit Hecke und Baumreihe festgesetzt.
Zum Schutz des im Süden gelegenen bestehenden Wohngebietes wird ein 54,5 m breiter Streifen als Trenngrün festgesetzt. Hier findet sich am nordöstlichen Rand entlang der „Nassenhauser Straße" am Ortseingang eine Baumreihe, als Abgrenzung und zur Gliederung des Straßenraums.

4.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstr. 27, Fürstenfeldbruck erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserzweckverbandes[25] wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück nicht erschlossen ist. Da die Erschließung mit der leitungsgebundenen Anlage technisch möglich ist wird dieses zwischen dem Wasserzweckverband und dem Bauherrn durch einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) geregelt.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von mehr als 1, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 1,0 bis 2,4 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h[26].
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[27] ist mit 50 Mbit/s zu über 95 % gegeben.

---

[23] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Thema: „Naturgefahren", „Hochwasser" Datenabruf: 10-2016
[24] FIN-Web: fisnat.bayern.de/finweb/, Datenabruf 11-2014
[25] Schreiben vom 18.04.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB
[26] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[27] www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html, Datenabruf 12-2018

4.5. Technische Entsorgung

- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach, Adelshofen.

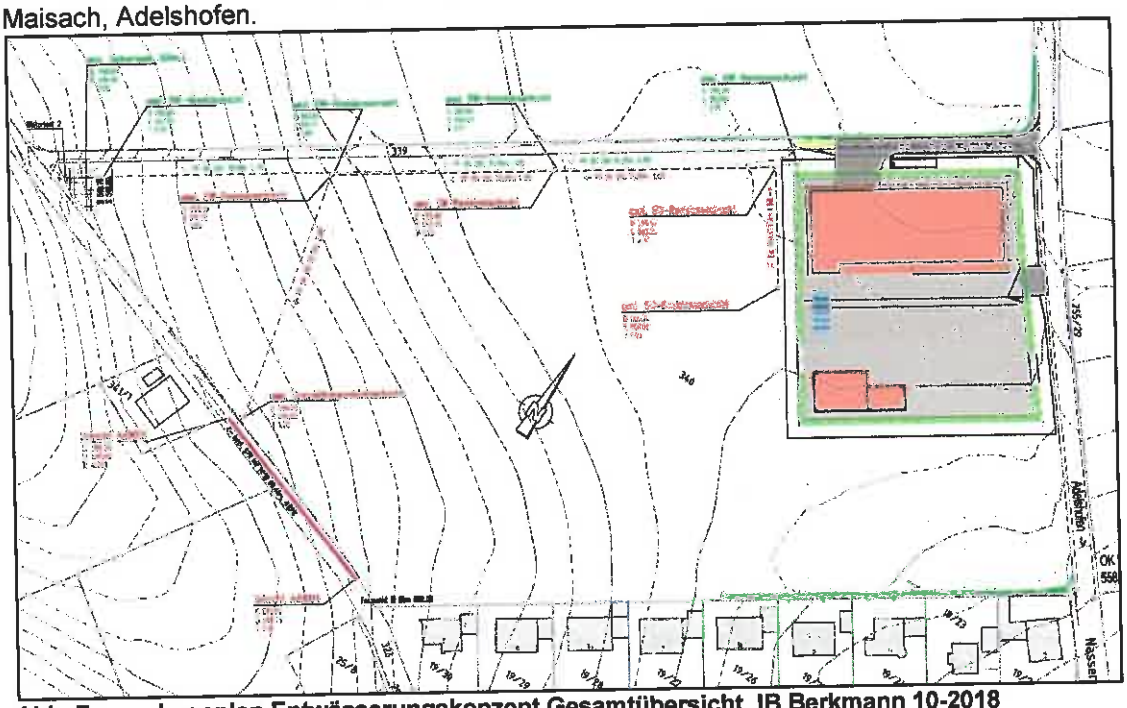


Abb. 7: Lageplan Entwässerungskonzept Gesamtübersicht, IB Berkmann 10-2018

- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf dem Baugrundstück. Hierzu wurde ein Entwässerungskonzept für Regenwasser[28] erstellt. Dieses sieht bezogen auf eine Überschreitungshäufigkeit von 5 Jahren, Folgendes vor: Anschluss der Dachfläche der Gewerbehalle an einen unterirdischen 100 m³-Regenwasserspeicher mit einem Drosselabfluss von 5 m/s (wobei der Drosselabfluss in halber Höhe des Speichers liegt und damit die obere Hälfte das gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117[29] ist ein Rückhaltevolumen von 49 m³ darstellt und die untere Hälfte als Zisternenvolumen für Brauchwasser dient). Für die Dachfläche des Wohnhauses, die Hoffläche und Zufahrten werden umlaufend angeordnet Mulden (Tiefe ca. 0,3 m/Breite ca. 2,5 m) innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen angeordnet. Da der Baugrund kaum durchlässiger bindiger Boden ist, werden unter den Versickerungsmulden längs laufende Sammeldrainagen angeordnet, die das nicht versickerbare Wasser zur einer Sickerrigole im Nordwesten abführt. Hierzu soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG beantragt werden.
- Die Müllentsorgung der Privathaushalte bzw. der hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich am „Sportplatzweg" in ca. 1,2 km m Entfernung. Große Wertstoffhöfe liegen in den Nachbargemeinden Mammendorf (Nassenhauser Straße Nr. 1) und in Jesenwang (Gelände der Bauschuttdeponie).

4.6. Vorbeugender Brandschutz

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

---

28 Ingenieurbüro Berkmann, „Regenwasser – Entwässerungskonzept zum geplanten Gewerbegebiet Adelshofen", vom 09.10.2018

29 Arbeitsblatt DWA-A 117: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V, „Bemessung von Regenrückhalteräumen (Dezember 2013); korrigierter Stand: Februar 2014"

5. UMWELTBERICHT

5.1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.
Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dabei wurden die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.705 m², wovon ca. 620 m² als Verkehrsfläche überbebaut und ca. 7.322 m² neu versiegelt werden.

5.1.1. *Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes*

Die Gemeinde Adelshofen möchte für einen ortsansässigen Jungunternehmer eine Gewerbegebietsfläche schaffen und entsprechend „eingeschränktes Gewerbegebiet", „Öffentliche Straßenverkehrsfläche" und „Private Grünfläche" festsetzen.

5.1.2. *Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele*

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung verwiesen.

Schutzgut	Umweltziele
Mensch	Schutz vor Lärm, Abgas, Feinstaub
Tier und Pflanzen	Schutz bedrohter Arten und ihrer Lebensräume Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse Erhalt der biologischen Vielfalt Sicherung und Entwicklung eines Biotopverbundes
Boden und Fläche	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Erhalt der Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte Sparsame Inanspruchnahme von Flächen
Wasser	Schutz des Grundwassers Schutz der Oberflächengewässer
Klima und Lufthygiene	Schutz von Kaltluftproduktionsgebieten Schutz von Luftaustauschbahnen
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

Tab. 1: Umweltziele bezogen auf die Schutzgüter

5.1.3. *Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen sowie einem durchgeführten lokalen Augenschein. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend folgender Grundlage: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung"[30].

Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Die betrachtete Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Naturräumlich liegt der Geltungsbereich im Fürstenfeldbrucker Hügelland.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG; LÄRMIMMISSIONEN)

Die Fläche besitzt momentan keine wesentliche Bedeutung für die Erholungsnutzung.
Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner[31] ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz und zu beachten.
Aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung geht hervor, dass mit den festgelegten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet an der Wohnbebauung die einzuhaltenden

[30] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung, 2 Auflage, Januar 2007
[31] Ingenieurbüro Greiner: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 216084/2 vom 30.01.2017 und Stellungnahme Nr.216084/3 vom 13.11.2017

Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete deutlich unterschritten werden. Selbst die um 5 dB(A) strengeren Immissionsrichtwerte für WR-Gebiete können eingehalten werden.
Auch wegen des räumlichen Abstands des geplanten „eingeschränkten Gewerbegebietes" von ca. 55 m zur im Süden gelegenen Wohnbebauung ist von keiner Verschlechterung der Lärmauswirkungen auf die Bewohner auszugehen. Die geplante „Grünfläche" dient zudem als räumlicher Puffer. Hier wird auch den Trennungsgrundsatz (im Sinne von § 50 BImSchG) Rechnung getragen, nachdem unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen räumlich getrennt werden sollen.
Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den im Osten bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Pensionstierhaltung, landwirtschaftlicher Lohnunternehmer) sind weiterhin entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten. Als weitere Vorbelastung sind die Lärmemissionen, ausgehend von der im Osten verlaufenden Verbindungsstraße, zu nennen.
Durch den betriebsbedingten Verkehr und die damit entstehenden Abgase entstehen für den Ort und seine Bewohner keine zusätzlichen negativen Belastungen. Die nächsten an einer Messstation des Deutschen Wetterdienstes gemessenen Wetterdaten liegen vom Flugplatz Klosterlechfeld vor. Die Messstation befindet sich in etwa 18 km Luftlinie von dem zu beurteilenden Standort entfernt. Demnach wehen die Winde hauptsächlich aus Südwest, danach aus Nordwest. Somit ergibt sich eine Verteilung auftretender Schadgase nach Nordost in die freie Landschaft.
Es ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die betrachtete Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.
Gemäß Abruf des FIS-Natur Online (Fin-Web) sind weder kartierte Biotope, Schutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete vorhanden[32].
Aufgrund des vorgefundenen Lebensraumes ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.
Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.
Durch die neue Gewerbebebauung und die damit verbundenen versiegelten Flächen geht Raum für Flora und Fauna verloren. Es sind jedoch nur Arten der offenen Feldflur betroffen. Diese können in umliegende Gebiete ausweichen.
Das Vorkommen von Bodenbrütern, speziell der Feldlerche, ist auf der Ackerfläche im Geltungsbereich aufgrund der Nähe zu der bestehenden Bebauung und Gehölzstrukturen (<100 m) sehr unwahrscheinlich. Dieses deckt sich mit einer vorhandenen Kartierung von Wiesenbrütern, nach derer keine Brutnachweise der Feldlerche rund um Adelshofen vorhanden sind.
Somit ist eine selbst potenziell vorkommende lokale Population in Adelshofen durch das Bauvorhaben nicht betroffen.
Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, da die betroffenen Eingriffsflächen (offene Feldflur in Nachbarschaft der Wohnbebauung der Gemeinde Adelshofen) allem Anschein nach kein Habitat für Arten bieten, die eine SAP erforderlich machen würden.
Arten der offenen Feldflur sind grundsätzlich durch die Planung betroffen, können aber auf Nachbarflächen ausweichen.
Von Seiten des Landesbund für Vogelschutz[33] wurde eingewendet: *„dass der verbalargumentative Ausschluss eines Vorkommens der Feldlerche aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden könne. Der Abstand von 100 m zu Gebäuden und anderen Hindernissen sei selbst in der Literatur ein hoher Wert. Es seien etliche Vorkommen dieser Art bekannt, die wesentlich näher an Kulissen brüten. Im Landkreis seien mehrere Brutplätze der Feldlerche bekannt, die in unter 10 m Abstand zu den nächsten Gehölzen liegen und damit jeglicher Literatur widersprechen. Abgesehen davon sei die Maximaldistanz auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zur nächsten Bebauung 150 m und damit wesentlich höher als die angegebenen 100 m. Außerdem werde der Kiebitz im Umweltbericht mit keinem Wort erwähnt. Eine Auswertung der Daten der Artenschutzkartierung sei ebenfalls nicht erfolgt. Da deshalb ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf Grundlage der derzeitigen Datenlage nicht ausgeschlossen werden könne, werde daher eine Kartierung der Wiesenbrüter vor Bewilligung des Bebauungsplanes gefordert. Des Weiteren sei ein Rotmilanpaar gesichtet worden, was ungewöhnlich häufig über der Eingriffsfläche bei der Jagd beobachtet wurde. Im Zuge der Kartierung solle deshalb eine potentiell besondere Eignung der Eingriffsfläche als Nahrungshabitat für den Rotmilan und andere Greifvögel beurteilt werden.*

[32] gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on, Datenabruf vom 09-2016
[33] Schreiben vom 14.03.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Hierzu stellt der Gemeinderat [34]fest: *„Die Gemeinde hat zur Stellungnahme des LBV eine ergänzende fachliche Stellungnahme der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eingeholt. Die Untere Naturschutzbehörde teilt insoweit mit, dass zum einen eine Kartierung der Wiesenbrüter existiert und es zum anderen danach keine Brutnachweise der Feldlerche rund um Adelshofen gibt. Die Jagd des Rotmilans werde zudem nicht beeinträchtigt, dieser könne auch auf anderen Flächen jagen. .... Im Hinblick auf die ergänzende Stellungnahme der UNB sieht die Gemeinde keinen weiteren Ermittlungsbedarf bzw. Ergänzungs-/ Änderungsbedarf im Bebauungsplan."*

SCHUTZGUT BODEN

Der Boden im Betrachtungsgebiet besteht laut Bodenkarte 1:200.000 vorherrschend aus Braunerden aus Lößlehm. Die standortkundliche Bodenkarte in 1:50.000 präzisiert hierbei den Bodentyp und das Bodenausgangsgestein als tief- bis sehr tiefgründigen, schluffigen Lehmboden, häufig mit schluffreicher Deckschicht (3-5 dm). Weiterhin wird der Boden als sehr frisch bis frisch mit einer Durchlässigkeit von 3, einer Sorptionskapazität von 4 und einem Filtervermögen von 3 eingestuft. Als landwirtschaftliche Nutzungseignung wird Acker bzw. Grünland angegeben[35].

Es sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt[36].

Der Geltungsbereich wird als leicht geneigt angesehen.
Die Versiegelungen durch die Gebäude, die Hoffläche, die Zufahrten und die Verkehrsflächen bedingen eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens. Insgesamt werden durch die Baukörper, die Hoffläche, die Zufahrten und Verkehrsflächen ca. 7.942 m² (davon ca. 7.322 m² neu) versiegelt, wobei jedoch keine seltenen und besonders empfindlichen Bodenarten betroffen sind.
Im zukünftigen Bereich der Baukörper wird die natürliche Bodenfunktion nachhaltig zerstört, wohingegen die Funktion im Bereich der Verkehrsflächen nur verändert wird.
Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete; im Norden grenzt ein wassersensibler Bereich an[37].
Durch die erhöhte Versiegelung durch die Gebäude sowie die befestigten Flächen erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.
Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche mittlere Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt zwischen 850-949 mm[38].
Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 Grad Celsius[39].
Grundsätzlich ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit seiner flachen Vegetation ein Kaltluftbildner. Es besteht jedoch kein Hinweis auf eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Frischluftzufuhr.
Nordöstlich des Änderungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionstierhaltung (ca. 58 Pferdeplätze mit Koppeln und Longierplatz) und einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen.
Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb können im Geltungsbereich gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.
Die Luftaustauschbahn im Norden des Wohngebietes wird kaum beeinträchtigt. Laut Daten des Deutschem Wetterdienst wehen die Winde hauptsächlich (ca. 53,3 %) aus Süd, Südwest und West und nur zu ca. 15,1 % aus Nordwest-Nord. Demnach wird das bestehende Wohngebiet auch mit dem zukünftigen Gebäude gut mit Frischluft versorgt, bzw. werden auftretende Abgase innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes vom Ort weg verteilt.
Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Im Süden schließt das neue „eingeschränkte Gewerbegebiet" und „Private Grünfläche" an die vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden und Osten wird an die vorhandene Erschließungsstrukturen angeknüpft. Der nördliche Feldweg wird zu einer Zufahrtsstraße ausgebaut.
Das Landschaftsbild in und um den Änderungsbereich ist durch landwirtschaftliche Flächen ohne Grünstrukturen geprägt, zudem ist es durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe westlich und östlich der Ortseinfahrt vorbelastet. Durch die offene, strukturarme Feldflur ohne große Höhendifferenzen wird das neue Gewerbegebiet weithin sichtbar sein.

---

34 Gemeinderatssitzung Adelshofen, 09.05.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
35 www.bis.bayern.de/bis/, Datenabruf 09-2016
36 www.abudis.bayern.de/, Datenabruf 09-2016
37 www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf 09-016
38 www.lfu.bayern.de/wasser/hydrometerologische_parameter/hydrometeorologie_auswertung/niederschlag/doc/karte_niederschlag.pdf, Datenabruf 09-2016
39 www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf 09-2016

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt durch die festgesetzte 3-reihige Hecke mit integrierten Einzelbäumen, welche das neue Gewerbegebiet an allen vier Seiten im Norden, Westen, Osten und Süden umgibt. Zusätzlich wird die „Private Grünfläche" an der nordöstlichen Seite zur „Nassenhauser Straße" durch eine Reihe aus Einzelbäumen begrenzt. Diese Baumreihe schafft einen guten Übergang zum Ortseingang.
Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich.
Als Baudenkmal ist die in 400 m Entfernung gelegene Kirche St. Michael[40] im Ortskern zu nennen.
Von Norden kommend, ist wegen der Topographie, der Vegetation und der vorgelagerten Wohnbebauung nur die Kuppel des Kirchturmes erkennbar. Diese nicht schützenswerte Blickbeziehung wird durch das neue eingeschränkte Gewerbegebiet geringfügig stärker beeinträchtigt.
Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

5.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.2.1. *Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung*

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Mit gezielten Festsetzungen in dem neuen Gewerbegebiet können qualitätsvollere Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden als es momentan der Fall ist. Besonders die „Private Grünfläche" mit den Einzelbaumpflanzungen trägt zu einer Verbesserung des Lebensraumes und somit der Artenvielfalt bei.
Eine weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme stellt die Eingrünung an drei Seiten in Form einer 3-reihigen Hecke mit integrierten Einzelbäumen dar. Als Arten sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu wählen, um der heimischen Fauna Lebensraum und Nahrung zu bieten. Außerdem werden die Fassaden begrünt. So wird insgesamt die Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplatzflächen und Zufahrten vermindert werden.
Daneben werden die Baukörper so an den Geländeverlauf angepasst, dass größere Erdmassenbewegungen vermieden werden.

SCHUTZGUT WASSER

Die versiegelten Flächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch eine dauerhafte Ortsrandeingrünung wie die oben beschriebene Hecke mit Einzelbäumen soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Die Baumreihe entlang der „Privaten Grünfläche" schafft einen sanften Übergang am Ortseingang.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Die gering negative Auswirkung des Baugebietes auf die Sichtbeziehung zur Kirche wird durch entsprechende Festsetzungen zur Höhe der Gebäude (AWH, FH) vermieden. Ebenso wirken auch der nördlichen und östlichen Grünstreifen, die einen weichen Übergang des Baugebietes in die freie Landschaft schaffen, einer Störung der Blickbeziehung entgegen.

5.2.2. *Flächen zum Ausgleich*

Nach § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, ob und wie weit damit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Gibt es Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind, sind diese durch Naturschutz- und landespflegerische Maßnahmen auszugleichen.

Bei der Errichtung des neuen eingeschränkten Gewerbegebietes handelt es sich demnach um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umfang zu ermitteln ist und für den gegebenenfalls Ausgleichmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

[40] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Datenabruf vom 09-2016

Für die Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"[41] herangezogen.

BEWERTUNG DES BESTANDES

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14.705 m². Die bestehenden Verkehrsflächen werden als eingriffsneutral eingestuft, ebenso die geplante „Private Grünfläche".
Die bestehende landwirtschaftliche Fläche wird als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.



Abb. 8: **Eingriffsflächen (grün schraffiert: Eingriffsneutral, blau schraffiert: bestehende Versiegelung, rot schraffiert: Eingriffsfläche)**

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHME

Die betrachtete Fläche, in die eingegriffen wird und die es zu bilanzieren gilt, setzt sich zusammen aus der Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsfläche. Die Eingriffsschwere wird mit Typ A bewertet. Dies entspricht einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad bei einer festgesetzten GRZ größer 0,35.
Als Kompensationsfaktor wird aus der Spanne 0,3 – 0,6 der Wert 0,4 gewählt. Begründet wird die Zahl damit, dass mit festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen gearbeitet wird. So rechtfertigen die Ortsrandeingrünungen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge die Reduzierung des Faktors um 2 mal 0,1 Punkte auf 0,4.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Festsetzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs-fläche
Fläche für die Landwirtschaft, Acker/Wiese	Kat. I	8.515 m²	eingeschränktes Gewerbegebiet	Typ A	0,4	3.406 m²
		5.060 m²	private Grünfläche	Typ 0	0	0 m²
		130 m²	öffentliche Verkehrsfläche	Typ A	0,4	52 m²
		215 m²		Typ A	0,4	86 m²
Verkehrsfläche Fl.-Nr. 254T	Kat.0	415 m²	öffentliche Verkehrsfläche	Typ 0	0	0 m²
Feldweg Fl.-Nr. 339 T	Kat.0	370 m²		Typ 0	0	0 m²
Summe der auszugleichenden Fläche						**3.544 m²**

Abb. 9: **Ermittlung und Berechnung der Ausgleichsflächengröße**

Der Ausgleich erfolgt an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durch externe Ausgleichsflächen mit entsprechenden Maßnahmen.

[41] Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

5.2.3. *Externe Ausgleichsfläche*

Der Ausgleich wird durch eine externe Sammelausgleichsfläche mit Maßnahmen auf einer Fläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 411) mit vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 2. Alternative) nachgewiesen. Diese wird im Durchführungsvertrag (§ 6 Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche) geregelt.

VERTRAGLICHE VEREINBARUNG

Der Vorhabenträger der Fl.-Nr. 340 weist die erforderliche Sammelausgleichsfläche mit insgesamt 3.544 m² auf der Fl.-Nr. 411, südlich des Sportplatzes in Adelshofen nach.
Die Absicherung erfolgt im Grundbuch durch eine Eintragung einer entsprechenden Reallast (§§ 1105 ff. BGB) und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB).

Erforderlicher Ausgleich		Verteilung
- (zusätzliche) öffentliche Verkehrsfläche	138 m²	3,89%
- eingeschränktes Gewerbegebiet	3.406 m²	96,11%
Summe	**3.544 m²**	**100,00%**

Tab 1: Verteilung der Sammelausgleichsflächen

MASSNAHME

Das bestehende Grünland wird auf einer Fläche von 3.544 m² durch folgende Maßnahmen aufgewertet:
Die Fläche wird durch entsprechende Mahd (3-4 Schnitte über 3-5 Jahre ab 15.05. d.J.) und Abtransport des Mähgutes ausgemagert. Nach der Abmagerungszeit und der Durchführung einer Bodenuntersuchung auf Pflanzennährstoffe wird die Fläche durch Ansaat mit standorttypischem, autochthonem Saatgut angereichert. Daraufhin findet zweimal jährlich eine Mahd ab dem 15.06. statt. Somit wird eine extensive Wiese hergestellt, wodurch auch weiterer Lebensraum für Wiesenbrüter geschaffen wird.
Darüber hinaus wird im Anschluss an die im Norden der Fl.-Nr. 411 bestehende Baum-Strauch-Hecke eine zweireihige freiwachsende Hecke gepflanzt (Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m). Hierbei werden heimische und standorttypische Arten verwendet, wie Acer campestre, Amelanchier ovalis, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Rosa pimpinellifolia, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra.
Im Anschluss daran wird eine Hochstaudenflur entwickelt. Hierzu wird ein 3m-Streifen entlang der Hecke nur einmal jährlich im Herbst oder im darauffolgenden Frühjahr gemäht.
Die gesamte Ausgleichsfläche nicht gedüngt. Um die Fläche nährstoffarm zu halten, wird innerhalb der Ausgleichsfläche an der südlichen Grenze zur konventionell landwirtschaftlichen Fläche ein Pufferstreife von 2,5 m Breie freigehalten. Die Maßnahmen wurden vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.



Abb. 10: Lage der vertragliche Sammelausgleichsmaßnahmen Fl.-Nr. 411 mit Maßnahmen

BESTAND

Im Flächennutzungsplan ist die Fl.-Nr. 411 als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Norden ist eine „Grünfläche" mit dem Symbol „Sportplatz vorhanden", im Osten „Fläche für die Forstwirtschaft" und im Süden und Westen „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

AGRAGSTRUKURELLE BELANGE

Die vorgesehene Fläche wird momentan als Grünland genutzt. Sie erfährt keine Einschränkungen, da die Fläche nach wie vor gemäht und landwirtschaftlich genutzt wird. Ferner weist der Boden eine geringe bis geringste Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Grünland LIIIb2, 48/46"[42]) auf.
Die zu pflanzende Hecke als Ergänzung der bestehenden Baum-Strauch-Hecke wirkt sich nicht negativ auf die Nutzung der Wiese aus.

ZUSAMMENFASSUNG:

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

5.3. Alternativenprüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan wurde zunächst Standort-alternativen geprüft. Der Standort östlich der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Nassenhausen und westlich des Aussiedlerhofes auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 257 wurde insbesondere aufgrund dessen Nähe zum bestehenden Aussiedlerhof, des schmalen Gebietszuschnittes und der damit verbundenen eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit für die gewerbliche Nutzung wurde der Standort verworfen.
Ferner wurden Konzeptalternativen („im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans") geprüft, die die Festsetzung eines „Gewerbegebietes" bzw. eines „eingeschränkten Gewerbegebietes" beinhaltet. Aufgrund der Vorbelastung durch bereits vorhandene gewerbliche Betriebe und der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen („Allgemeine Wohngebiete") wurde das „eingeschränkte Gewerbegebiet" gewählt. Im Hinblick auf den vorhandenen Grundstückszuschnitts und geplanten Nutzung sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

5.4. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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.

5.5. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung über die Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern zu können.
Im betrachteten Fall sollte in jährlichen Abständen geprüft werden, ob sich die Maßnahmen der Gehölzpflanzungen wie gewünscht entwickeln um die Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

5.6. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Errichtung des Vorhabens werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten bezogen auf Boden und Wasser eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering

[42] Bodenart L = Lehm | Zustandsstufe III = Zustandsstufe des Bodens (gering bis gegrinsten Ertragsfähigkeit) | Klima b: Gebiete mit einer Jahrestemperatur zischen 7-8° C | Wasserstufe 2: gute Wasserverhältnisse mit ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung | Wertzahl 48/46 = Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Lufthygiene	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

6. PLANINHALT

6.1. Umgriff, Geltungsbereich

Durch die Firma Christian Furtmeier Transporte wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Teilfläche der Fl.-Nr. 340, Gemarkung Adelshofen, eingereicht. Dieser beinhaltet den Lageplan, die Ansichten, die Grundrisse, Schnitte zur Gebäudeplan i.d.F. vom 06.06./22.11.2018 und den Lageplan sowie den Regelquerschnitt der Feldweg-Asphaltierung i.d.F. vom 09.10.2018.

Als sonstige Fläche (§ 12 Abs. 4 BauGB) wird die bestehende Verkehrsfläche der „Nassenhausener Straße" mit entsprechenden Verbreiterungen aufgenommen und innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. *Gewerbegebiet*

Der geplanten gewerblichen Nutzung entsprechend, wird emissionstechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. So dient das eingeschränkte Gewerbegebiet vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen.

6.2.2. *Betriebsleiterwohnungen*

Für den südlichen Teilbereich des kontingentieren Gewerbegebietes erfolgt eine modifizierte Festsetzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO) zu der Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung indem diese für allgemein zulässig erklärt wird. Dabei ist sich die Gemeinde bewusst, dass Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nur eine geminderte Schutzwürdigkeit besitzen. Für den restlichen Geltungsbereich bleiben die Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

6.2.3. *Ausgeschlossene Nutzungen*

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da das Gewerbegebiet für seinen primären Nutzungszweck reserviert bleiben soll.
- Die Ansiedlung von Schrottplätzen und Abwrackplätzen, da die dadurch hervorgerufenen Staub- und Lärmimmissionen konfliktträchtige sind und die bauliche Ausformung an einer prägnanten Ortsrandlage nicht gewünscht ist.
- Die Ansiedlung von Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), wird ausgeschlossen. Damit soll auch erreicht werden, dass diese Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten untergebracht werden, sondern zentral im Ortzentrum.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden und das Gebiet dem übrigen Gewerbe vorzubehalten.

So bleiben trotz des Ausschlusses die maßgeblichen Betriebe des produzierenden Gewerbes, Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Das damit im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum umfasst weiterhin die weit überwiegende Zahl der typischen Nutzungsarten eines Gewerbegebiets und ist deshalb breit genug, um den Gewerbegebietscharakter deutlich hervortreten zu lassen.
Damit verfolgt die Gemeinde mit den Ausschlussregelungen langfristig das Ziel ein hochwertiges Gewerbegebiet ohne strukturelle Störungen zu etablieren, welches Betrieben der Dienstleistung und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten ist.

6.2.4. *Lärmkontingente nach DIN 45391*

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[43] erstellt.

[43] Ingenieurbüro Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche", Bericht Nr. 214093/2 vom 30.01.2017 mit Anpassung der Emissionskontingenten Bericht Nr. 214093/3 vom 13.11.2017

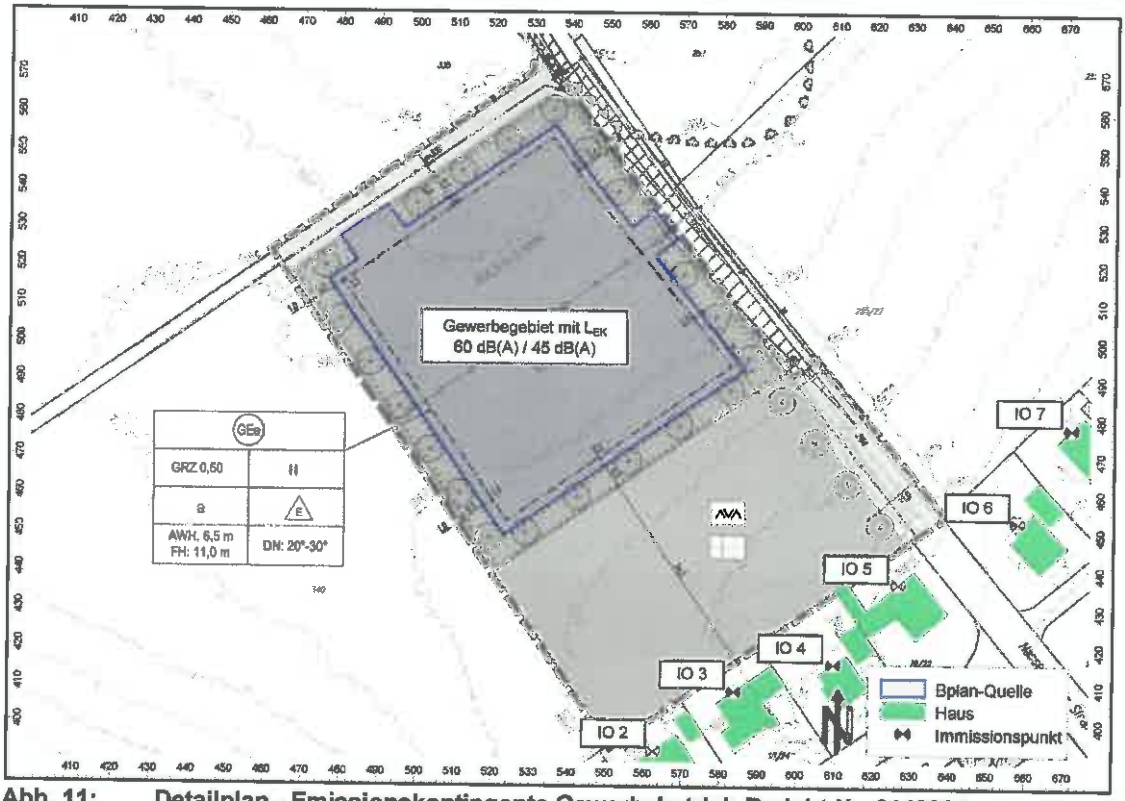


Abb. 11: Detailplan - Emissionskontingente Gewerbebetrieb Bericht Nr. 214093/3 vom 13.11.2017

Diese kommt, um die Geräuschvorbelastung der bereits bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen, zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„Für das Bebauungsplangebiet wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in Höhe von 60 dB(A)/m² tags sowie 45 dB(A)/m² nachts festgelegt.

Mit den festgelegten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet werden an der Wohnbebauung die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete deutlich unterschritten. Selbst die um 5 dB(A) strengeren Immissionsrichtwerte für WR-Gebiete können eingehalten werden.

Im Zuge der Geräuschkontingentierung wurde zudem prinzipiell geprüft, dass die festgelegten Emissionskontingente für den geplanten Betrieb der Fa. Furtmeier Transporte ausreichen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist dann anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge werden auch die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für den geplanten Betrieb festgelegt."

Als Folge dessen werden wegen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ein entsprechendes Emissionskontingent festgesetzt.

Die Festsetzung des Emissionskontingents erfolgt im Rahmen der Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schränkt die Betriebe und Anlagen über ihr Emissionsverhalten ein. Sie dient nicht nur dazu, die Belastung außerhalb des Plangebiets liegender Immissionsorte zu begrenzen; sondern auch eine sachgerechte Verteilung von "Lärmrechten" zwischen den einzelnen Anlagen bzw. Betrieben zu gewährleisten.

Da es sich um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde Adelshofen handelt, kann eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO auch nicht im Verhältnis zu mehreren Gewerbegebieten erfolgen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan steht die Festsetzung des Emissionskontingents im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts[44]. Hierdurch kann einerseits sichergestellt werden, dass die Lärmwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wie hier unterschritten und andererseits der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Emissionskontingenten Rechnung getragen werden.

In Bezug auf den Bericht vom 13.11.2017 ergaben sich im Bereich der Zufahrten im einstelligen Meterbereich. Dabei wurde die Größe der untersuchten Kontingentfläche von 6.230 m² beibehalten.

[44] BVerwG Beschluss vom 06.03.2018 - 4 BN 13.17 und 4 BN 15.17 (Kleiner Sachsenring)

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe), die wiederum die Kubatur bestimmt.

Da die äußeren Abmessungen einer zulässigen Bebauung für Gewerbehallen, Gewerbeanlagen und anderer Bauformen, die nicht der üblichen Geschossbauweise entsprechen, durch eine Festsetzung der GRZ in Verbindung mit Festsetzungen zur Höhe (AWH/FH) der baulichen Anlagen ausreichend umschrieben sind, wird auf die Festsetzung einer Baumassenzahl verzichtet, da diese als städtebaulich nicht erforderlich gesehen wird und überdies im Vollzug als zu „unhandlich" gewertet wird.

6.3.1. *Grundfläche*

Die Festsetzung der Größe der Grundflächenzahl ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend.
Mit einer zulässigen GRZ von 0,50 liegt das Maß der baulichen Nutzung dabei deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,8). Dies ist der Lage am nördlichen Ortsrand und der südlichen geprägten Siedlungsstruktur mit relativ geringer städtebaulicher Dichte geschuldet.

6.3.2. *Versiegelte Flächen - Überschreitensregelung*

Bei der „Versiegelungszahl" kann nicht auf die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (mit 50 vom Hundert) zurückgegriffen, werden, so wird die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 festgelegt. Dies ist notwendig um die für einen Gewerbebetrieb notwendigen befestigten Freibereiche zu ermöglichen.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab. Der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei hat sie das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß" festgesetzt.

6.3.3. *Höhe der baulichen Anlage*

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist erforderlich da ohne diese das Orts- und Landschaftsbild wegen der Ortsrandlage beeinträchtigt werden würde.
Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur und um den Belangen des Ortsbildes Rechnung zu tragen werden die traufseitige Außenwandhöhe (AWH) und die Firsthöhe (FH) festgelegt und aufgrund der Neigung der Fläche auf zwei unterschiedliche untere Bezugspunkte bezogen.
Aufgrund der nutzungsbedingten Größe der Gewerbebauten wird die Höhenentwicklung mit einer AWH von 6,5 m und einer FH von 10,0 m. festgelegt Dies ermöglicht die Unterbringung von eingeschossigen Hallen bzw. zweigeschossigen Büronutzungen.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine flächenhafte Ausweisung von Baufenstern durch Baugrenzen.
Aufgrund der nutzungsbedingten Größe und Struktur von Gewerbebauten und dem Grundstückszuschnitt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes eine Gebäudelänge von bis zu 65 m zulässt. Um frei stehende Gebäude auf dem Grundstück zu erreichen wird als Hausform nur Einzelhäuser festgesetzt.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Gewerbegebiet", dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Ungeachtet dessen gelten die Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO). Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem vorbeugenden Brandschutz.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen gemäß der BayBO ergeben.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die nördliche Erschließung eine Straßenraumbreite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,50 m (Regelquerschnitt Feldweg-Asphaltierung) bzw. auch 6,35 m (RASt 06[45]) bzw.

[45] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

den v. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW zu ermöglichen.

Im Bereich der bestehende Ortseinfahrt wird der Straßenraum auf 11,9 m aufgeweitet um eine Mittelinsel mit einseitigem Fahrstreifenversatz (RASt 06 Bild 99) zur Geschwindigkeitsdämpfung zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt.

6.7. Grünfläche

Um dem Trennungsgrundsatz gemäß im Sinne von § 50 BImSchG gerecht zu werden, wird eine von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche als „private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Trenngrün" bzw. „Garten" festgelegt. Die Ergänzung um Garten schafft einen harmonischen Übergang zu der südlichen Wohnbebauung. Die Zweckbestimmung liegt dabei in erster Linie im Schutz der anliegenden Wohnbebauung und lässt in der zweiten Linie eine gärtnerische Nutzung zu. Insofern hält die Gemeinde die gewählten Begrifflichkeiten für zutreffend, um den Zweck der Grünfläche zu bestimmen. Die im Flächennutzungsplan angesprochene Schutz- bzw. Trennfunktion ist damit bewirkt.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern. Sie liegt damit im öffentlichen Interesse.

6.8.1. *Zu pflanzende Bäume*

Durch Planzeichen werden die städtebaulich wichtigen Einzelbäume bzw. Baumstrukturen entlang der Hecke an allen vier Seiten des „eingeschränkten Gewerbegebietes" und der Straße und am nördlichen Ortsrand festgesetzt.
Negative Einflüsse auf landwirtschaftliche Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

6.8.2. *Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Entlang der nördlichen, westlichen, östlichen und südlichen Grenze des neuen Gewerbegebietes wird eine Eingrünung/Begrünung durch Planzeichen festgesetzt. Diese trennt die gewerblich genutzte Fläche von der offenen Flur im Norden und Westen, von der Straße im Osten und von dem geplanten Trenngrün im Süden. Zudem werden Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten.

Durch textliche Festsetzung erfolgt die Sicherstellung der grünordnerischen Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen. Bezogen auf das gesamte Baugrundstück (Ziffer B 1.1) mit 8.515 m² sind davon 2.025 m² Flächen zum Anpflanzen (Ziffer B 6.2) festgesetzt:

=> 2.025 m² / je 2 m² (Ziffer B 6.2)=> 1 Strauch
damit insgesamt **1.013 Sträucher**

Zusätzlich Festsetzung durch Planzeichen (Ziffer B 6.1) auf dem Baugrundstück:

=> **insgesamt** **22 Bäume**

Die Pflanzlisten werden unter Ziffer C 4 als Hinweis aufgenommen, da eine Aufnahme in die Festsetzungen nicht als erforderlich angesehen wird, da die Liste selbst nicht „verbindlich festgesetzt" werden muss. Dass andere als die dort vorgesehenen Arten nicht gepflanzt werden dürfen, ergibt sich aus den Festsetzungen unter Ziffer B 6.1, B 6.2 und B 6.3.

6.8.3. *Dachbegrünung*

Dachbegrünungen auf Flachdächern bieten Habitate für Flora und Insekten, wirken positiv auf das Gebäudeklima und sorgen für Grünstrukturen innerhalb des Baugebietes.

6.8.4. *Belagsflächen*

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und so ein Versickern des nicht gesammelten Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften, wie z.B. Immissions-, Bodenschutz- und Wasserrecht eine Versiegelung erfordern.

6.8.5. *Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen*

Der Ausgleich wird durch den beteiligten Grundstückseigentümer (Fläche des „eingeschränkten Gewerbegebietes") und die Gemeinde (Fläche der zusätzlichen „öffentlichen Verkehrsfläche") durch externe Ausgleichsflächen erbracht (Siehe Ziffer 5.2.3).

6.9. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden im Falle der betriebsbezogenen Wohnungen die Anzahl der Stellplätze gestaffelt nach der Wohnungsgröße festgelegt, da im Umfeld von München, bzw. in einer dörflichen Gemeinde in der Regel von mehreren Fahrzeugen je Haushalt ausgegangen werden muss. Für weitere Nutzungen wird an der GaStellV[46] festgehalten.
Damit wird eine auf die örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde Adelshofen angepasste und auf die kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung zu schaffen.

6.10. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung (wie Hauptdachform, Dacheindeckung, Firstrichtung, Einfriedung, Geländeveränderungen und Werbeanlagen) getroffen.

6.10.1. *Hauptdach*

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen. In Bezug auf die Hauptdachfarbe wird an dem ortstypischen Rotton festgehalten.

6.10.2. *Werbeanlagen*

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

6.10.3. *Einfriedungen*

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelung zur Art (offen) und Höhe (2,0 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt also durchsichtig ist.
Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

6.10.4. *Geländeveränderungen*

Um die Topographie an die Gebäude, die Straße und das vorhandene Gelände anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten.
Da die bauordnungsrechtliche Ermächtigung zur Bestimmung der Höhenlage eines Grundstückes (Art. 10 BayBO 1997) durch die Novellierung der BayBO 2007 entfallen ist, kann mit der gewählten Formulierung „zur bestehenden Geländeoberfläche", auch ein Abstand von 1,0 m zur Nachbargrenze eingehalten werden.

6.10.5. *Verhältnis zur Gestaltungssatzung*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben" vom 20.10.1994. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). So trifft der Bebauungsplan mit seiner Regelung zu „extensiv begrünten Flachdächern" für die Garagen und Nebengebäude eine abweichende Regelung (§ 3 Nr. 2 der Satzung Dachneigung 25°-40° bzw. Nr. 3 Dachneigung wie die des Hauptgebäudes).

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend, so werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen und die Umgrenzung zum Anpflanzen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vermaßt. Weitere Maße, die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.
So kann der Inhalt aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine

[46] **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBL. S. 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

6.12. Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Aufgrund der umfangreichen Begründungsfestsetzungen werden Fassadenbegrünungen mit Rank- und Schlingpflanzen nur als Empfehlung aufgenommen.

Im Bereich der Mündung des Feldweges in die „Nassenhauser Straße" wird von einer Anfahrtssicht mit Schenkellänge 200 m nach Norden (zulässige Höchstgeschwindigkeit 100 km/h) und 70 m nach Süden (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) sowie im Bereich der Grundstückszufahrt auf die „Nassenhauser Straße" von jeweils 70 m ausgegangen und diese nachrichtlich übernommen[47]. Nachdem diese innerhalb der vorhandenen (gewidmeten) Verkehrsflächen zu liegen kommt bzw. die „Flächen zum Anpflanzen" zurückgenommen wurden, bedarf es keiner weiteren Betrachtung.
Ferner werden die vorhandenen Höhenlinien mit Angabe über Normalnull aus der Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02.-21.02.2007 (Höhengenauigkeit der Laserpunkte +/-0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92) übernommen.
Der nördliche Teil der Einmündung des Feldweges liegt minimal innerhalb des wassersensiblen Bereiches. Eine entsprechende Übernahme dient als Grundlage für die Eigenvorsorge.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
landwirtschaftliche Fläche	ca. 13.765 m²	93,6%
Straßenbegleitgrün	ca. 320 m²	2,2%
Straßenflächen mit Feldweg	ca. 620 m²	4,2%
Summe	**ca. 14.705 m²**	**100,0%**

Tab. 3: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.515 m²	57,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 4.258 m²	GRZ = 0,50
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.555 m²	40 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 6.812 m²**	GRZ = 0,80
private Grünfläche	ca. 5.060 m²	37,3%
Summe Vorhaben- und Erschießungsplan	**ca. 13.575 m²**	**92,3%**
Straßenverkehrsfläche davon 620 m² Bestand	ca. 1.130 m²	7,7%
Summe sonstiger Geltungsbereich	**ca. 1.130 m²**	7,7%
Versiegleung gesamt	ca. 7.942 m²	54,0%
Summe vorhabenbezogener Bebauungsplan	**ca. 14.705 m²**	**100,0%**

Tab. 4: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
340	an der „Nassenhauser Straße"	„öffentliche Verkehrsfläche" Bisher: landwirtschaftliche Fläche	ca. 217 m² ca. 130 m²
Die Festsetzung als „Verkehrsfläche" (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums. Da dem Eigentümer die Durchführung der Festsetzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, wird eine Übernahme der Fläche durch die Gemeinde angestrebt (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).			

[47] Planungshilfen 2016/17 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

Trotz der Regelung des Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind die Regelungen des § 40 BauGB anzuwenden, da es sich um den sonstigen Geltungsbereich handelt.

Tab. 5: Fremdnützige Festsetzungen

7.3. Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages (DFV) ist die Verpflichtung (§ 4 Durchführungsverpflichtung des DFV) des Investors, innerhalb eines Zeitraumes von spätestens 24 Monate nach der ortsüblichen Bekanntmachung und damit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung der Gewerbehalle bzw. von 48 Monaten für die Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für sämtliche baulichen Anlagen inklusive Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen, mit der Bauausführung spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu beginnen und die Bauarbeiten für alle Bauwerke einschließlich der Neben- und Außenanlagen innerhalb von 24 Monaten ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung zu beenden (Bezugsfertigkeit bzw. Nutzungsaufnahme).

Ferner wird die konkrete Nutzung im Rahmen der Zweckbestimmung (§ 2 die Beschreibung des Vorhabens des DFV) näher geregelt.

In Bezug auf die Erschließung sind in § 5 des DFV die Herstellung der Leitungsgebundenen Erschließungsanlagen inklusive der Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers geregelt. Zu der Ausgleichsfläche erfolgt eine Regelung zur Herstellung und Unterhaltung (§ 6 des DFV).

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept"[48] des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1" mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2" mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.
Dieses wurde dem Gemeinderat Adelshofen in der Sitzung vom 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.
Inzwischen wurde für die Gemeinde Adelshofen ein „Umsetzungskonzept" mit „Maßnahmenkatalog" erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

Unabhängig von der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung ist insbesondere die:
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort, hier Adelshofen,
- der Erhalt und der Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- der Erhalt und der Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung attraktive Wegenetze für den nicht-motorisierten Verkehr,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

[48] Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

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

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

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, sofern im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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

7.6. Ortsschild

Um die gefahrene Geschwindigkeit am bestehenden Ortsrand zu vermindern und sowohl die bestehende Zufahrt zum Aussiedlerhof alsauch die neue Zufahrt zu verbessern, wird davon ausgegangen, dass das Ortsschild (VZ 310 und 311) nach Norden, auf Höhe der Einmündung des Feldweges versetzt wird, sodass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich künftig von einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen werden kann. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird im weiteren Verfahren beantragt. In der Stellungnahme des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung der VG Mammendorf[49] wurde folgende Empfehlung ausgesprochen: *„Durch die Versetzung der Ortstafel Richtung Norden könnte eine Verkehrssituation entstehen, aus der der Verkehrsteilnehmer (insbesondere aus Richtung Nassenhausen) nicht ohne weiteres erkennen kann, dass er sich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft ~~sich~~ befindet und mit überhöhter Geschwindigkeit in den Ort Adelshofen fährt. Sollten diese Erfahrungen gemacht werden, wäre es sinnvoll, auf Dauer eine Geschwindigkeitsanzeige in der Nassenhausener Straße zu installieren."* Dieser Empfehlung schließt sich die Gemeinde an.

7.7. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.
Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft" besonders hervorgehoben. So trifft es zu, dass die Planung zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen führt. Die in § 1a Abs. 2 BauGB enthaltene Bodenschutzklausel einerseits sowie die Umwidmungssperrklausel andererseits enthalten allerdings kein striktes Verbot einer Planung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die genannte Vorschrift ist eine Abwägungsdirektive.
Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist nicht ausgeschlossen und im Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker sL3D, 62/57"[50] im Südwesten) vertretbar.
Die Gemeinde hält es für berechtigt, im Rahmen der Abwägung den Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen in diesem besonderen Einzelfall zurückzustellen. Denn ihre Inanspruchnahme ist aus der Sicht der Gemeinde wegen des bestehenden Bedarfs an einer Gewerbefläche gerechtfertigt. Gleichzeitig wird mit der Aussiedlung des Betriebs eine Strukturverbesserung im Innenbereich ermöglicht. Andere

[49] eMail vom 13.01.2016 (09:55) im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB
[50] 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

geeignete Flächen für die Aussiedlung und Erweiterung des bestehenden Betriebs stehen im Gemeindegebiet, insbesondere im Innenbereich, nicht zur Verfügung.

Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" und kein „Versiegelungsverbot"[51]. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 1,375 ha) in ein „eingeschränktes Gewerbegebiet" (ca. 0,8515 ha) und in eine „Grünfläche" (ca. 0,506 ha).

Aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Vorhaben kann das Planungsziel nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung erreicht werden, ferner wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

7.8. Anbindungsgebot

Der Gemeinderat[52] stellt fest:
„Die Gemeinde ist sich der Problematik des Anbindungsgebotes gemäß LEP 3.3 (Z) bewusst. Andererseits verlangt das Trennungsgebot des § 50 BImSchG, konfluierende Nutzungen von schutzwürdiger Wohnbebauung möglichst abzurücken. In diesem Spannungsfeld bewegt sich die Planung.
Festzuhalten ist dabei zunächst, dass das Vorhabengrundstück unmittelbar an die bebauten Bereiche der Gemeinde angegrenzt und nicht isoliert im Außenbereich liegt. Das Baugrundstück selbst ist also angebunden. Abgerückt ist die hierauf geplante Bebauung. Der Abstand zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnbebauung ist dabei nicht an dem immissionsschutzrechtlichen Minimum orientiert. Zum einen hält die Gemeinde nicht nur den Abstand für „erforderlich", der sich zwingend aus Immissionsschutzrecht ergibt. Vor allem aber hat sie bedacht, dass es sich bei der erstellten schallschutztechnischen Betrachtung um eine Prognose handelt. Wie jede Prognose birgt sie Unsicherheiten. Jene sollen nicht zulasten der angrenzenden Wohnbebauung gehen. Darüber hinaus hält es die Gemeinde für planerisch wenig sinnvoll, ein eingeschränktes Gewerbegebiet unter Einhaltung der Mindestabstände zuzulassen, die ihrerseits auf den derzeitigen Überlegungen des ansiedlungswilligen Unternehmens beruhen. Die Folge der Orientierung an Mindestmaßen wäre nämlich, dass jegliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft am neuen Standort gleich wieder ausgeschlossen werden.
Das hält die Gemeinde nicht für [eine] *vorausschauende Planung.*
Vor diesem Hintergrund hält die Gemeinde die vorgesehenen Abstände zwischen dem Baufenster und der nächst gelegenen Wohnbebauung für städtebaulich auch im Lichte des Anbindungsgebotes gemäß LEP für noch vertretbar. Diese Auffassung hat die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern geteilt."

7.9. Einzelhandel

Der Gemeinderat[53] stellt fest: *„..., dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht geplant ist. Insofern sieht die Gemeinde derzeit keinen Anlass, entsprechende Festsetzungen zu treffen Sollten sich entsprechende Nutzungswünsche ergeben, so wäre zu prüfen, ob davon negative Auswirkungen auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen ausgehen und ob gegebenenfalls zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollten. Gegenwärtig sieht die Gemeinde dafür keinen Anlass."* .
Auch in Bezug auf eine Agglomeration stellt der Gemeinderat fest: *„Auch unter Beachtung des Urteils des 15. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14.12.2016 im Fall der Gemeinde Arrach (15 N 15.1201 - juris) sieht die Gemeinde vorliegend keine Gefahr des Entstehens einer Einzelhandels-agglomeration. Davon spricht man bei einer Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsprojekte, die für sich betrachtet jeweils das Merkmal der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterschreiten. Die Gewerbegebietsausweisung geschieht hier zur Aussiedlung eines ortsansässigen Fuhr- und Transportunternehmens. Einer etwa später gewünschten Nutzungsänderung in Richtung auf Einzelhandelsnutzungen kann die Gemeinde zu gegebener Zeit im Wege der Änderung des Bebauungsplans, gegebenenfalls unter Einsatz der städtebaulichen Sicherungsmöglichkeiten entgegenwirken, falls damit Agglomerationseffekte einhergehen würden."*

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Gewerbehalle und eines Betriebsleiterwohnhauses vorgesehen.

7.10. Orts- und Landschaftsbild

Der Gemeinderat[54] stellt fest: *„Die Gemeinde ist sich des Umstandes bewusst, dass der Bebauungsplan eine massive Bebauung zulässt. Sie ist aber der Auffassung, dass mit den festgesetzten Höhen und insbesondere im Hinblick auf die Topographie an dieser Stelle der zweifelsohne gegebene Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild noch hinnehmbar ist. Durch gestalterische Anforderungen und Pflanzbindungen*

[51] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1
[52] Gemeinderatssitzung Adelshofen, 28.09.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
[53] Gemeinderatssitzung Adelshofen, 28.09.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
[54] Gemeinderatssitzung Adelshofen, 28.09.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

wird der Baukörper in die Landschaft soweit wie möglich eingebunden. Es trifft zu, dass der Bebauungsplan als reiner Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird. Es gibt aber keinen Rechtsgrundsatz dahin, dass im Falle aussiedlungswilliger Unternehmen ausschließlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden dürfte. Jedenfalls vorliegend bestehen nicht die geringsten Zweifel daran, dass es in der Tat die Firma Furtmeier Transporte sein wird, welche die Flächen künftig nutzt."
Zur möglichen Beeinträchtigung der Sichtbeziehung zur Kirche St. Michael stellt der Gemeinderat[55] fest: *„Auch die Sichtbeziehung zur Kirche wird durch das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde nicht zusätzlich beeinträchtigt. Vielmehr ist die Sichtbeziehung bereits durch die vorhandene (Wohn) Bebauung unter anderem auch der Einwendungsführer und durch den Vegetationsbestand bereits eingeschränkt."*

7.11. Umliegende Wohnnutzung

Der Gemeinderat[56] stellt fest: *„Das Allgemeine Wohngebiet bleibt unangetastet. Wie die immissionsschutzfachliche Untersuchung ergeben hat, werden die an Wohngebieten zulässigen Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten. Das ist durch die festgelegten Immissionskontingente gewährleistet. Eine Schädigung des Wohncharakters oder gar eine Beeinträchtigung der Lebensqualität vermag die Gemeinde angesichts der tatsächlichen Umstände nicht zu erkennen. Eine Zunahme des Schwerverkehrs in nennenswerter Art und Weise ist mit der Aussiedlung eines vorhandenen Fuhrunternehmens nicht verbunden. Jenes nutzt die Nassenhauser Straße schon bisher. Belange der Verkehrssicherheit sind daher nicht in erheblicher Weise betroffen. Inwiefern eine Verkehrsinsel - ein Verkehrskreisel ist nicht geplant - zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen soll, ist nicht erkennbar.*
Nicht zu leugnen ist die negative Auswirkung eines solchen Vorhabens auf das Landschaftsbild. Auf der anderen Seite war aber auch das Interesse des ortsansässigen Betriebs zu berücksichtigen, der am vorhandenen Standort einerseits Immissionskonflikte auslöst und andererseits über keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr verfügt. Aus städtebaulicher Sicht überwiegen daher nach Auffassung der Gemeinde die für das Vorhaben sprechenden Gründe die gewichtigen Belange des Schutzes des Landschaftsbilds an dieser Stelle. Schlussendlich ist festzuhalten, dass gerade in Ortsrandlage stets damit gerechnet werden muss, dass eine weitere Entwicklung stattfindet. Es gibt gerade keinen Anspruch darauf, dass mit der Verwirklichung der eigenen Bebauung jegliche weitere Entwicklung unterbleibt."

7.12. Verkehrsabschätzung

Im Rahmen der Erstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver Bau[57]* durchgeführt.
Beim FGSV-Vorgehen[58] wurde auf die Beschäftigungsanzahl (6 bis 8 Beschäftigte) und den entsprechenden Wirtschaftsverkehr abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 17 bis ca. 35 Fahrten/24h davon Schwerverkehrfahrten (> 3,5t) von ca. 7 bis ca. 17 Fahrten/24 h. Im Tageszeitraum in der Regel von frühestens 6:00 Uhr bis spätestens 18:00 Uhr. Hierzu stellt der Gemeinderat[59] fest: *„Insofern ist es ausgeschlossen, dass selbst bei einer angenommenen maximalen Verkehrszusatzbelastung von 35 Fahrzeugbewegungen pro Tag (davon max. 17 Schwerlastverkehr) unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen auf die (Wohn-) Nachbarschaft einwirken. Bei dieser Worst-Case-Betrachtung bleibt sogar noch unbeachtet, dass ein Teil des durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrs auch derzeit schon die außerhalb des Plangebiets liegenden Straßen nutzt und es sich insoweit schon nicht um zusätzlichen Verkehr handelt."*

7.13. Frischluftschneise

In Bezug zur möglichen Beeinträchtigung der Frischluftschneisen stellt der Gemeinderat[60] fest: *„Die nächsten an einer Messstation des Deutschen Wetterdienstes (westlich in ca. 18 km Entfernung) gemessenen Wetterdaten liegen vom Flugplatz Klosterlechfeld vor. Demnach wehen die Winde zu ca. 53,3 % (S-SW-W) aus Süd-Südwest und West und nur zu 15,1 % aus Nordwest-Nord-Nordost. Dies bedeutet für den Ort Adelshofen bzw. für das Wohngebiet im Norden, dass ausreichend Frischluft aus Südwest in den Ort gelangt. Durch das 65m lange Gebäude mit seiner Firsthöhe von 1 0m und traufseitigen Außenwandhöhe von 6,5 m werden die bodennahen Windverhältnisse zwar berührt. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit von 3,4 m/s, gemessen in einer Höhe von 10 m, wird hierdurch auch abgebremst. Jedoch ist das Gebäude nicht übergroß und linear genug, um von einer Riegelwirkung zu sprechen. Aufgrund der Lage und Größe des Geltungsbereichs und der Hauptwindrichtungen kann deshalb nicht von einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung der Kaltluftströmung ausgegangen werden. Demnach wird das bestehende Wohngebiet auch mit dem zukünftigen Gebäude gut mit Frischluft versorgt werden."*

---

55 Gemeinderatssitzung Adelshofen, 09.05.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
56 Gemeinderatssitzung Adelshofen, 28.09.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
57 **Ver_Bau**: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2019
58 **FGSV**: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
59 Gemeinderatssitzung Adelshofen, 09.05.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
60 Gemeinderatssitzung Adelshofen, 09.05.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

7.14. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau - Mittelinsel	ca. 550 m²	125,00 €/m²	68.750,00 €
Voraussichtliche Kosten - Straßenbau			68.750,00 €

Tab. 6: Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb

7.15. Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.
Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Adelshofen, 02. Juli 2019

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · STADTPLANER BY AK 40 010

Ausgleichsflächen, Fl.Nr. 411



Ausgleichsmaßnahmen/ Pflegekonzept:

ANLAGE EINER ARTENREICHEN HECKE

- Pflanzung einer zweireihigen freiwachsenden Hecke im Anschluss an die bestehende Baum-Strauch-Hecke mit einem Abstand von 2,0 m

- Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m

- Heimische und standorttypische Arten: Acer campestre, Amelanchier ovalis, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Rosa canina, Rosa pimpinellifolia, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra

ANLAGE EINER HOCHSTAUDENFLUR

- Mahd eines 3 m-Streifens entlang der Hecke nur 1x jährlich im Herbst oder im darauffolgenden Frühjahr

ANLAGE EINER EXTENSIVEN WIESE

- Ausmagerung der Flächen entsprechende Mahd (3-4 Schnitte über 3-5 Jahre ab 15.05.), Abtransport des Mähgutes

- Nach der Abmagerungszeit Durchführung einer Standard-Bodenuntersuchung (Pflanzennährstoffe)

- Anreicherung durch Ansaat mit dem Standort entsprechendem autochthonem Saatgut (Fa. Krimmer, Freising)

- anschließend Mahd 2x jährlich ab 15.06.

- Es dürfen keine Düngung und keine Gabe von Pflanzenschutzmitteln erfolgen!

Zum Schutz der Ausgleichsfläche wird innerhalb der Ausgleichsfläche an der südlichen Grenze ein Schutzstreifen zur konventionell genutzten Fläche von 2,5 m freigehalten.

Die Durchführung der Maßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde mit Blick auf das Entwicklungsziel "extensive Wiese" und "artenreiche Hecke" überwacht.

Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET“

Fassung vom: 09.05.2019

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

Grünordnungsplan Umweltbericht: Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck, 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 Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für einen Gewerbebetrieb zu schaffen. Es ist das Interesse der Gemeinde, ortsansässige Betriebe im Gebiet der Gemeinde zu halten und ihnen eine angemessene und organische Entwicklung zu ermöglichen. Mit der Bereitstellung entsprechender Bauflächen soll gleichzeitig eine bestehende Konfliktlage innerorts aufgelöst und dort Strukturverbesserungen ermöglicht werden.
Ferner soll im Bereich der Ortseinfahrt eine Verschwenkung der Straße mit Mittelinsel planungsrechtlich vorbereitet werden.
Hierdurch sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), die Belange des Ortsbildes und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), durch die Erhaltung des regionaltypischen Satteldaches, die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB) durch den Immissionsschutz und die Förderung und Stärkung der regionalen Wirtschaft sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) besonders berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet" (ca. 0,8515 ha), eine „private Grünfläche" (ca. 0,506 ha) und „öffentliche Verkehrsfläche" (ca. 0,103 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	02. März 2017
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	09. März 2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17. März 2017 – 18. April 2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	28.September 2017
Umstellung auf ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan	05. Juli 2018
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06. Februar 2019 - 15. März 2019
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	09. Mai 2019
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	

Tab. 1: Verfahrensgang

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch die Errichtung des Vorhabens werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge können jedoch auch die mittleren Erheblichkeiten bezogen auf Boden und Wasser eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Lufthygiene	gering
Landschaft	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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	Art	Weise
Anbindungsgebot LRA FFB vom 13.04.2017 Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017 Kanzlei Zachmann & Partner vom 23.03.2017 weitere Privateinwender **Kenntnisnahme** 28.09.2017	**Abwägung** 28.09.2017 **Abwägung** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.8 Anbindegebot** - Anbindung des Vorhabengrundstücks - Abrücken der Bebauung - Keine Orientierung an Mindestmaßen
Einzelhandelsagglomeration LRA FFB vom 13.04.2017 Regierung von Oberbayern vom 17.03.2017, 07.02.2019 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 18.04.2017 Regierung von Oberbayern vom 07.02.2019 IHK für München und Oberbayern vom 11.03.2019 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 08.03.2019	**Abwägung** 28.09.2017 **Abwägung** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.9 Einzelhandel** - Ansiedlung eines ortsansässigen Fuhr- und Transportunternehmens **Begründung Ziffer 7.3 Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages** - Regelung des Durchführungsvertrages
Wasser - Niederschlags-wasserbeseitigung WWA M eing. 12.04.2017 Wasserverband Maisach I vom 12.03.2017 LRA FFB SG Wasserrecht vom 07.03.2019	**Berücksichtigung** 28.09.2017 **Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Vermerke Ziffer C 3.6** **Begründung Ziffer 4.5** - Erstellung eines Entwässerungskonzept für Regenwasser
Mensch - Landwirtschaftliche Emissionen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB vom 12.04.2017	**Kenntnisnahme** 28.09.2017	**Hinweis Ziffer C 2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen**
Mensch - Verkehrssicherheit Amt für Sicherheit und Ordnung vom 13.01.2016 Privateinwender vom 10.04.2017	**Kenntnisnahme** 28.09.2017	**Begründung Ziffer 7.6 Ortschild** - Versetzung der Ortstafel
Erforderlichkeit der Planung Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017 Kanzlei Zachmann & Partner vom 23.03.2017 weitere Privateinwender Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Kenntnisnahme** 28.09.2017 **Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 1.2 Anlass der Neuaufstellung**
Mensch - Immissionskonflikte Geräusche Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017	**Kenntnisnahme** 28.09.2017	**Schalltechnische Verträglichkeits-untersuchung** (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 216084/2 vom 30.01.2017 und

Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017 Privateinwender vom 10.04.2017	**Abwägung 28.09.2017**	Stellungnahme Nr.216084/3 vom 13.11.2017 **Festsetzung Art der baulichen Nutzung Ziffern B 1.2/B1.3** - Emissionskontingent
Mensch - Immissionskonflikte Geruch/Feinpartikel Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017 weitere Privateinwender	**Kenntnisnahme** 28.09.2017	**GR Sitzung am 28.09.2017** *„Welche Geruchsimmissionen in unzumutbarer Weise auf das landwirtschaftliche Gehöft einwirken sollen, trägt der Einwendungsführer nicht vor. Gleiches gilt für die behaupteten „Feinpartikeleinwirkungen"".*
Boden - Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017 Kanzlei Zachmann & Partner vom 23.03.2017 weitere Privateinwender Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019 weitere Privateinwender vom 13.03.2019	**Abwägung** 28.09.2017 **Abwägung** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.7 Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel**
Mensch - Verkehrliches Konfliktpotential Kanzlei Messerschmidt & Partner vom 18.04.2017 Kanzlei Zachmann & Partner vom 23.03.2017 Privateinwender vom 10.04.2017 weitere Privateinwender Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Kenntnisnahme** 28.09.2017 **Kenntnisnahme** 09.05.2019	**GR Sitzung am 28.09.2017** *„Ein besonderes verkehrliches Konfliktpotenzial vermag die Gemeinde nicht zu erkennen. Der Einwendungsführer trägt dazu auch nichts vor."* **Begründung Ziffer 2.7 Erschließung und Ziffer 4.1 Verkehrliches Konzept**
Orts- und Landschaftsbild Größe des Baukörpers Kanzlei Zachmann & Partner vom 23.03.2017 Privateinwender vom 10.04.2017 weitere Privateinwender Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019 Privateinwender 14.03.2019	**Abwägung** 28.09.2017 **Abwägung** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.10 Orts- und Landschaftsbild** **Begründung Umweltbericht Ziffer 5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**
Ausgleichsflächen Seufert Rechtsanwälte vom 18.04.2018	**Kenntnisnahme** 28.09.2017	**Redaktionelle Berichtigung der Begründung**
Tiere - Artenschutz Landesbund für Vogelschutz in Bayern vom 14.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Kartierung von Wiesenbrüter** - kein Brutnachweise der Feldlerche um Adelshofen **Rotmilan** - kann auf anderen Flächen jagen
Mensch – Wohn-/Erholungsfunktion Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**GR Sitzung am 09.05.2019** *„Die Gemeinde sieht zudem die Wohnqualität im durch Wohnbebauung geprägten Ort bzw. die Erholungsfunktion des ländlichen Raums nicht als beeinträchtigt. Insbesondere werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten."*
Kulturgüter - Blickbeziehung Kirche Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.10 Orts- und Landschaftsbild**

Fehlplatzierung Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019 weitere Privateinwender vom 13.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Begrünung Ziffer 5.3 Alternativprüfung** - im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bodenrechtliche Spannungen Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**GR Sitzung am 09.05.2019** *„Die von den Einwendungsführern befürchteten drohenden städtebaulichen Spannungen entstehen auch nicht durch die Erweiterung in ein großflächiges Gewerbegebiet unter Einschluss der bisherigen Pferdepension. Ein solches großflächige Gewerbegebiet ist von der Gemeinde nicht geplant."*
Mensch - Natürliches Radon Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019 weitere Privateinwender vom 13.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Nachrichtliche Übernahme Ziffer C 2.7 Natürliche Radon-222-Aktivität** - Grundlage der Eigenvorsorge **Begründung Ziffer 2.4.2 Natürliche Radon-222-Aktivität**
Klima/Lufthygiene - Frischluftschneise Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019 weitere Privateinwender vom 13.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.12 Frischluftschneise** - Hauptwindrichtung
Zweckbestimmung des Baugebietes Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Kenntnisnahme** 09.05.2019	**Festsetzung Art der baulichen Nutzung Ziffer B 1.1 und B 1.6**
Mensch - Verkehrsmenge Kanzlei Zachmann & Partner vom 15.03.2019	**Abwägung** 09.05.2019	**Begründung Ziffer 7.12 Verkehrsabschätzung**

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse

Im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan wurde zunächst Standortalternativen geprüft. Der Standort östlich der Ortsverbindungsstraße Adelshofen-Nassenhausen und westlich des Aussiedlerhofes auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 257 wurde insbesondere aufgrund dessen Nähe zum bestehenden Aussiedlerhof, des schmalen Gebietszuschnittes und der damit verbundenen eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit für die gewerbliche Nutzung wurde der Standort verworfen. Ferner wurden Konzeptalternativen („im räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans") geprüft, die die Festsetzung eines „Gewerbegebietes" bzw. eines „eingeschränkten Gewerbegebietes" beinhaltet. Aufgrund der Vorbelastung durch bereits vorhandene gewerbliche Betriebe und der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen („Allgemeine Wohngebiete") wurde das „eingeschränkte Gewerbegebiet" gewählt. Im Hinblick auf den vorhandenen Grundstückszuschnitts und geplanten Nutzung sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Adelshofen, 02. Juli 2019

.....
Michael Raith
1. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT VAHLENDORF

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER BY AK 40 010