

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Hochweg“**

SATZUNG

- Fassung vom:** 16.06.2021, 01.06.2022, 24.05.2023, 31.07.2024
- Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
- Grünordnung:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 82 41 - 800 64 0

Präambel:

Die Gemeinde **Jesenwang** erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

diesen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)

als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 31.07.2024
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Pflanzlisten Gehölzarten, interne Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich, externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich und Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 31.07.2024



GE1	
0,50	AWH: 7,0 m FH: 10,0 m
o	△ E DN: 10°-25°

GE4	
0,50	AWH: 7,0 m FH: 10,0 m
o	△ E DN: 10°-25°

GE2	
0,50	AWH: 7,0 m FH: 10,0 m
o	△ E DN: 10°-25°

GE3	
0,50	AWH: 7,0 m FH: 10,0 m
o	△ E DN: 10°-25°

ausgefertigt 13.6. DEZ. 2024
Jesenwang,
Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister


NORD
M: 1/1000

Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2024
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Am Hochweg“ i.d.F. vom 19.09.1991 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.12.2001.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilfläche mit Indexnummer hier z.B. 1

1.2.1 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Kontingentfläche = Baulandfläche (§ 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	Emissionskontingente L_{EK} in dB je m ² Kontingentfläche	
		$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	11.965 m ²	61	46
GE2	8.360 m ²	58	42
GE3	9.425 m ²	61	46
GE4	7.235 m ²	63	50

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


1.2.2 Nicht zulässig sind:

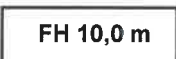
- Einzelhandelsbetriebe (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), wobei Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks-/Gewerbebetrieben stehen, ausnahmsweise zugelassen werden können,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Betriebe der Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen (KEP-Dienste), Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Tankstellen (im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 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).

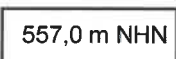
2 Maß der baulichen Nutzung

2.1  Zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GRZ 0,50.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffer B 2.1) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Ein weiteres Überschreiten durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie ist nicht zulässig.

2.3  Außenwandhöhe, als Höchstmaß hier z.B. 7,0 Meter
Die Außenwandhöhe - bei geneigten Dächern an der Traufseite und bei Flachdächern an allen Seiten - wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt), bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).

2.4  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 10,0 Meter
Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt), bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).



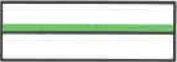






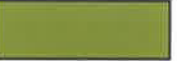



2.5  Höhenbezugspunkt, bezogen auf Meter über Normalhöhennull, hier z.B. 557,0 m ü.NHN².

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

¹ DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, DIN Media GmbH



² NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

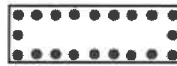
- 3.2  offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.3  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Zwischen Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzügen zu Tiefgaragen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahren von mindesten 5,5 m Länge vorhanden sein.
- 3.5 Vorzone
Die Vorzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Arbeits- und Lagerplätzen freizuhalten.
- 4 Verkehrsflächen**
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- 4.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.5 Ein- und Ausfahrt
Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten je Baugrundstück darf bis zu 25 % der Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze als Höchstmaß betragen. Bei Baugrundstücken, deren Länge der straßenseitigen Grundstücksgrenze unter 36 m liegt, darf die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten 9,0 m als Höchstmaß betragen.
- 5 Flächen für Versorgungsanlagen**
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Zweckbestimmung Elektrizität
-  Zweckbestimmung Wertstoffhof
- 6 Grünflächen**
-  Öffentliche Grünfläche³, mit der Zweckbestimmung:
-  Schutz-/Ortsrandeingrünung
-  Feldhecke
- 7 Grünordnung**
- 7.1  Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. bis 2. Wuchsordnung.
Der Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v.⁴, Hochstamm, StU⁵ 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

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

⁴ 3 x v.: dreimal verschult

⁵ StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in einem Meter Höhe vom Boden aus gemessen

- 7.2  Zu pflanzender heimischer Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann längs des Ortsrandes bzw. Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
3 x v., Hochstamm, StU 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier z.B. **Teilbereich West**

Im **Teilbereich West** ist eine zweireihige und in den **Teilbereichen Nord** und **Süd** sind dreireihige Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen auf insgesamt mindestens 75 % der Gesamtlänge anzulegen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Sträucher: Str., 2 x v., 60 cm - 100 cm⁶
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)
Diese Flächen sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.
- 7.4  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Feldhecke).
- 7.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
- Als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen,
 - pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen; die durch Planzeichen zu pflanzenden Laubbäume und vorhandene Laubbäume, die die Mindestgröße und -qualität erfüllen, können angerechnet werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Bäume 1. bis 2. Wuchsordnung oder Obstbäume,
3 x v., Hochstamm, StU 16-18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm, 2 x v., StU 8-10 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
 - Stellplatzanlagen sind durch Laubbäume zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 6 Stellplätzen ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung (mit einem Bepflanzungsstreifen von mindestens 2,0 m Breite) zu pflanzen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Bäume 1. bis 2. Wuchsordnung,
3 x v., Hochstamm, StU 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
 - Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 0,4 m Höhe zu überdecken und zu begrünen.
 - Ebenerdige, geschlossene (nicht mit Fenstern und Türen versehene) Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen klimmend oder an Rankgerüsten zu begrünen.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Topfballen 60-80 cm
Pflanzabstand in Abhängigkeit der verwendeten Pflanzarten.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.3)
- 7.6 Befestigte Flächen
Für oberirdische PKW-Stellplätze sind versickerungsfähige Pflastersysteme aus Natur- oder Betonstein (Porenbeton), wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige - bevorzugt begrünte - Beläge zu verwenden.
- 7.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind Ersatzpflanzungen durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

⁶ **Str. 2 x v., 60 cm - 100 cm:** zweimal verpflanzter Strauch, mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

8 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

8.1



(interne) Fläche zum Ausgleich

Als Maßnahmen zum Ausgleich auf der Fläche Teil 1 wird das Entwicklungsziel Artenreiches Grünland (BNT G212⁷) und artenreicher Saum (BNT 132⁸) sowie wechselfeuchte Mulden festgesetzt.

8.2

Die Sammel-Ausgleichsflächen mit den Maßnahmen umfassen 3.530 m² der Fläche zum Ausgleich Teil 1 (Ziffer B 8.1 - interne Fläche zum Ausgleich) sowie 3.765 m² der externen Sammel-Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 1979/1) und werden zu:

- 88,76 % dem Eingriff durch das Gewerbegebiet,
- 8,38 % dem zusätzlichen Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche,
- 2,68 % dem zusätzlichen Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und
- 0,18 % dem zusätzlichen Eingriff durch die Fläche für Versorgungsanlagen zugeordnet.

9 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

9.1 Hauptdachform und -neigung

9.1.1 Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First und versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach) zulässig.

Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

9.1.2

DN: 10°-25°

Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstwert, hier z.B. von 10° bis 25°.

9.1.3

Ausgenommen hiervon sind eingeschossige Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude bis 50 m² Grundfläche, hier sind auch

- Flachdächer von 0° bis 5° und
- flach geneigte Pultdächer von 5° bis 10° zulässig.

9.2 Hauptdachgestaltung

9.2.1 Als Hauptdachfarbe sind nur nicht glänzende Materialien in den einheitlichen Farbtönen ziegelrot und grau zulässig.

9.2.2 Ausgenommen hiervon sind:

- Flachdächer – diese sind ab einer Fläche von 6 m² extensiv zu begrünen
- Dächer von Nebengebäuden bis zu einer Fläche von 6 m² und
- Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

9.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gaube und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

9.3 Einfriedung

9.3.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zu der öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeingrünung sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

9.3.2 Ausgenommen hiervon sind Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen. Wobei deren Höhe nur bis zu der Oberkante der Erschließungsstraße zulässig ist.

9.3.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzügen zu Tiefgaragen, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, sind keine Einfriedungen zulässig.

⁷ Biotop-/Nutzungstyp G212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014

⁸ Biotop-/Nutzungstyp K132 „Artenreiche Säume und Staudenfluren“ frischer bis mäßig trockener Standorte nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 28.02.2014

9.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen sind bis zur Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie zulässig, darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens. Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu öffentlichen Grünflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

10 Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift

10.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.

10.2 Lichtemittierende und bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zum Ortsrand (öffentliche Grünflächen), nach Süden (Römerstraße) und zu den Fl.-Nrn. 861/6, 861/7 (Am Oasogrund 15), 861/8 (Am Oasogrund 11), 861/18 (Am Oasogrund 15) nicht zulässig.

10.3 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. Im **GE1** und **GE4** dürfen diese nicht zur öffentlichen Grünfläche – Ortsrandeingrünung ausgerichtet sein.





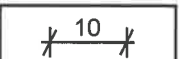
Die frei stehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 4,0 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 2,0 m² zulässig.

11 Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich wie folgt:

- für Wohnungen bis 150 m² Wohnfläche⁹ je 2 Stellplätze,
- für Wohnungen über 150 m² Wohnfläche je 3 Stellplätze und
- für weitere Nutzungen nach der Anlage zur GaStellV¹⁰.

12 Sonstige Planzeichen

- 12.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 12.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung bzw. Höhenbezugspunkte
- 12.3  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte
- 12.4  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung, insbesondere Einfriedungen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind
- 12.5  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN, INTERNE FLÄCHE UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH, EXTERNE FLÄCHE UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND EMPFEHLUNGEN


1 Planunterlage

1.1  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier 862





1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 7

⁹ gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

¹⁰ **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 § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

- 1.3  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Am Hochweg
- 1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



2 Hinweise

- 2.1  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 555,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1¹¹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, etc.
- 2.3  Bestehende Gehölze
- 2.4  Vorhandene bzw. geplante Höhen, hier z.B. 556,54 m ü.NHN¹² (Fb: Fahrbahn-bestehend, Gel: Gelände, Str: Erschließungsstraße geplant) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes bzw. der Erschließungsplanung IB Dippold&Gerold vom 11.05.2021.
- 2.5 **Definition der Außenwandhöhen**
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gemäß BayBO) ergeben.
- 2.6 **Landeplatz Jesenwang**
Nordwestlich in ca. 885 m bis ca. 1.235 m Entfernung (Startbahnbezugspunkt) befindet sich der Sonderlandeplatz für die Allgemeine Luftfahrt (Flugplatz Jesenwang), sodass das Plangebiet von Fluglärm betroffen ist. Ferner befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Fläche B des äußeren An- und Abflugbereiches, sodass eine Bauhöhenbeschränkung von 25 m bezogen auf den Landebahnbezugspunkt (567,3 m ü.NN) besteht.
- 2.7 **Landwirtschaftliche Nutzfläche**
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und ggf. Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.
- 2.8 **Immissionsschutz**
Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung¹³ zum Thema Gewerbegeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
Es wird empfohlen, im Zuge der Genehmigungsverfahren für anzusiedelnde Betriebe anhand von schalltechnischen Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. In diesem Zuge werden auch die hierfür erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Betriebe ermittelt.

¹¹ Laserscan-Befliegung – DGM1 Schondorf 2018_01 – erfolgte in der Zeit vom 20.11.2018-20.03.2019 im DHHN2016-Höhenbezugssystem. Die Höhengenaugigkeit ist im DGM1 besser $\pm 0,2$ m. Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser $\pm 0,20$ m, Lagegenauigkeit ca. $\pm 0,5$ m, Höhenbezugssystem: DHHN92

¹² NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

¹³ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219123/5 vom 06.06.2023

- 2.9 **Baumschutz**
Auf die DIN 18 920¹⁴ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-
maßnahmen sowie der RAS-LP 4¹⁵ wird hingewiesen.
- 2.10 **Zugänglichkeit der Normblätter**
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der DIN Media GmbH,
zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in Mün-
chen¹⁶, bei der Hochschule München¹⁷ und bei der Technischen Universität München¹⁸) in der
Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
Die DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12 kann im Bauamt der Verwal-
tungsgemeinschaft Mammendorf eingesehen werden.
- 3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen**
- 3.1  Landschaftsbestandteil:
Feldhecke (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) als Kronenprojektion
Mit Bescheid vom 24.07.2023¹⁹ wurde die Genehmigung zur Rodung der
Feldhecke im geplanten Gewerbegebiet auf einer Fläche von insgesamt 2.420
m² mit Nebenbestimmungen erteilt.
- 3.2  Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-7832-0234
„Körpergräber des frühen Mittelalters“ bzw. D-1-7832-0009 „Straße der rö-
mischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg“.
- 3.3 Aufgrund der kartierten Bodendenkmale (D-1-7832-0234 und D-1-7832-0009) bzw. der Nähe
zu diesen ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) eine Erlaubnis
nach Art. 7 BayDSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Er-
laubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürsten-
feldbruck) zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Ver-
fahren die fachlichen Anforderungen festlegen.
- 3.4 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
Auf folgende Satzungen wird hingewiesen:
„Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche An-
lagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ (i.d.F. vom
23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007)
- 3.5 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB²⁰ hingewiesen.
- 3.6 **Artenschutzrechtliche Belange**
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen
nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz
verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle ein-
heimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG
ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu
stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.
Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umstän-
den eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) ge-
währen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

¹⁴ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegeta-
tionsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, DIN Media GmbH

¹⁵ **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

¹⁶ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁷ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335
München

¹⁸ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333
München

¹⁹ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

²⁰ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom
20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgelisteten Vorgehensweisen erforderlich:

- Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. - 28./29.02.) vorgenommen werden.
- Die Baufeldräumung für die Erschließungsarbeiten (Oberbodenabtrag) soll im Zeitraum von Anfang September bis Mitte März (d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern) durchgeführt werden.
- Können die genannten Zeiträume für Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ sowie für die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) nicht eingehalten werden, hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter (Ornithologe) eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützten Arten betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Gegebenenfalls sind in Bezug auf Bodenbrüter Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen (z.B. Vermeidung von Grünbrachen, Erhaltung Schwarzbrache, Anbringen von Flatterbändern).
- Verzögern sich Baumfällarbeiten bis nach dem Jahr 2023, so sind die zu fällenden Bäume erneut auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren bzw. bedeutsamer Strukturen für Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu untersuchen.
- Brachestadien innerhalb des Planungsgebietes, durch welche verschiedene Tierarten angelockt werden können, sind zu vermeiden. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung ebenfalls eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung durch einen Fachgutachter erforderlich.
- Um baubedingte Störungen in der für die Fortpflanzung der Vogelarten wichtigen Hauptzugeszeit zu vermeiden, dürfen Bauarbeiten im Zeitraum April bis August frühestens um 6:00 Uhr morgens beginnen und müssen spätestens um 19:00 Uhr enden.

3.7 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sein.

3.8 Schmutzwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986²¹ ff) erstellt werden.

Auf die Entwässerungssatzung - EWS²² vom 02.12.2015 wird verwiesen.

3.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser (im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) soll ortsnah versickert und verrieselt (§ 55 Abs. 2 WHG) werden. Dies erfolgt in der Regel oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

Nach Aussage des Baugrundgutachtens kann der Boden als „stark durchlässig“ angenommen werden, damit besteht nach § 4 Abs. 5 EWS²³ kein Benutzungsrecht für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser über die Entwässerungseinrichtungen des AZV Obere Maisach.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung²⁴ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN²⁵ empfohlen.

²¹ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, DIN Media GmbH

²² **EWS** – Entwässerungssatzung: Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ vom 02.12.2015

²³ **EWS**: Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ (Entwässerungssatzung) vom 02.12.2015

²⁴ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

²⁵ **BEN**: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung: www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

Ferner wird auf das Merkblatt²⁶ „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen“ des LfU verwiesen.

- 3.10 Starkregenereignisse, Sturzfluten
Zum Schutz der einzelnen Gebäude bei Starkregenereignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Es wird empfohlen, bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Entsprechend der DIN 1986-100 ist bei Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen. Ebenso sollen Notwasserwege und natürliche Abflusswege in der Freianlagenplanung berücksichtigt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 3.11 Natürliche Radon-222-Aktivität
Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes²⁷ und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“²⁸ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.
- 3.12 Außenbeleuchtung
Auf § 41a BNatSchG²⁹ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck und auf Art. 9 Abs. 2 BayImSchG³⁰ wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden können (Art. 11a Satz 4 BayNatSchG).
Weiterhin wird in diesem Zusammenhang auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“³¹ verwiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Laubbäume:

Bei Pflanzungen von Laubbäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
1. Wuchsordnung			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	15 - 20 m
Fagus sylvatica	Rot-Buche	25 - 35 m	15 - 20 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 25 m	12 - 15 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	25 - 30 m	15 - 20 m
Ulmus minor	Feld-Ulme	25 - 35 m	15 - 20 m
2. Wuchsordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Acer platanoides in Sorten „Cleveland“	Spitz-Ahorn	10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Acer pseudoplatanus „Erectum“	Berg-Ahorn	15 - 20 m	6 - 8 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m

²⁶ LfU: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“, Stand 12-2019, www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil4_oberirdische_gewaesser/doc/nr_455.pdf

²⁷ § 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....“

²⁸ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

²⁹ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

³⁰ BayImSchG: Bayerisches Immissionsschutzgesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608)

³¹ Bundesamt für Naturschutz: „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BfN Schriften 543, 4. Auflage Bonn- Bad Godesberg 2020, ISBN 978-3-89624-281-5

Populus tremula	Zitter-Pappel	10 - 15 m	8 - 10 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Pyrus communis	Wild-Birne	10 - 20 m	6 - 10 m
Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche	10 - 15 m	6 - 7 m
Sorbus domestica	Speierling	10 - 15 m	8 - 10 m
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde		
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m
3. Wuchsordnung			
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus aria auch in Sorten	Mehlbeere	6 - 15 m	4 - 7 m
„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 15 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	6 - 12 m	4 - 6 m
„Edulis“			
Sorbus torminalis	Elsbeere	8 - 12 m	4 - 6 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m

Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)

4.2 Artenliste Sträucher:

Bei Pflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

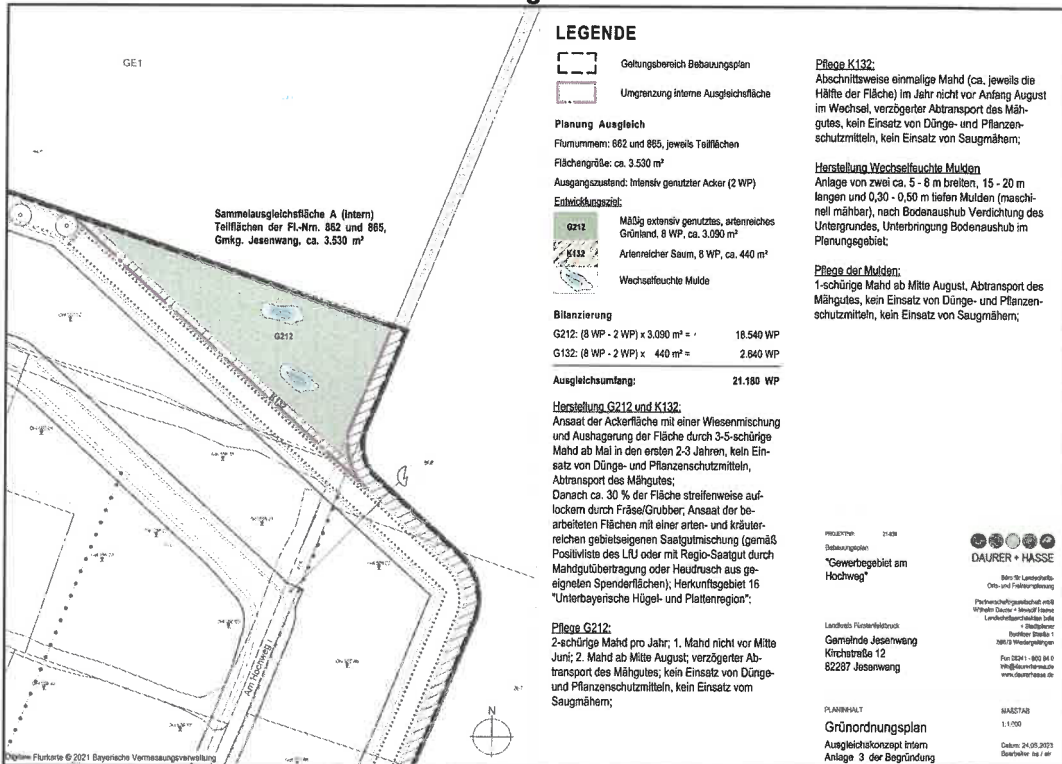
Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

4.3 Artenliste Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

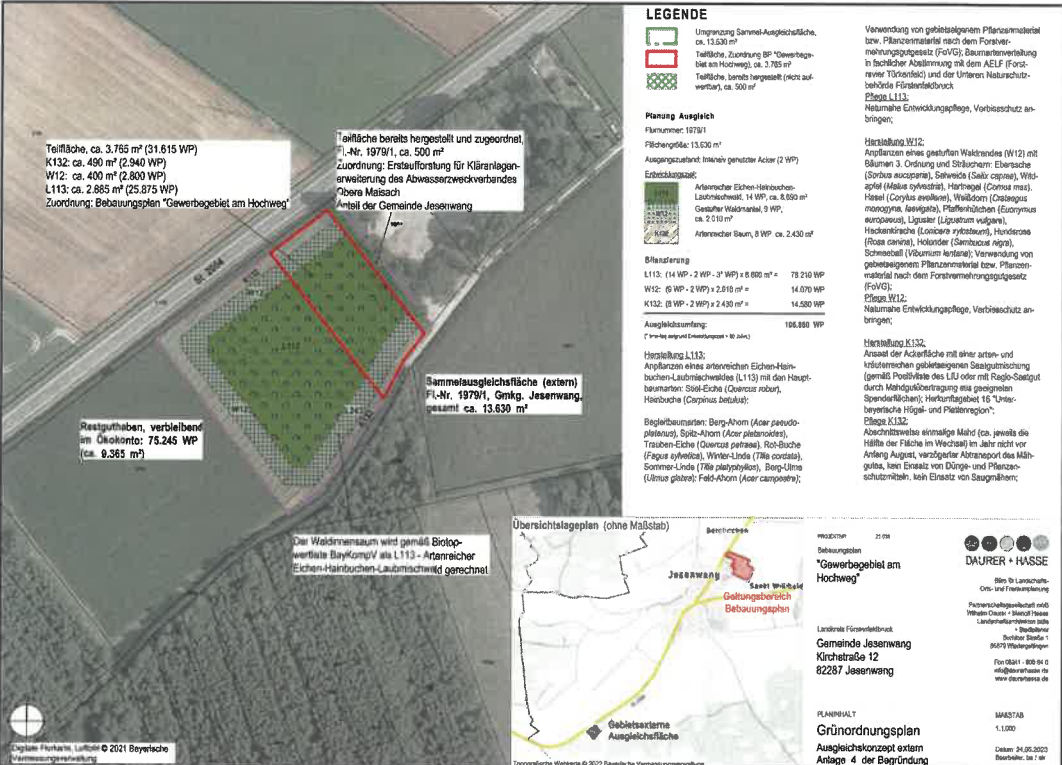
Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzabstand
Aristolochia tomentosa	Filzige Pfeifenwinde	3 m
Aristolochia macrophylla	Große Pfeifenwinde	3 m
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	1 - 2 m
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu	3 m
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	3 m
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt	1 - 2 m
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein	4 m
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein	3 m
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen	2 - 3 m
Vitis vinifera in Sorten	Echter Wein	3 - 4 m
Obstgehölze in Arten und Sorten	Spalierobst	3 - 4 m

5 Interne Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich



Fläche zum Ausgleich, diese wird 3.530 m² den Eingriffen durch Festsetzung als Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet. Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich



rot: Den Eingriffen werden 3.765 m² der externen Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich auf einem von der Gemeinde bereitgestellten Grundstück als Sammel-Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1979/1, Gemarkung Jesenwang, zugeordnet. Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

7.1 Regenwasser und Brauchwasser
 Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung und als Brauchwasser ist anzustreben.

- 7.2 CO₂-Einsparung
Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.
- 7.3 Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 7.4 Vogelschlag
Glasflächen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu sichern. Hierzu wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“³² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und die Webseite „Maßnahmen gegen den Vogelsturz an Glasflächen“³³ des Naturschutzbundes Deutschland, den „Handlungsleitfaden Artenschutz an Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollision“³⁴ des NABU und den Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“³⁵ verwiesen.
- 7.5 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel), sollen 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 7.6 Abstellplätze für Fahr- und Lastenräder
Es wird empfohlen, in Eingangsnähe ebenerdige, ggf. überdachte Fahrradstellplätze zu errichten.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



³² www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf, vom 10-2020

³³ www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/voegel/helfen/01079.htm, Abruf: 02/2022

³⁴ www.nabu-dresden.de/wp-content/uploads/2021/03/HandlungsleitfadenGEB%20c3%84UDEsanierungt3_kamenzer.pdf, vom 03-2021

³⁵ vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf, „Beschluss der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 23.09.2022 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2023 bis 06.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2023 bis 06.09.2023 beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2024 als Satzung beschlossen.



Jesenwang, den **18. DEZ. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt



Jesenwang, den **16. DEZ. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

17. DEZ. 2024

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

Der 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 des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist ergänzend in das Internet auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf (www.vgmammendorf.de, Navigation beachten) eingestellt und über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern (www.bau-leitplanung.bayern.de) zugänglich gemacht.



Jesenwang, den **18. DEZ. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Hochweg“**

SATZUNG

Fassung vom: 01.06.2022, 24.05.2023, 31.07.2024

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

**Grünordnung/
Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH:
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
4.	Umweltbericht	18
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	41
6.	Planinhalt	43
7.	Auswirkungen der Planung	54
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	56

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Jesenwang nördlich der Römerstraße bzw. Am Hochweg und östlich der Jesenwanger Straße (Kreisstraße FFB 2) und ist mit den beplanten Grundstücken dem bisherigen Siedlungsrand vorgelagert.

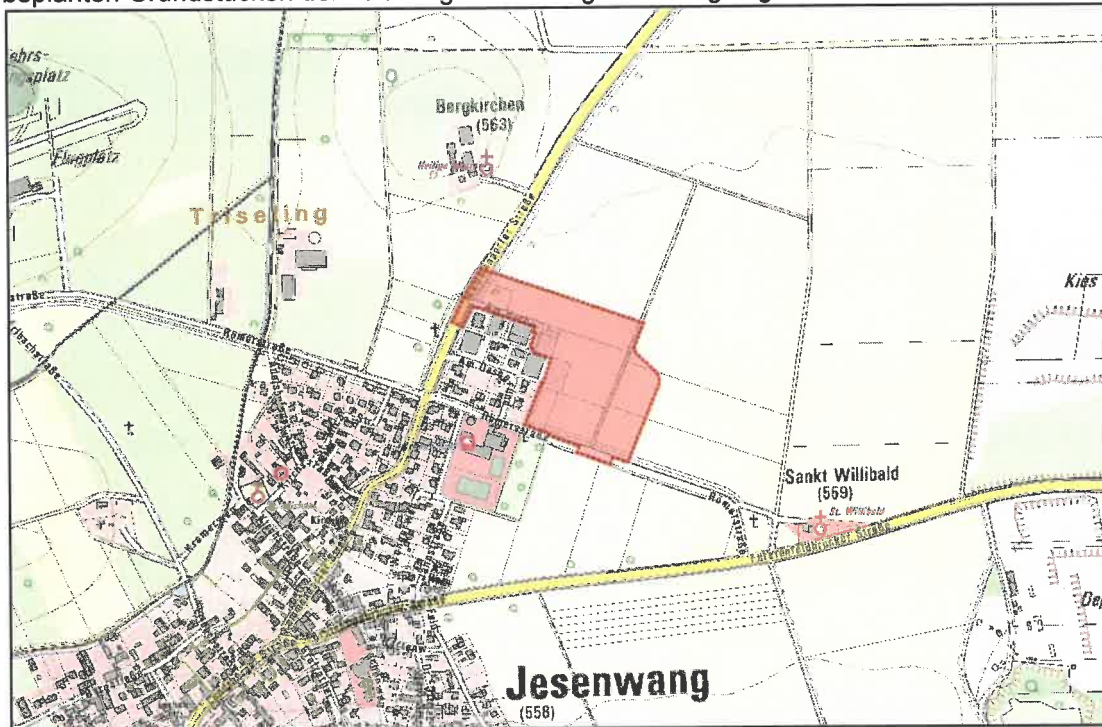


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2024), rot: Geltungsbereich, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nachdem die Gemeinde Jesenwang nur über eine bebaute eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (ca. 0,183 ha) ohne jegliche Erweiterungsflächen verfügt, ist es planerisches Ziel, ein Gewerbegebiet im Anschluss an das bestehende Mischgebiet zu schaffen, um so eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbefläche durch einen Angebotsbebauungsplan zu ermöglichen. Gleichzeitig soll in einem kleinen Teil des Mischgebietes die Art und das Maß der baulichen Nutzung geändert werden. Damit möchte die Gemeinde einer nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung (hier einem Heizungs- und Sanitärbetrieb) die Möglichkeit eröffnen, am Ort zu bleiben und das Unternehmen auch in vertretbarem Rahmen weiterentwickeln zu können.

So soll der aktuell vorliegende Bedarf von ca. 3,53 ha kurzzeitig abgedeckt werden. Des Weiteren möchte die Gemeinde die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort erhöhen.

Es ist der Zweck der Änderung, die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), zu berücksichtigen und die regionale Wirtschaft, den Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken. Darüber hinaus sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gesichert, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), der Belang der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt und Immissionen vermieden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) werden.

So wird ein „Gewerbegebiet“ (ca. 36.985 m²), eine „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 6.805 m²), eine „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (ca. 1.355 m²), eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 75 m²), „öffentliche Grünflächen“ (ca. 5.460 m²) und eine „Fläche zum Ausgleich“ (ca. 3.530 m²) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 861/11 (Am Hochweg), 859 (Am Hochweg III), 860, 860/2, 861, 862/1, 862, 861/10 (unbebaut), 861/26, 861/27, /61/, 28/ (private Erschließungsfläche) und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 776/6 (Römerstraße), 855 (Kreisstraße FFB 2), 856 bzw. 856/1 (straßenbegleitender Geh- und Radweg der Kr FFB 2), 861/9 (Private Grünfläche der Bäckerei/Konditorei), 861/13

(Private Grünfläche Am Hochweg 2), 865 (Am Hochweg I), 866, 867, 868 und, Gemarkung Jesenwang, mit einer Fläche von ca. 54.210 m² und Kernabmessungen von ca. 185 m auf ca. 170 m und rechteckigen Erweiterungen nach Nordwesten von ca. 300 m auf ca. 60 m bzw. nach Westen von ca. 40 m auf 40 m. Das Gelände fällt leicht von Südosten (ca. 558,0 m ü.NHN) nach Nordwesten (ca. 555,5 m ü.NHN) um 2,5 Höhenmeter (0,67 %).

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 863 (Acker) bzw. die nördliche Grenze des zukünftigen Verlaufs des verlegten Feld- und Waldweges auf Fl.-Nr. 866.
- im Osten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 865 (Feld- und Waldweg – Am Hochweg I) bzw. einer ca. 65 m tiefen Parallelen zu dieser Grenze,
- im Süden, bis auf den neuen Mündungsbereich, durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 776/6 (Ortsstraße – Römerstraße) bzw. der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 861/9 (Am Oasogrund Nr. 7),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 859 (Feld- und Waldweg – Am Hochweg III), bzw. in etwa entlang der östlichen Grenze der Stellplatzanlage (Fl.-Nr. 861/9) bzw. dem westlichen Grenzverlauf der Fl.-Nr. 861/28 (Erschließungsstrich), bzw. der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 855 (Kreisstraße FFB 2).

2.2. Vorhandene Nutzung

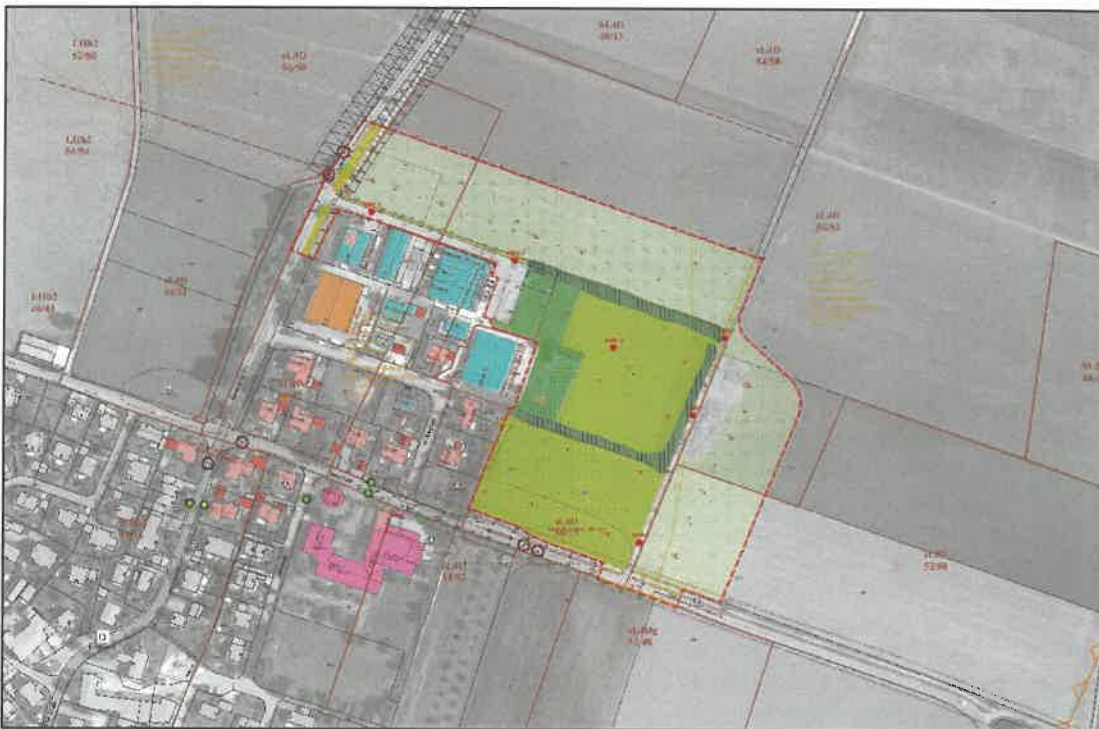


Abb. 2: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 05-2023, Geltungsbereich (rot), mittelrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, cyan: gewerbliche Nutzung, orange: Einzel-/Großhandel, hellgrün: Acker, grün: Wiesenfläche, mittelgrün: Gehölzbestand, grau/weiß: versiegelte Flächen, rote Punkte: Kleinarbbohrung, mit kartiertem Boden der Übersichtsbodenkarten und Werte der Bodenschätzung, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000)

Die Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hochweg“¹ mit dessen 1. Änderung (und Erweiterung)² gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile stellt sich wie folgt dar:

- Östliche Teilfläche der Fl.-Nr. 861/9T, Am Oasogrund Nr. 7 (Bäckerei/Konditorei), wird als Grünfläche mit Baumbestand und eingeschossigem Nebengebäude genutzt.
- Die Fl.-Nr. 861/10, Am Hochweg wohl Nr. 8, wird teilweise als asphaltierter LKW-Stellplatz der westlich gelegenen Umzugsfirma, der östliche Teil als Grünfläche genutzt.
Ein für eine teilweise zweigeschossige Gewerbehalle (tWH ca. 6,0 m, FH: ca. 8,1 m) mit naturroten Dachpfannen gedeckten Satteldach mit DN 15° gestellter Bauantrag für eine Nutzung als Büro-, Verwaltungs- und Lagerräumen und einer Wohnung wurde, aus Mangel an Genehmigungsfähigkeit, zurückgezogen.
- Die Fl.-Nr. 861/11 Am Hochweg (Ortsstraße) als Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m und einem Straßenbegleitgrün,

¹ i.d.F. vom 19.09.1991

² i.d.F. vom 20.12.2001

- Die Fl.-Nr. 861/28 ist eine versiegelte private Zufahrt zu den rückwärtigen Betrieben (Fl.-Nrn. 861/24, /25) und zu den Stellplätzen auf Fl.-Nr. 861/23 (Am Hochweg Nr. 8).
- Die Fl.-Nrn. 861/26 und /27 werden stellenweise mit Fahrspuren als LKW-Stellplatz, im Übrigen als Grünfläche genutzt.
- Eine Teilfläche des bebauten Grundstücks (Fl.-Nr. 861/13, Am Hochweg Nr. 2) wird als begrünte Freifläche (ca. 10 m²) genutzt.
- Die Teilflächen der Fl.-Nrn. 885, 856 und 856/1 (Kreisstraße FFB 2 bzw. Mammendorfer Straße) werden als asphaltierte Fahrbahn (ca. 6,7 m Breite), einem Straßenbegleitgrün mit alleeartigen Bäumen und asphaltiertem straßenbegleitendem Geh- und Radweg (ca. 2,4 m bis ca. 2,6 m) genutzt.
- Die Fl.-Nrn. 862, 862/1 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 866, 867 und 868 werden als landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) teilweise auf Fl.-Nr. 867 als Holzlagerplatz genutzt.
- Die Fl.-Nrn. 860, 860/2, 861 werden als Wiese genutzt.
- Die Fl.-Nr. 776/6 (Römerstraße, Ortsverbindungsstraße Jesenwang - St.-Willibald) ist eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 5,5 m und ein selbständiger Geh- und Radweg mit einer Breite von ca. 2,6 m asphaltiert, im Übrigen als Straßenbegleitgrün,
- Die Teilfläche der Fl.-Nr. 865 (Am Hochweg I, öffentlicher Feld- und Waldweg) ist ein befestigter Kiesweg (ca. 3,3 m), der nördlich in einen Spurbahnweg übergeht.
- Die Fl.-Nr. 859 (Am Hochweg III) ist ein öffentlicher Feld- und Waldweg, aber in der Natur nicht mehr als Weg erkennbar und aktuell als Wiese genutzt.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Mammendorfer Straße (Kreisstraße FFB 2) und die Römerstraße, die an die überörtliche Staatsstraße 2054 anbinden und intern über die Straßen Am Hochweg bzw. Am Oasgrund.
- für den Radfahrverkehr über selbstständige Geh- und Radwege entlang Kreisstraße FFB 2 und die Römerstraße (bis nach St.-Willibald) und über eine Mischnutzung mit dem MIV in Straßen Am Hochweg bzw. Am Oasgrund.
- für Fußgänger über selbstständige Geh- und Radwege entlang Kreisstraße FFB 2 und die Römerstraße einen einseitigen Gehweg entlang der Nordseite der Straße am Oasgrund und eine Mischnutzung der Straße Am Hochweg.
- für den ÖPNV über die Haltestellen „Jesenwang, Schule“ und „Jesenwang, Römerstraße“ der Regional- und Tangentiallinien 810, 822, 823, 829 und Ruftaxi 8200 in ca. 355 m bis ca. 500 m Entfernung. Aus Sicht der Stellungnahme der Stabsstelle ÖPNV im Landratsamt Fürstenfeldbruck³ ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Baugebiet gut an MVV- und Radwege-Netz angebunden ist.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung besteht nur für den innerhalb der geschlossenen Ortschaft gelegenen Teil der Römerstraße, aufgrund der Grundschule, mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, ansonsten gilt innerhalb der geschlossenen Ortschaft eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und außerhalb der geschlossenen Ortschaft eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h.

2.4. Vegetation

Der Geltungsbereich umfasst im Norden und Osten Ackerflächen. Der mittlere Bereich besteht aus einer Intensivgrünlandfläche und kleinflächig einem Obstbaumbestand. Dieser befindet sich im östlichen Randbereich und grenzt direkt an eine nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützte Feldhecke an. Bis zu der naturschutzrechtlich genehmigten Fällung umschloss diese Feldhecke auf drei Seiten - im Norden, Osten und Süden - die Grünlandfläche. Im Februar 2024 erfolgte gemäß Bescheid vom 24.07.2023⁴ und in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Rodung eines Teilabschnittes der Feldhecke im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße. Im Süden befindet sich ebenfalls eine Intensivgrünlandfläche.

Bei der Feldhecke handelt es sich um eine arten- und baumreiche Hecke jüngerer bis mittleren Alters mit u.a. folgenden Arten: Berg- und Feldahorn, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hartriegel, Hasel, Hohlender, Hundsrose, Liguster, Wolliger Schneeball.

Weiterhin befindet sich eine Gartenfläche innerhalb des Geltungsbereiches. Diese besteht aus einer gepflegten Rasenfläche mit umgebenden Baum- und Strauchpflanzungen jüngerer Alters. Diese weisen sowohl einheimische als auch fremdländische Zierarten auf.

³ Schreiben LRA Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁴ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

2.5. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden, Osten, teilweise im Süden und Westen von der freien Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche - Wiesen und Äcker - genutzt wird. Südlich der Straße Am Hochweg und nördlich der Straße Am Oasogrund schließt eine ein- bis zweigeschossige überwiegende gewerbliche Bebauung mit Satteldach an. Östlich bzw. südlich der Straße Am Oasogrund schließt eine ein- bis zweigeschossige kleinteilige Bebauung überwiegend mit Wohnhäusern an, südlich dieser Bebauung bzw. auch südlich der Römerstraße der zweigeschossige Gebäudekomplex der Grundschule an.

So stellt sich der Bestand in dem Quartier Römerstraße/Kreisstraße FFB 2 (Bebauungsplan „Am Hochweg“⁵ mit dessen 1. Änderung (und Erweiterung)⁶) durch ein qualitatives und quantitatives Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbebetrieben dar. Betrachtet man ausschließlich das Mischgebiet MI6 mit den Wohngebäuden auf den Fl.-Nrn. 861/18, /8, /7 (Oasogrund Nrn. 9, 11, 15), kann durch die zukünftige und noch mögliche Bebauung des südlichen Grundstücks (Fl.-Nr. 861/6) mit einem das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb der Gebietscharakter des Mischgebietes innerhalb des kleinen Teilbereichs durch ein qualitatives und quantitatives Mischungsverhältnis weiterhin erreicht werden. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind darüber hinaus noch drei weitere Baulücken (Fl.-Nrn. 861/3, 861/4, 861/6) mit ca. 0,378 ha Größe vorhanden. Auch damit kann noch sichergestellt werden, dass die nach § 6 BauNVO erforderliche Durchmischung stattfindet. Da die Art der baulichen Nutzung aber ohnehin einen größeren Bereich umfasst, muss der gesamte Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Am Hochweg“ in die Betrachtung mit einbezogen werden. Hier ist eine qualitativ und quantitativ gleichwertige Mischung aus Wohnen und mischgebietsverträglichem Gewerbe vorhanden. Damit ist das Planungsziel des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht obsolet.

2.6. Eigentumsverhältnisse

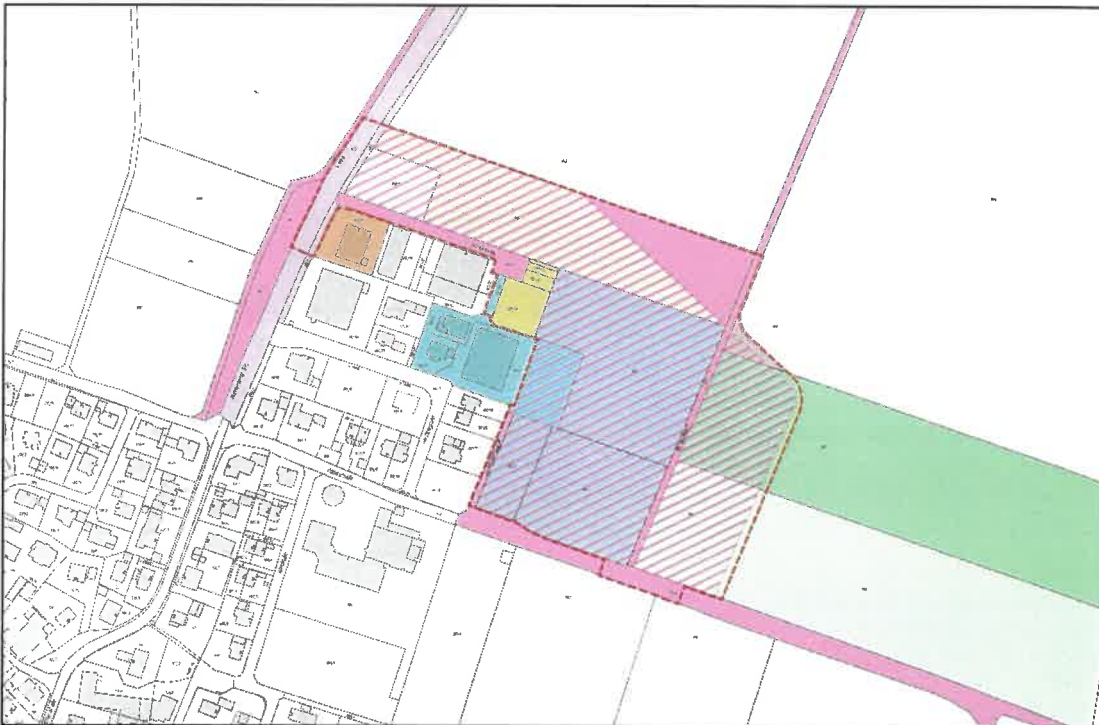


Abb. 3: Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Planaufstellung (schwarz: Geltungsbereich), magenta/lila: öffentliche Eigentümer (Gemeinde), farbig: Privateigentümer, magenta-schraffiert: Teileigentum Gemeinde, Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000)

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum, wobei die Gemeinde im Bereich der Neuausweisung Teileigentum erworben hat.

⁵ i.d.F. vom 19.09.1991

⁶ i.d.F. vom 20.12.2001

2.7. Natürliche Grundlagen

2.7.1. Bodenbeschaffenheit

Als Bodenart⁷ im Geltungsbereich wird *„sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“* angegeben. Gemäß der Übersichtsbodenkarte⁸ wird als Bodentyp im überwiegenden westlichen Teil *„Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“* (Legenden-Nr. 22a) und im kleineren östlichen Teil mit *„Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“* (Legenden-Nr. 22b) angegeben.

2.7.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd] ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁹ „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.“¹⁰

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie¹¹ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG¹²) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung¹³ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz¹⁴ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹⁵ eine Radon-222-Aktivitätskonzentration von **88 kBq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II** 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 „Radonschutz in Gebäuden“¹⁶ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

⁷ www.umweltatlas.bayern.de, Angewandte Geologie, Datenabruf: 05-2022

⁸ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf: 05-2022

⁹ bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

¹⁰ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“¹⁰ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹¹ 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)

¹² **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)

¹³ **StrlSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

¹⁴ **StMUV:** Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹⁵ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl: „Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose)“, Kacheln N5337E658 bzw. N5337E659, Datenabruf: 05-2022 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³.¹⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

2.7.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH¹⁷ erstellt. Hierfür wurden sechs Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen zwischen 4,2 m und 5,0 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Geologie und Hydrogeologie, Asphaltdecke, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter sowie Bodenverunreinigungen) erfolgen Ausführungen zu **Grundwasser, Versickerung** und zu **Hinweisen für die Bauausführung** (Straßenbau, Leitungsbau, Bauwasserhaltung, Verbau, Baugrundbohrungen, Angriffsgrad von Böden und Wässern, Erdbebenzone).

2.7.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächste Fließgewässer ist der nach Norden fließende Erlbach (Gewässerkennzahl 164442) als Gewässer 3. Ordnung. Dieser befindet sich westlich, in ca. 340 m Entfernung auf einer Höhe von ca. 554,0 m ü.NHN und liegt demnach ca. 1,5 bis ca. 4,0 Höhenmeter unter der Geländeoberfläche des Geltungsbereichs.

2.7.5. Grundwasser

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

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände¹⁸ ist **keine** Darstellung von „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁹ wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasserhältnisse ermittelt: „Das Grundwasser fließt im Umfeld der Untersuchungsfläche in nordöstliche Richtung. Der Grundwasserflurabstand beträgt vermutlich ca. 6 bis 7 m (Mittelwasserstand).“

Damit ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen.

Dennoch verweist das Wasserwirtschaftsamt²⁰ darauf: „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

2.7.6. Oberflächenabfluss/Sturzfluten

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten²¹ sind zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten erste Einschätzungen über mögliche Gefahren vorhanden. So sind im Geltungsbereich „potentieller Fließweg bei Starkregen“ mit „mäßigem Abfluss“ bis „starkem Abfluss“ dokumentiert und eine „Geländesenke und Aufstaubereich“ vermerkt.

2.7.7. Klimatische Bedingungen

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr²²): 13 bis <14°C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3°C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): > 550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): > 350 bis 400 mm

2.8. Vorbelastung des Plangebietes

2.8.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlastenstandorte im Planungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Referates 24 Umwelt- und Klimaschutz, staatliches Abfallrecht/Altlasten²³ werden keine Bedenken vorgebracht, da die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht berührt werden. Gemäß einer weiteren Stellungnahme zum Abfallrecht²⁴ liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor, wobei hingewiesen wird, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen wurde.

¹⁷ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11276, 21.10.2020

¹⁸ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

¹⁹ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11276, 21.10.2020, Ziffer 4.1 Geologie und Hydrogeologie und 5 Grundwasser

²⁰ Schreiben vom 29.08.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

²¹ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

²² Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

²³ Schreiben vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

²⁴ Teil des Schreibens des Landratsamt Fürstentfeldbruck vom 06.09.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH²⁵ wurde im Zuge des Baugrundgutachtens Laboruntersuchungen an den untersuchten Bodenproben durchgeführt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass „In den untersuchten Proben wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die Böden fallen in die Einbauklasse Z0 gem. des bayerischen Leitfadens zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen.“ Wobei es sich bei der vorhandenen Asphaltdecke der Straße Am Hochweg um „gering verunreinigte Ausbauphosphalt“ handelt.

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrecht²⁶ werden keine Bedenken vorgebracht.

2.8.2. Kampfmittel

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt.

2.8.3. Richtfunkverbindungen

Aus Sicht der Telefónica²⁷ „.....sind nach den einschlägigen raumordnerische Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandenen Telekommunikationslinien zu vermeiden: durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen.“

Die Richtfunktechnik gewann mit Aufkommen der Mobilfunknetze wieder an Bedeutung. Hier wird Richtfunk, wie im vorliegenden Fall, zur Anbindung der einzelnen Mobilfunkbasisstationen an ihre übergeordneten Einheiten eingesetzt. Die Vorteile gegenüber einer gemieteten Festleitung sind niedrigere Betriebskosten, schneller Aufbau sowie direkter Zugriff auf die Hardware durch den Mobilfunkbetreiber. Von Seiten der Gemeinde ist kein raumordnerischer Belang erkennbar, der eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung begründet. So bestimmt weder das Landesentwicklungsprogramm noch der Regionalplan den Schutz einzelner Richtfunkverbindung. Einzig der Grundsatz dem Erhalt der flächendeckenden Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (LEP 1.4.1) als auch der Belang des Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8d BauGB) sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln. Auch ist der Gemeinde keine Genehmigung zur Errichtung einer Richtfunkverbindung und der damit ggf. verbundenen Einschränkung der Planungshoheit bekannt.



Abb. 4: Synopsenfassung bestehender Bebauungsplan „Am Hochweg“ mit Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“ samt Darstellung der beiden Richtfunkverbindung (Achse mit horizontalem Abstand von 30 m), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)

Die Achse der zwei Richtfunkverbindungen (Link-Nrn. 510553548, 510554269, Mobilfunkanlage Flugplatz Jesenwang – Lagerhaus Landsberied) verlaufen über den nördlichen Teil des GE1. Hier wird eine Außenwandhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die Bundesnetzagentur führt auf ihrer Internetseite²⁸ aus, dass eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich ist. Da die Firsthöhe mit ca. 10 m über Gelände zulässig ist, wird eine nachrichtliche Übernahme der Richtfunkverbindung für nicht erforderlich gesehen.

2.8.4. Verkehrsgeräusche

Der östliche Geltungsbereich wird maßgeblich durch den Verkehrslärm der Kreisstraße FFB 2 beeinträchtigt, da die Staatsstraße ST 2054 über 200 m entfernt ist.

²⁵ Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11276, 21.10.2020, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse, Ziffer 4.5 Bodenverunreinigung

²⁶ Schreiben LRA Fürstentfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

²⁷ Telefónica Germany GmbH Co. OHG, eMail vom 07.02.2022 (15:21), im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.1 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

²⁸ www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Frequenzen/Firmennetze/Richtfunk/Bauplanungen/Bauplanungen-node.html, Datenabruf: 01.06.2022

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
ST 2054	7832 9502	2005	6.641	378	-1.436	-59,2%
		2010	6.198	404	-443	-6,7%
		2015	7.581	393	1.383	20,8%
		2016H	7.497	419	84	1,4%
		2017H	7.187	649	310	4,1%
		2019F	7.532	606	-345	-4,6%
		2020F	6.082	566	1.450	-20,2%
		2021	7.260	514	-1.178	-15,6%
FFB2	7732 9701	2005	6.318	289	1.074	14,8%
		2010	5.703	356	-615	-9,7%
		2018H	3.139	249	2.564	45,0%
		2019F	3.117	248	22	0,7%
		2020F	2.615	225	502	16,1%
		2021	2.735	232	-120	-4,6%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen²⁹ ST 2054 und Kr FFB 2 (H: Hochrechnung, F: Fortschreibung, grau: zur Coronazeit)

2.8.5. Gewerbegeräusche

Von den im Mischgebiet vorhandenen Betrieben entstehen Emissionen, die aus dem gewöhnlichen Betrieb (An- und Abfahrtsverkehr von Angestellten, Lieferanten, Ladetätigkeiten, Betriebsgeräusche, etc.) der Anlagen ausgehen. Ebenso werden durch die im Gewerbegebiet anzusiedelnden Betrieben Emissionen entstehen. Zu diesem Thema wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung³⁰ erstellt.

2.8.6. Fluggeräusche

Die Startbahn der Flugplatzes Jesenwang befindet sich ca. 670 m westlich des Geltungsbereichs, die Einfugschneise befindet sich nächstliegend ca. 430 m nördlich und die Platzrunde befindet sich ca. 830 m östlich (von Süden kommend).

Die Öffnungszeiten des Sonderlandeplatzes Jesenwang sind von 9:00 Uhr (Mo-Sa) bzw. 10:00 Uhr (So) bis Sonnenuntergang (SS³¹) oder vorheriger Genehmigung (PPR³²). Damit ist die Nutzung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr als selten anzunehmen.

Die Platzrunden bzw. Warterunden des Landeplatzes verlaufen ca. 300 m bzw. ca. 2.300 m südlich der Start- und Landebahn, sodass weder das Plangebiet, noch das Siedlungsgebiet von Jesenwang überflogen wird.

2.8.7. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.

Ferner können von diesen und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und ausnahmsweise zulässigen Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darüber hinaus 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.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.9. Energie-Atlas Bayern³³

- Potentiale aus Biomasse, Abwärme und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht kartiert.

²⁹ www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf: 05/2023

³⁰ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219132/5 vom 06.06.2023

³¹ SS: Sunset „Sonnenuntergang“ in Jesenwang am 24.06. 21:18)

³² **Prior Permission Required (PPR**; wörtlich: „vorherige Genehmigung erforderlich“)

³³ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf: 05/2024

und liegt unter dem Durchschnitt des gesamten Landkreises Fürstenfeldbruck (mit 58,7 % Beschäftigten am Wohnort und 41,3 % Auspendler).

So erhöhte sich die Anzahl des sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort in den letzten 10 Jahren um 127 Beschäftigte (585 Beschäftigte im Jahr 2014 und 712 Beschäftigte im Jahr 2023) um 21,7 %. Diesen Trend möchte die Gemeinde fortsetzen bzw. verstärken.

3. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023)

Durch die Teilfortschreibung, welche die zentralen Handlungsfelder „Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt“ und „Nachhaltige Mobilität“ betrifft, wurde die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm⁴² zum 01.06.2023 geändert.

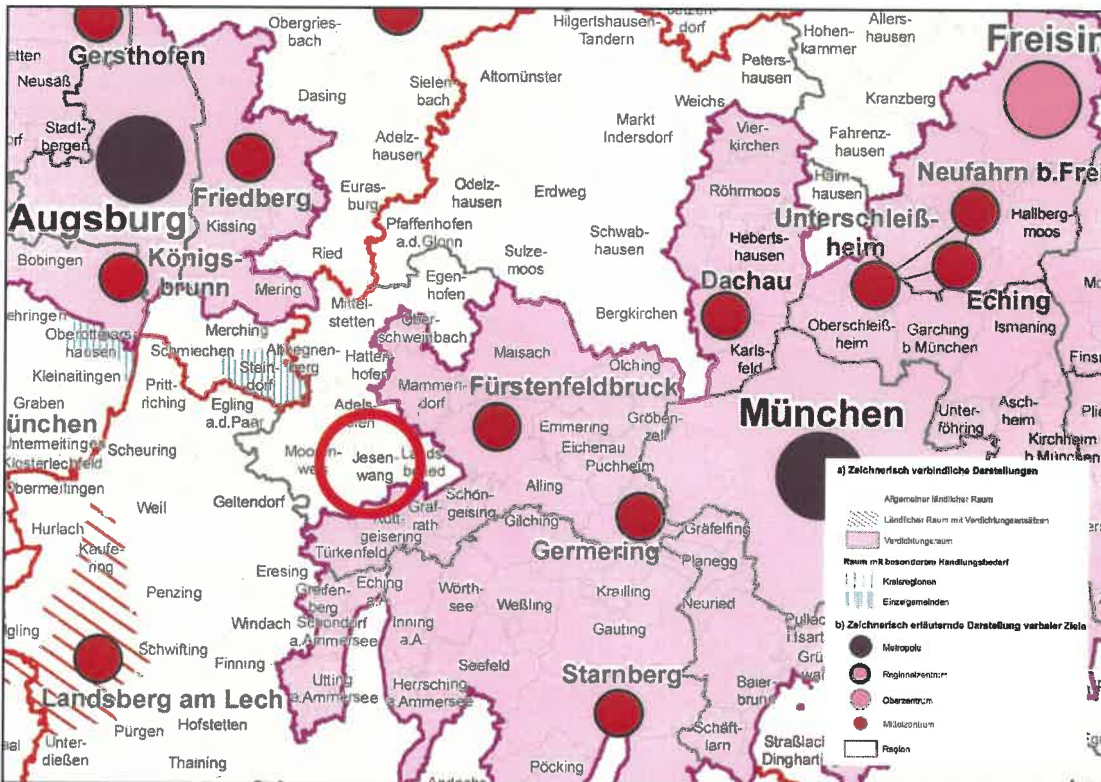


Abb. 5: LEP 2023. Anhang 2 – Strukturkarte i.d.F. vom 15.11.2022 Plangrundlage © Geobasisdaten: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Die Gemeinde Jesenwang liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, die Gemeinde Mammendorf in ca. 6 km Entfernung ist im Regionalplanes⁴³ als „Grundzentrum“ (2.1.6 G) festgelegt. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 10 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit, 1.1.1 bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen (G), 1.4 Wettbewerbsfähigkeit, 1.4.1 hohe Standortqualität (G),
- 1.4 Wettbewerbsfähigkeit, 1.4.1 Schaffung bestmöglicher Standortqualität (G),
- 2.2 Gebietskategorien, 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes (G),
- 3 Siedlungsstruktur, [3.1. Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z),
- 5.1 Wirtschaftsstruktur, 5.1 Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G), 5.3.1 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte und Agglomerationen nur in zentralen Orten (Z),

⁴² Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013 (GVBl. S. 550), die zuletzt durch Verordnung vom 16.05.2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist

⁴³ Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Stand: 13.03.2018

- 5.4 Land- und Forstwirtschaft, 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G),
- 6 Energieversorgung, 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (G) und
- 7 Freiraumstruktur.

3.1.2. München (Region 14)

Die „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) des Regionalplanes wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 für verbindlich erklärt und im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern am 08.03.2019 veröffentlicht, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft getreten ist.

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung, 3 Wettbewerbsfähigkeit, 3.2 Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region (G),
- B I Natürliche Lebendgrundlagen, 1.1.2 Erhaltung historisch bedeutsamer Sakralbauten (Z);
- B II Siedlung und Freiraum, Leitbild 1.4 Abstimmung von wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen (Z), 1.7 verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst ÖPNV (Z), 2.2 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Z), 2.4 Erhaltung dezentrale, wohnortnahe Handlungsstrukturen, Stärkung durch neue Handwerksbetriebe und Vorrang von Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetrieben (G), 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (Z), 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale (Z), 4.1 Vorrang der Innenentwicklung, Entwicklung nur zulässig, wenn darauf nicht zurückgegriffen werden kann (Z),
- B IV Wirtschaft und Dienstleistung, 1 Leitbild, 1.3 Schaffung von guten Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft (G), 2 Regionale Wirtschaftsstruktur, 2.1 Ermöglichung von wohnortnahen Arbeitsplätzen (G), 2.3 maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung (Z).

Der Geltungsbereich schließt direkt an die Darstellung des Regionalplanes mit „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an.

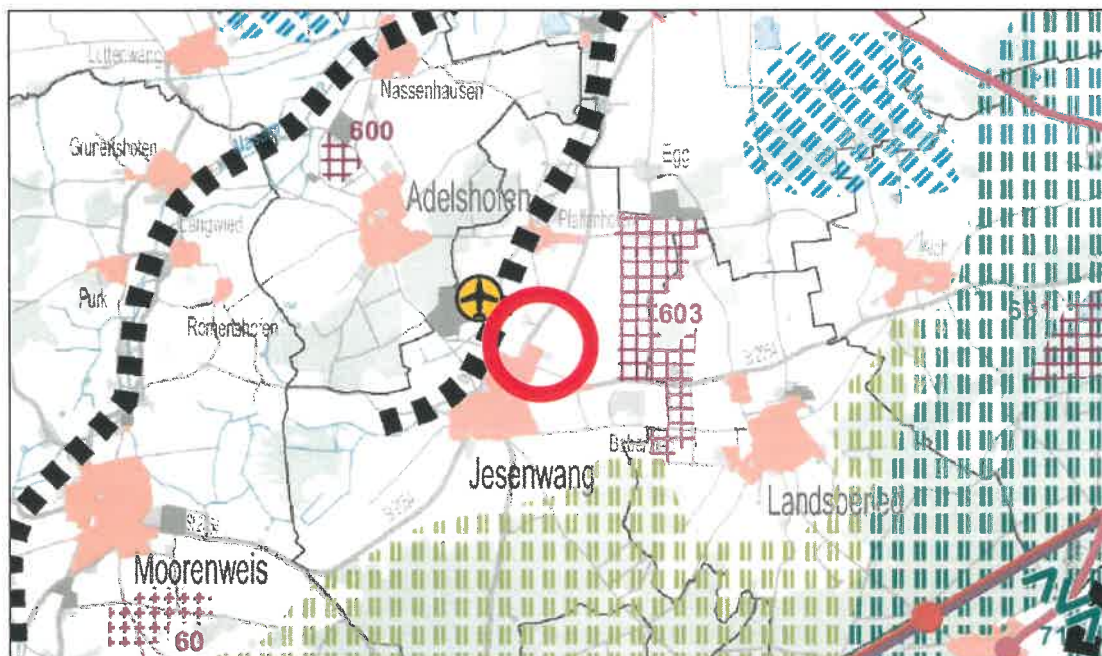


Abb. 6: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Nov. 2014 (rot: Lage des Geltungsbereichs), (Originalmaßstab 1/100.000)

Als ein in Aufstellung befindliches Ziel des Regionalplanes ist die seit 2009 geplante Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der Wasserversorgung (Z 2.1.2). So wird in dieser Arbeitskarte⁴⁴ die überwiegende Fläche des Gemeindegebiets von Jesenwang als Vorranggebiet für Wasserversorgung (FFB-04) vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagen. Der entsprechende Textvorschlag des Zieles Z 2.1.2 lautet:

„In den Vorranggebieten hat der Schutz des Grundwassers für die Wasserversorgung Vorrang vor anderen Nutzungen. Maßnahmen und Projekte, die dem vorrangigen Belang Wasserversorgung nicht entgegenstehen, sind möglich. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen und Vorhaben ohne tiefgreifende Geländeeinschnitte wie: ... Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten ohne größeres Emissionspotential ...“.

⁴⁴ „Karte 2 Siedlung und Versorgung – Arbeitskarte zur Wasserversorgung Konfliktkarte“ vom 11-2020

Damit widerspricht das festgesetzte Gewerbegebiet mit seiner Gliederung des Emissionsverhaltens nicht dem zukünftigen Ziel des Regionalplanes.

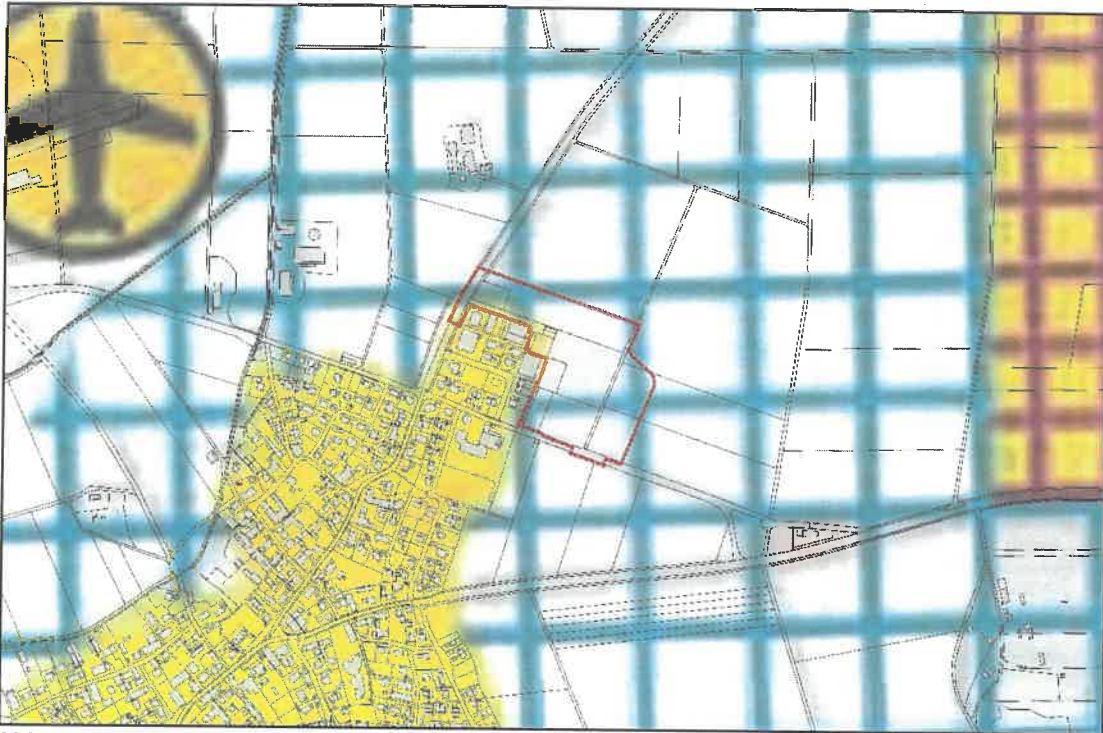


Abb. 7: Regionalplan München Karte 2 Arbeitskarte Wasserversorgung „Siedlung und Versorgung“ Nov. 2020 (rot: Lage des Geltungsbereichs), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. PR 1/100.000)

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum Fürstentum 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentum in der RES verschiedene Ziele formuliert. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises unter Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Jesenwang. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung.

Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft“ und entlang der Mammendorfer Straße Kr FFB 2 und der Römerstraße „Radwege“ dar. Als Strategie wird für einen kleinen östlichen Teil „Kulturlandschaft sichern und stärken“ und der Ausbau einer Tangentialverbindung z.B. der Expressbus-Verbindung Mammendorf-Jesenwang-Grafrath“ vorgesehen. Wohingegen „Potenzialflächen“ weder für Arbeiten noch für Wohnen vorgesehen sind.

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 19.08.1988 Nr. 420-4621,1-FFB-12/1 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan sechsmal geändert⁴⁵ und viermal berichtigt⁴⁶. Daneben befindet sich eine Änderung⁴⁷ im Verfahren.

Der Geltungsbereich wird seit der 5. Änderung⁴⁸ überwiegend als „Gewerbegebiet“, zum Teil überlagert mit „Bäume geplant“ bzw. „Fuss-, Rad- und Wanderweg“, „örtliche Straße“ und „Ortsrandeingrünung“ überlagert mit „Schutz- und Leifpflanzungen“ dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich im äußeren Norden und im Osten von „Fläche für die Landwirtschaft“, im Westen durch „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ darüber hinaus „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Süden durch „örtliche Straße“ überlagert mit „Fuss-, Rad- und Wanderweg“ und „Bäume geplant“, darüber hinaus mit „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“. Im inneren Süden und inneren Westen durch eine „Grünfläche“ mit „Bäumen geplant“, darüber hinaus als „Mischgebiet“.

⁴⁵ 1., 2., 3., 4., 5. und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

⁴⁶ im Rahmen der 6. Änderung und 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenberg“ i.d.F. vom 21.04.2014 und 05.04.2017, der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bachwiesen“ i.d.F. vom 19.09.2018 und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Südliche der Poststraße“ vom 27.02.2019

⁴⁷ 6. Änderung „Freiflächenphotovoltaikanlage am Wildmoos“ Beschluss vom 05.10.2022

⁴⁸ 5. Änderung „Gewerbegebiet Am Hochweg“ und „Waldfläche an der ST 2054“ i.d.F. vom 25.10.2023, genehmigt mit Bescheid des LRA FFB vom 16.02.2024 AZ: 21-6100.0/0 5.FNP Änderung Jesenwang

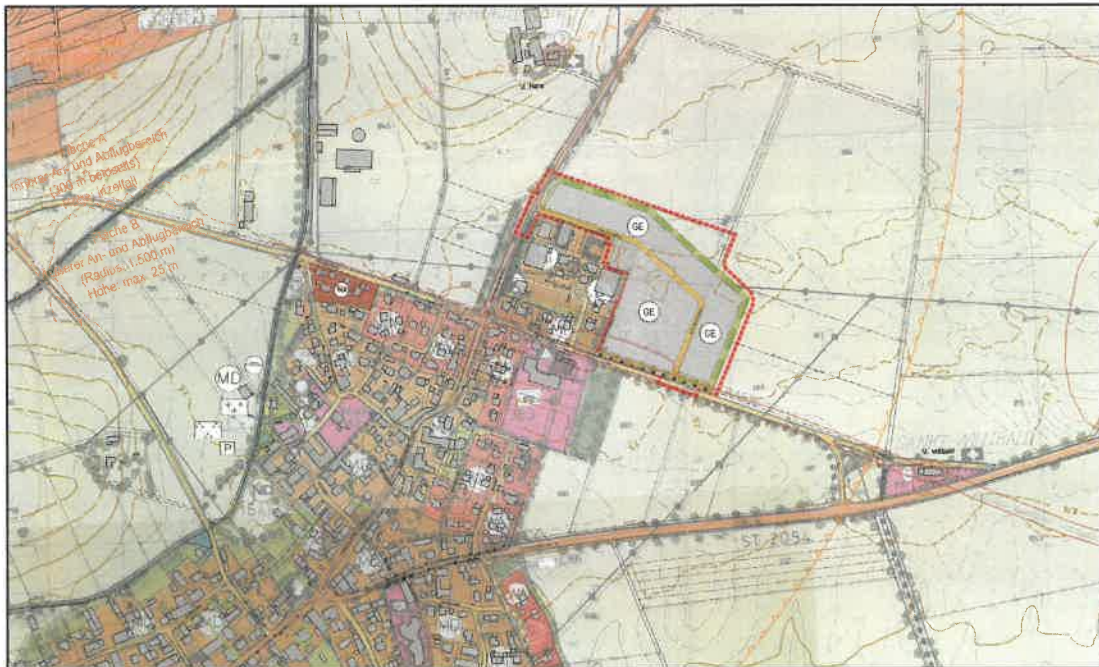


Abb. 8: Flächennutzungsplan, Synopsenfassung, (rot: Lage des Geltungsbereichs), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/5.000)

3.3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Jesenwang besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan⁴⁹. Dem Landschaftsplan liegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Entlang der bestehenden Bebauung wird ein Streifen als „bestehende/bereits planerisch festgesetzte Sonstige Grünfläche“ dargestellt. Nach Norden, Nordosten und Osten sind die Symbole „keine weitere bauliche Entwicklung“ vorhanden. Hierzu formuliert der Landschaftsplan Folgendes:

„Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Richtung der baulichen Entwicklung Jesenwangs erscheint vor dem Hintergrund der Analyse und Bewertung der landschaftlichen Gegebenheiten sinnvoll. Künftig sollte die bauliche Entwicklung schwerpunktmäßig im Südwesten, Süden und Südosten erfolgen.

Gegen eine bauliche Entwicklung linksseitig des Erlbachs sowie im Norden und Nordosten und Osten von Jesenwang sprechen mehrere schwerwiegende Gründe:

- Talgrund des Erlbach als Biotopverbundachse, linksseitig angrenzend feuchte und wechselfeuchte Böden,
- Erhaltung der für das landschaftliche Erscheinungsbild (des „Heimaterlebens“) der Gemeinde unverzichtbare Blickbezüge (Bergkirchen - Jesenwang) und der charakteristischen Einzelstellung von Bergkirchen im Norden,
- Erhaltung der für das charakteristische landschaftliche Erscheinungsbild (des „Heimaterlebens“) der Gemeinde unverzichtbare Blickbezüge (Bergkirchen - St. Willibald) im Nordosten
- Erhaltung der charakteristischen, seiner kulturhistorischen und gegenwärtigen Bedeutung angemessenen Einzelstellung von St. Willibald im Osten.

Im Norden, Nordosten und Osten kann daher allenfalls eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen (siehe vorgeschlagene Bebauungsgrenzen - rote Pfeile) befürwortet werden.“

3.3.3. Dorferneuerung

Nachdem das Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern zugestimmt hat, wurde 2011 das Verfahren zur Dorferneuerung Jesenwang begonnen. In dem erarbeiteten Plan der Maßnahmen der Arbeitskreise liegt der Geltungsbereich nicht im zentralen Umgriff des Dorferneuerungsplanes.

⁴⁹ Landschaftsbüro Pirkel-Riedel-Theurer, Landshut

3.3.4. Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan



Abb. 9: Bebauungsplan „Am Hochweg“ mit 1. Änderung (rot: Geltungsbereich), Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Am Hochweg“ i.d.F. vom 19.09.1991 (BauNVO 1977) und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.12.2001 (BauNVO 1990) setzt für den im Geltungsbereich vorhandenen Teil Folgendes fest:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Mischgebiet“ (Baugebiet 2, § 6 BauNVO 1990) festgesetzt, wobei im Baugebiet 2 „mehr als 50% der Geschossfläche pro Grundstück gewerblich genutzt werden“ sollen
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ₁₉₉₀) von 0,4 zuzüglich der gesetzlichen Überschreitsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO₁₉₉₀ festgesetzt (vom 50 vom Hundert, damit GRZII von 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ₁₉₉₀) von 0,4 (damit seit der 1. Änderung keine von Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenträume einschließlich deren Umfassungswände), die Zahl der Vollgeschosse wird mit ID festgesetzt, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig ist (Z=1) und die Traufhöhe (5,0 m gemessen von OK Gelände zu OK Dachrinne) bestimmt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen, werden über weitgehend grundstücksbezogene Baugrenzen sowie die zusätzliche Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude und, seit der 1. Änderung, mit (Flächen für) Stellplätze bestimmt.
- Die örtliche Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsflächen mit 5,5 m und Verkehrsgrünfläche von 2,5 m) mit Wendplatte (15 m auf 22 m) bestimmt.
- Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Wobei als Hausform für Wohnbebauung auf Einzel- und Doppelhaus beschränkt wird.
- Für die Zahl der notwendigen Stellplätze wird im Bebauungsplan je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche mit zwei bestimmt. Für kleinere Wohnungen und weitere Nutzung wird die Zahl der Stellplätze über Art. 47 Abs. 2 BayBO, hier die Anlage der GaStellIV, dynamisch geregelt.
- Zur Festlegung der Höhenlage wird die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit max. 0,30 m über gewachsenem Gelände bzw. OK Straße bestimmt.
- Für die bauliche Gestaltung werden das Satteldach (DN: 15°-30°), die Firstrichtung, die Gebäudeausrichtung (längere Grundrissseite parallel zum First), die Dacheindeckung (naturrote Dachpfannen), Regelungen zu Dachgauben (ab einer DN von 34°), Verbot von Dacheinschnitten, zu Kniestockhöhe bei zwei Vollgeschossen (0,25 m), zu Einfriedungen (zur öffentlichen Straße nur Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m und zwischen den Grundstücken bzw. freie Landschaft sockellose gründe Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe).

- Als private Grünfläche⁵⁰ mit der Zweckbestimmung Ortsrand- und Trenngrünfläche wird der ein 15 m tiefer Streifen am östlichen Geltungsbereich bzw. mit 10 m auf den nordwestlichen Baugrundstücken festgesetzt.
- Als Grünordnung werden zu pflanzende Bäume in der privaten Grünfläche/Verkehrsgrünfläche durch Planzeichen und im Baugebiet durch Text (je 450 m² drei Laubbäume) festgelegt. Ferner wird bestimmt, dass die Stellplätze, Zufahren und Wege wasserdurchlässig auszuführen sind und die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen sind.

Die Abstandsflächen wurden mit der 1. Änderung (BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997) nicht angeordnet. Durch den Bebauungsplan - als städtebaulichen Satzung - wurden durch Baugrenzen, Außenwände zugelassen, vor deren Abstandsflächen geringe Tiefe als nach Art. 6 BayBO liegen müssen (Art. 7 Abs. 1 BayBO 1997).

3.3.5. **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Die Gemeinde Jesenwang hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“⁵¹ und
- „Satzung der Gemeinde Jesenwang über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“⁵²; die abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO außerhalb von Gewerbegebieten 0,8 H bzw. unter Anwendung des „Schmalseitenprivilegs“ 0,4 H bestimmt.

3.4. **Weitere Rechtsvorschriften**

3.4.1. **Denkmalrecht**

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵³ sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Baudenkmäler aber folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-7832-0009 südlicher Geltungsbereich ca. 10 m auf 180 m
„*Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg*“
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-7832-0234 südlicher Geltungsbereich ca. 35 m auf 120 m
„*Körpergräber des frühen Mittelalters*“.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

In der Umgebung befinden sich auch die Baudenkmäler:

- D-1-79-130-5 südwestlich in ca. 345 m Entfernung
„*Kath. Wallfahrtskirche St. Willibald, spätgotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und barockem Dachreiter, weitestgehender Neubau 1478; mit Ausstattung; Mesnerhaus, angefügtes erdgeschossiges Satteldachhaus,*“
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-179-130-3 nördlich in ca. 170 m Entfernung
„*Kath. Ferialkirche St. Maria, spätgotische Saalkirche mit dreiseitig geschlossenem Chor und Nordturm mit Zwiebelhaube, um 1400, letztes Viertel 17. Jh. barockisiert; mit Ausstattung*“
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
- D-1-79-130-12 südwestlich in ca. 185 m Entfernung
„*Kruzifix, eisernes Kreuz mit gusseisernem Corpus und Maria*“, Anfang 20. Jh.
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

3.4.2. **Wasserrecht**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁵⁴ liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten „*Überschwemmungsgebiet*“. *Innerhalb des östlichen Geltungsbereichs (auf eine Tiefe von ca. 5 m bis ca. 15 m) wird entlang der Schönach ein „wassersensibler Bereich (Auen und Niedermoore)“ dargestellt. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Die wassersensiblen*

⁵⁰ Bei der Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

⁵¹ vom 23.02.2006. geändert durch Satzung vom 04.10.2007

⁵² vom 21.01.2021 nicht gültig für Gewerbe-, Kern-, Industrie- und urbane Gebiete

⁵³ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 05/2022

⁵⁴ auch www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 03/2020

Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen.“

Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete liegen nicht vor.

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München⁵⁵ wird allgemein auf das Thema Starkregenereignisse hingewiesen.

3.4.3. Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Naturschutzes

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁵⁶ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotope, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden. Nordwestlich, in einer Entfernung von ca. 4,77 km am nächstgelegenen Punkt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Haspelmoor“ (LSG-00309.01), das fast identisch ist mit dem Naturschutzgebiet „Haspelmoor“ (NSG-00250.01) und dem durch Ressortverordnung⁵⁷ geschützten FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet 'Haspelmoor'“ (FFH 7732-301). Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Landschaftsbestandteil Feldhecke

In der Stellungnahme des SG Naturschutz und Landschaftspflege⁵⁸ wird festgestellt, dass die bestehende Feldhecke, aufgrund ihrer Lage in der freien Natur, nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG) geschützt ist.

Um das Planungsziel der Gemeinde zu erreichen, wurde ein Ausnahmeantrag⁵⁹ gestellt, der die überwiegende Beseitigung der Feldhecke ermöglicht. Wobei der dem Antrag zugeordnete naturschutzrechtliche Ausgleich (Neupflanzung Feldhecke) auf einer Teilfläche von 3.630 m² der öffentlichen Grünfläche die Zweckbestimmung Feldhecke vorsieht. Mit Bescheid vom 24.07.2023⁶⁰ wurde die Genehmigung zur Rodung der Feldhecke im geplanten Gewerbegebiet auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.420 m² mit Nebenbestimmungen erteilt. Im Februar 2024 erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Rodung eines Teilabschnittes im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße.

3.4.4. Straßenrecht

Anbauverbot und -beschränkung

Die Kreisstraße (FFB 2, Abschnitt 120 – Mammendorfer Straße), befinden sich von Stationskilometer 0,50 (südlich der Kreuzung Römerstraße) bis 0,71 (nördlich der Einmündung Am Hochweg) im Verknüpfungsbereich und danach außerhalb der der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke).

Gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten an Staatstraßen ein 20 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG) breites (gemessen vom Fahrbahnrand) und an Kreisstraßen ein 15 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) breites Anbauverbot gegeben.

Ferner bedarf es des Einvernehmens der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von 30 m (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) errichtet, geändert oder anders genutzt werden (Anbaubeschränkung). Darüber hinaus sind Sichtdreiecke außerhalb geschlossener Ortslagen freizuhalten (Art. 26 BayStrWG).

Widmungen

Die im Geltungsbereich gelegene Straße Am Hochweg (Fl.-Nr. 5861/11) ist als Ortsstraße, der Weg Am Hochweg I (Fl.-Nr. 865T) und Am Hochweg III (Fl.-Nr. 859) sind als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

Die Mammendorfer Straße (Fl.-Nr. 855T) ist als Kreisstraße FFB 2 klassifiziert und dient dem überörtlichen Verkehr innerhalb eines Landkreises und dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

3.4.5. Luftverkehrsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Fläche B des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Jesenwang⁶¹ nach § 17 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Eine Beteiligung des Luftamtes wird erst ab einer Höhe von 25 m über Grund erforderlich.

⁵⁵ Schreiben vom 29.08.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁶ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 07/2021

⁵⁷ BayNat2000V vom 19.02.2016

⁵⁸ Schreiben LRA Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁵⁹ Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2023 mit Antragstellung durch eMail vom 15.02.2023

⁶⁰ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

⁶¹ Flughafenbezugspunkt LBP = 567,3 m ü.NN in einer Entfernung von ca. in ca. 1,395 km

Daraus ergibt sich eine rechnerische Höhe von 580,5 m bis 583,0 m ü.NHN, wobei das Gelände bei ca. 555,5 m bis 558,0 m ü.NHN liegt.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

4.1.1. *Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Ausweisung eines bedarfsgerechten Gewerbegebietes im Anschluss an das bestehende Mischgebiet am nördlichen Ortsrand. Weiterhin wird auch ein kleiner Teilabschnitt des bestehenden Mischgebietes als Gewerbegebiet neu festgesetzt und hier das Maß der baulichen Nutzung geringfügig erhöht. Somit soll der Bedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Sinne deren Standorterhaltung und Weiterentwicklung gedeckt werden und darüber hinaus Neuansiedlungen in einem verträglichen Maß ermöglicht werden. Dies dient der Förderung der heimischen Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dabei sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandes berücksichtigt werden. Vorhandener Verkehrswegebestand (Straße „Am Hochweg“, Römerstraße) wird für die Erschließung genutzt.

4.1.2. *Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden*

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Jesenwang. Er umfasst im Norden, und Osten Ackerflächen und eine Lagerfläche, im mittleren Bereich eine Grünlandfläche und kleinflächig einen Obstbaumbestand mit umgebender geschützter Feldhecke sowie im Süden ebenfalls eine Grünlandfläche. Für das geplante Gewerbegebiet mit zugehörigen Verkehrs-, Eingrünungs- und gebietsinterner Ausgleichsfläche wird eine bisher unbeplante Fläche mit einer Größe von ca. 49.255 m² neu in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wird im westlichen Abschnitt ein bereits beplanter Bereich (festgesetztes Mischgebiet inkl. Verkehrs- und Grünflächen) mit einer Größe von ca. 4.955 m² in den Geltungsbereich einbezogen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 54.210 m². Bezüglich der detaillierten Aufschlüsselung der Flächeninanspruchnahme wird auf den Punkt „Flächenverteilung“ verwiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u.a. im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung, Maßnahmen zur Grünordnung (Baugebietsdurch- und -eingrünung). Bezüglich detaillierter Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen wird auf den Punkt „Planinhalt“ verwiesen.

4.1.3. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung*

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden u.a. die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Planung durch die Nutzung vorhandener Ressourcen (z.B. Verkehrswegebestand) sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung so weit als möglich berücksichtigt. Aufgrund des Flächenbedarfs für die geplante Entwicklung

von gewerblichem Bauland ist die Durchführung als Maßnahme der Innenentwicklung nicht möglich. Die Rodung einer nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Feldhecke kann nicht vermieden werden. Es erfolgt hierfür im räumlich-funktionalen Umgriff ein naturschutzrechtlicher Ausgleich (vgl. Punkt Klimaschutz bzw. Klimaanpassung).

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Für die Rodung einer ca. 2.420 m² großen Feldhecke erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1:1,5 mit einer Fläche von ca. 3.630 m² auf öffentlichem Grund. Darüber hinaus werden auf öffentlichem Grund weitere lineare Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung mit einer Fläche von 1.695 m² festgesetzt, die ebenfalls dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen (vgl. „Klimaschutz bzw. Klimaanpassung“).

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan 14/Flächennutzungs-/Landschaftsplan

Bezüglich der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung wird auf den Punkt „Ziele der Raumordnung“ verwiesen.

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (hier überwiegende Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft) und des Landschaftsplanes (hier: keine weitere bauliche Entwicklung über das bestehende Mischgebiet hinaus) wird abgewichen. Der Flächennutzungsplan bzw. der Landschaftsplan wurde im Rahmen eines „Parallelverfahrens“ geändert. Hierbei handelt es sich um die 5. Änderung (vgl. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP):

Für den Landkreis Fürstentum Bruck liegt ein Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) aus dem Jahr 1999 vor. Für das Planungsgebiet sind weder in den Plänen noch textlich gesonderte Aussagen getroffen.

4.2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Mai/Juni 2022) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Bei der nachstehenden Bewertung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt.

4.2.1. Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der geologischen Einheit „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1)“. Gesteinsbeschreibung: „Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne)“ angegeben⁶². Das Gelände fällt leicht von Südosten (ca. 558,0 m ü.NHN) nach Nordwesten (ca. 555,5 m ü.NHN) um 2,5 Höhenmeter (0,67 %) ab.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte⁶³ handelt es sich bei den anstehenden Bodentypen im westlichen Teilabschnitt des Gebietes um „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“, im östlichen Teilabschnitt um „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Die Bodenschätzung⁶⁴ gibt den überwiegenden östlichen Teil mit dem Klassenzeichen „sL4D“ (Ackerland; Bodenart sL: sandiger Lehm; Zustandsstufe 4: mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit; Entstehung D: Diluvium, in der Eiszeit durch fluviatile Anschwemmung oder Gletscherablagerungen entstanden) mit Bodenwertzahlen von 52 bis 56 und Ackerwertzahlen von 50 bis 53 an. Ein kleiner westlicher Teil wird mit SL4D (Ackerland; Bodenart SL: stark lehmiger Sand; Zustandsstufe 4: mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit; Entstehung D: Diluvium, in der Eiszeit durch fluviatile Anschwemmung oder Gletscherablagerungen entstanden) mit der Bodenwertzahl von 50 und der Ackerwertzahl von 47 angegeben.

⁶² BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Digitale Geologische Karte“ Maßstab 1:25.000, Datenabruf: 03/2022

⁶³ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Übersichtsbodenkarte“ Datenabruf: 03/2022

⁶⁴ BayernAtlas PLUS, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Weitere Daten der BVV“, Auswahl „Bodenschätzung“, Datenabruf: 03/2022

Bei den angegebenen Ackerzahlen von 47 bis 53 handelt es sich gemäß Leitfaden⁶⁵ um eine mittlere Ertragsfähigkeit. Diese liegt unter dem Durchschnittswert der Ackerzahlen⁶⁶ von 54 im Landkreis Fürstfeldbruck. Seltene und/oder besonders empfindliche Böden sind nicht vorhanden.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Bodenfunktionen:	Funktionserfüllung
Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittel
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch (untergeordnet mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes	mittel bis hoch

Es liegt ein Baugrundgutachten⁶⁷ vor. Insgesamt wurden entlang der geplanten Erschließungsstraße sechs Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 4,2 m bis 5,0 m durchgeführt.

Unterhalb des Oberbodens bzw. der Tragschichten des Verkehrswegebstandes liegt eine 0,8 bis 1,4 m starke Lehmschicht von steifer Konsistenz bzw. locker bis mitteldicht gelagert und stark frostempfindlich.

Unter dieser Lehmschicht stehen Kies-Sandgemische mit unterschiedlichen Schluffanteilen, lokal steinig, an und erreichen vermutlich eine Mächtigkeit von 5 bis 8 m. Die Kies-Sandgemische sind mitteldicht bis dicht gelagert, gering bis mittel frostempfindlich und weisen eine gute Durchlässigkeit von einem durchschnittlichen K-Wert von $7 \cdot 10^{-4}$ m/s auf.

In den untersuchten Bodenproben wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die Böden fallen in die Einbauklasse Z 0 gemäß des Bayerischen Leitfadens zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen.

Es befinden sich zwei kartierte Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches (vgl. Schutzgut Kultur- und Sachgüter).

Altlasten/Altlastenverdachtsflächen/Altstandorte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Fläche und Boden** eine **mittlere bis hohe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt werden Flächen mit natürlichem Bodenaufbau für ein Gewerbegebiet inklusive der erforderlichen Erschließungs-, Eingrünungs- und der internen Ausgleichsfläche neu in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um ca. 24.815 m² Acker, ca. 16.495 m² Intensivgrünland, ca. 3.120 m² Gehölzbestand (bzw. ca. 700 m² nach Rodung der Feldhecke gemäß Bescheid vom 24.07.2023) und ca. 1.535 m² Privatgarten und weit verbreitete mineralische Bodenarten mittlerer Ertragsfähigkeit sowie mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Zusätzlich werden bereits überformte Böden im Bereich eines mit Kies befestigten Weges, einer Lagerfläche und Verkehrsbeleitgrün überbaut. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Überformung und Versiegelung/Teilversiegelung der Böden. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und die zulässige Überschreitung gemäß Ziffer B 2.2 der Satzung ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Im Bereich von Baukörpern und vollversiegelten Erschließungsflächen gehen die Bodenfunktionen verloren. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für oberirdische PKW-Stellplätze wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Die

⁶⁵ Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003; Tabelle II/16, S. 54

⁶⁶ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

⁶⁷ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11276, 21.10.2020

konkreten Flächennutzungen sind unter „Flächenverteilung“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Frei- und Außenanlagen erfolgt - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die mittlere Ertragsfähigkeit, die mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit der vergleichsweise hohen Flächeninanspruchnahme sowie dem zulässigen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

4.2.2. **Schutzgut Wasser**

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Erlbach (Fließgewässer 3. Ordnung), verläuft westlich in ca. 340 m Entfernung und fließt in nördlicher Richtung auf einer Höhe von ca. 554,0 m ü.NHN und liegt demnach ca. 1,5 bis ca. 4,0 Höhenmeter unter der Geländeoberfläche des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich liegt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Wild abfließendes Wasser/Starkregen

Aufgrund der vergleichsweise ebenen Lage besteht keine erhöhte Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen. Aufgrund der in Richtung Südosten leicht ansteigenden Geländetopografie kann wild abfließendes Wasser aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

So sind in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten⁶⁸ im Geltungsbereich „*potentieller Fließweg bei Starkregen*“ mit „*mäßigem Abfluss*“ bis „*starkem Abfluss*“ dokumentiert und eine „*Geländesenke und Aufstaubereich*“ vermerkt (siehe hierzu Punkt 8.5 Hochwasservorsorge).

Grundwasser:

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Trinkwasserschutzgebiete, Einzugsbereiche der Trinkwasserversorgung vorhanden. In der Hinweiskarte⁶⁹ „Hohe Grundwasserstände“ ist ebenfalls keine Eintragung verzeichnet.

Bei den Bohrungen im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens⁷⁰ wurde bis in eine Bohrendtiefe von 4 m bis 5 m kein Grundwasserspiegel festgestellt. Der Grundwasserflurabstand beträgt vermutlich ca. 6 m bis 7 m (Mittelwasserstand). Grundwasser spielt bei den Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches gemäß Baugrundgutachten keine Rolle.

Schichtenwasser

Das Auftreten von Schichten(grund)wasser kann nicht generell ausgeschlossen werden, insbesondere wenn sich nach Starkniederschlägen Wasser auf ggf. lokal anstehenden undurchlässigen Schichten (z. B. Decklehme, Auelehme) staut.

Sickerfähigkeit:

Gemäß Baugrundgutachten liegt unterhalb des Oberbodens bzw. der Tragschichten des Verkehrswegebstandes eine 0,8 bis 1,4 m starke Lehmschicht von steifer Konsistenz bzw. locker bis mitteldicht gelagert und stark frostempfindlich. Diese weist K_f -Werte von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s auf und ist daher nur schwach durchlässig.

Unter dieser Decklehmschicht stehen Kies-Sandgemische mit unterschiedlichen Schluffanteilen, lokal steinig, an und erreichen vermutlich eine Mächtigkeit von 5 bis 8 m. Die Kies-Sandgemische weisen eine gute bis starke Durchlässigkeit mit einem durchschnittlichen K_f -Wert von $7 \cdot 10^{-4}$ m/s auf.

Unter Berücksichtigung des mittleren bis hohen Grundwasserflurabstandes und des mittleren bis hohen Rückhaltevermögens der Böden ist von einer geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen besteht eine Vorbelastung des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **geringe bis mittlere Bedeutung**.

⁶⁸ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

⁶⁹ lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Datenabruf: 03/2022

⁷⁰ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11276, 21.10.2020

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d.h. in Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung des mittleren bis hohen Grundwasserflurabstandes und des überwiegend hohen Rückhaltevermögens für Schwermetalle sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die erfolgende Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt die Festsetzung von sickerfähigen Belägen für PKW-Stellplätze. Weiterhin wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Frei- und Außenanlagen erfolgt - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf den mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand sowie die voraussichtlich mögliche vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser**.

4.2.3. Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am gut durchlüfteten nordöstlichen Ortsrand. Die Ackerflächen und die Grünlandfläche sind als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches haben Bedeutung für die Frischluftproduktion, der Gebäudebestand hat keine Funktion für das Lokalklima.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereiches für die Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes bzw. für das Lokalklima liegt nicht vor.

Vorbelastungen bestehen in geringem Umfang durch den Siedlungs- und Verkehrswegebstand (Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, Straße „Am Hochweg“, Römerstraße) in Form von Wärmespeicherung und Schadstoffemissionen.

Der Geltungsbereich hat für das **Klima/Lufthygiene** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes „Am Oasogrund“ sowie entlang der Erschließungsstraßen (Am Oasogrund, Mammendorfer Straße, Römerstraße) zu erwarten. Aufgrund der voraussichtlich zeitlich gestaffelten Bautätigkeiten werden die **Umweltauswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit** eingestuft.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet zu einem großen Teil ein und es kommt zu einer gewissen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen. Weiterhin kommt es durch die unvermeidbaren Gehölzfällungen zu einem temporären Verlust von Frischluft-Produktionsflächen (hier: insbesondere geschützte Feldhecke und Obstbaumbestand). Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen werden hierbei jedoch nicht beeinträchtigt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die geschützte Feldhecke sowie die festgesetzten weiteren Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung, welche in der Summe flächenmäßig über den Gehölzverlust hinausgehen, sowie die festgesetzten Fassadenbegrünungen wirken mittelfristig als Funktionsausgleich für den Gehölzverlust und darüber hinaus ergänzend und zusätzlich für die Frischluftproduktion und Staubfilterung. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl der Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) in einem gewissen Maße steigen. Aufgrund der vorherrschenden Süd-West-Windrichtung ist der Siedlungsbestand in Bezug auf

Emissionen durch Gebäudeheizungen nicht in besonderem Maße betroffen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene**.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Hanglage oder in der Nähe eines Fließgewässers. Es besteht somit keine erhöhte Gefährdung in Bezug auf wild abfließendes oberirdisches Wasser oder Flusshochwasser, zumal der Höhenunterschied zum westlich fließenden Erlbach zwischen ca. 1,5 m und 4 m beträgt.

Auf die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten⁷¹ wird verwiesen, durch welche im Geltungsbereich „*potentieller Fließweg bei Starkregen*“ mit „*mäßigem Abfluss*“ bis „*starkem Abfluss*“ dokumentiert und eine „*Geländesenke und Aufstaubereich*“ vermerkt sind.

Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude grundsätzlich durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass z. B. Schichtenwasser, wild abfließendes Wasser und/oder auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht in Gebäude eindringen kann, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet aufgrund des vorgelagerten Siedlungsbestandes überwiegend nicht in einer exponierten Lage.

4.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder geschützte Flächen/Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst im Norden und Osten Ackerflächen. Im Osten ist außerdem eine Lagerfläche mit Gehölzschnitt, Humus- und Kieshaufen vorhanden. Der mittlere Bereich besteht aus einer Grünlandfläche und kleinflächig einen Obstbaumbestand mit umgebender geschützter Feldhecke jüngerer bis mittleren Alters. Im Süden befindet sich eine Grünlandfläche.

Bei den Grünlandflächen handelt es sich jeweils um Intensivgrünland mit einem hohen Anteil (> 25 %) an Stickstoffzeigern, wie Löwenzahn, Weißklee, Wiesenkerbel. Magerkeitszeiger sind nicht vorhanden.



Abb. 10: Intensivgrünland im mittleren Bereich mit umgebender geschützter Feldhecke; Blick von Osten auf bestehendes Mischgebiet mit Privatgarten

⁷¹ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024



Abb. 11: Obstbaumbestand im mittleren, östlichen Bereich; Blick von Nordwesten



Abb. 12: Südliche Intensivgrünlandfläche mit hohem Anteil an Nährstoffzeigern, hier Wiesenkerbel-Aspekt; Blick von Nordosten

Bei der geschützten Feldhecke handelt es sich um eine arten- und baumreiche Hecke jüngeren bis mittleren Alters mit u.a. folgenden Arten: Berg- und Feldahorn, Esche, Hainbuche, Vogelkirsche, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Liguster, Wolliger Schneeball. (Im Februar 2024 erfolgte gemäß Bescheid vom 24.07.2023 und in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Rodung eines Teilabschnittes der Feldhecke im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße.)

Der Obstbaumbestand besteht aus zwei Reihen mit Halbstamm-Obstbäumen jüngeren Alters (Stammdurchmesser ca. 0,10 m - 0,15 m).

Weiterhin befindet sich eine Gartenfläche, bestehend aus einer gepflegten Rasenfläche mit umgebenden Baum- und Strauchpflanzungen jüngeren Alters, innerhalb des Geltungsbereiches.

Das bestehende Mischgebiet weist für die Nutzungsart typische Freiräume auf.

Die Acker- und Intensivgrünlandflächen sind für das Schutzgut Pflanzen/biologische Vielfalt von geringer Bedeutung, die geschützte Feldhecke und der Obstbaum-Bestand von mittlerer Bedeutung.

Im Norden und Osten grenzen an den Geltungsbereich Ackerflächen, im Süden die Römerstraße, darüber hinaus Ackerflächen und im Westen das bestehende Mischgebiet „Am Hochweg“ sowie die Mammendorfer Straße/Kreisstraße FFB 2 an.

Artenschutz/Artenvorkommen

Zur Feststellung einer möglichen Betroffenheit von planungsrelevanten Arten (insbesondere europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (insbesondere Boden-/Wiesenbrüter, hier: Feldlerche und Wiesenschafstelze) wurden auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde Artenerhebungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁷² dokumentiert. Darüber hinaus wurden Erhebungen zum Vorkommen und einer möglichen Betroffenheit von Fledermäusen und der Zauneidechse vorgenommen.

Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst. Bezüglich detaillierter Informationen wird auf den beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Die Acker- und Grünlandflächen innerhalb des Planungsgebietes und im Umfeld stellen ein Teil-Nahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z.B. für Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, dar. Darüber hinaus haben die Ackerflächen im Umfeld des Planungsgebietes Bedeutung als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitate für Feldvögel. Als Brutvögel wurden auf Ackerflächen östlich und nördlich des Planungsgebietes die Feldlerche und die Schafstelze nachgewiesen.

Bei der geschützten Feldhecke handelt es sich um ein Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat für Gehölzbrüter und Vogelarten der Siedlungsbereiche. Es wurden 18 Brutvogelarten festgestellt. Darüber hinaus nutzen diese Artengruppen die Acker- und Grünlandflächen als Teil-Nahrungshabitat.

Weiterhin wurden als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet 18 Vogelarten festgestellt.

Die geschützte Feldhecke hat auch eine als gering einzustufende Bedeutung als Leitlinie (kurzzeitige Flugstraße) für Fledermäuse. Es wurden insgesamt drei Arten (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus) nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt.

Die Zauneidechse konnte bei mehreren Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Auf Sonderkulturen im Untersuchungsgebiet (z. B. Erdbeerplantage, Leguminosenfeld) mit z. T. blüten- und kräuterreichen Vegetation wurden 18 Tagfalterarten als Beifunde gezählt.

Vorbelastungen des Planungsgebietes bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen sowie die häufige Bearbeitung mit schweren Maschinen. Durch die Gebäude am Nordrand und die Straße „Am Hochweg“ bestehen Störungen der angrenzenden Lebensräume in Form von Beunruhigung, Lichtimmissionen, Kulissenbildung.

Auswirkungen und Ergebnis

Aufgrund der Stellungnahme des SG Naturschutz und Landschaftspflege⁷³ im Landratsamt Fürstenfeldbruck zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurde die Darlegung der Betroffenheit der verschiedenen Tierartengruppen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht noch näher im Detail ausgeführt und klargestellt sowie die Themenkarte „Bodenbrüter“ als Anlage 5 der Begründung ergänzt.

Baubedingt sind intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen und eine Lagerfläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch die Baufeldräumung betroffen und werden neu für eine Bebauung in Anspruch genommen. Weiterhin kommt es durch Rodung zum Verlust von Gehölzbeständen mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, hier überwiegend eine geschützte Feldhecke jüngeren bis mittleren Alters und untergeordnet ein Obstbaumbestand, sowie ein Privatgarten mit Einzelbäumen, (Zier-) Sträuchern und Tannen unterschiedlichen Alters.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) sind Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, d.h. von 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen. Die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag für die Erschließungsarbeiten) ist in den Zeitraum Anfang September bis Mitte März (d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern) zu legen. Können diese vorgegebenen Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss rechtzeitig vor Beginn von Fällarbeiten von Gehölzen bzw. vor Beginn der Baufeldräumung eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung durch einen Fachgutachter erfolgen.

Verzögern sich Baumfällarbeiten bis nach dem Jahr 2023, so sind die zu fallenden Bäume erneut auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren bzw. bedeutsamer Strukturen für Fledermäuse/Höhlenbrüter durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Somit können bei entsprechendem Erfordernis Ersatzquartiere geschaffen und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Schädigung) vermieden werden.

⁷² Harsch, Peter (Dipl.-Biologe), Waltenhofen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hochweg“ in Jesenwang, Lkr. FFB; Stand: Juli 2022/Juni 2023

⁷³ Schreiben des LRA Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Brachestadien innerhalb des Planungsgebietes, durch welche verschiedene Tierarten angelockt werden können, sind zu vermeiden. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung ebenfalls eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung durch einen Fachgutachter erforderlich.

Bei Einhaltung der o.g. Bauzeiten können signifikante Tötungen vermieden werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

Baulärm, Baustellenverkehr, Erschütterungen, Staubbildung, Lichtimmissionen, d.h. sog. baubedingte Auswirkungen, können zu Störungen der Tierwelt in der näheren Umgebung führen.

Um baubedingte Störungen in der für die Fortpflanzung der Vogelarten wichtigen Hauptsangeszeit zu vermeiden, dürfen Bauarbeiten im Zeitraum April bis August frühestens um 6:00 Uhr morgens beginnen und müssen spätestens um 19:00 Uhr enden.

Als mittel- bis langfristiger Funktionsausgleich für den Gehölzverlust der geschützten Feldhecke (2.420 m²; Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat für z. B. siedlungstypische Vögel/Gehölzbrüter, Leitlinie für Fledermäuse) erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich, welcher aufgrund des time-lags zwischen Rodung und Wiedererfüllung der Funktionen die 1,5-fache Fläche der Rodungsfläche beträgt (3.630 m²). Darüber hinaus werden auf öffentlichem Grund weitere lineare Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung (1.695 m²) festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die geschützte Feldhecke wird durch Auflagen im Bescheid⁷⁴ gesichert und die Fläche am nordöstlichen und östlichen Ortsrand im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung (Erhaltung) festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zur Mindest-Durchgrünung des Gewerbegebietes tragen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen bei.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten, **zwingend erforderlichen** Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden, werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Anlagebedingt erfolgt durch das Gewerbegebiet eine Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandebenenräume, welche im Umfeld des Geltungsbereiches eine besondere Bedeutung als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitate für die Feldvogelarten Feldlerche und Schafstelze haben und auch ein Teil-Nahrungshabitat für Greifvögel, Gehölzbrüter und siedlungstypische Vogelarten sind.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störung) und Nr. 3 (Schädigung) i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind aus nachfolgend angeführten Gründen nicht zu erwarten.

Feldvögel:

Zwar kann eine Betroffenheit von Einzelexemplaren der Feldvögel, z.B. durch eine Brutplatzverlegung, nicht mit 100%iger Sicherheit ausgeschlossen werden. Allerdings nutzen Bodenbrüter nicht immer denselben Brutplatz, sondern sind bei der Wahl ihrer Brutstätten von den angebauten Früchten bzw. der Bewirtschaftung abhängig. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Feldlerche und Schafstelze durch ein Heranrücken der Kulissenwirkung an die Lebensräume (Brutplätze) verschlechtert. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Begründung:

Das Brut-/Nestrevier wird in der Literatur⁷⁵ mit 0,5 ha bis 0,8 ha für die Feldlerche und mit < 0,5 ha für die Schafstelze angegeben. Das Gebiet aller im Jahr 2022 nachgewiesenen 5 Feldlerchenbrutpaare und 2 Schafstelzenbrutpaare umfasst insgesamt rund 9,5 ha und befindet sich vollständig außerhalb des Wirkraums der geplanten Gewerbegebietserweiterung. Geht man von den genannten erforderlichen Reviergrößen aus, stehen innerhalb dieses Gebietes noch 4,5 ha als „Puffer“ bzw. „freies Revier“ zur Verfügung, wobei die Eignung abhängig ist von den angebauten Feldfrüchten (vgl. Themenkarte „Bodenbrüter“, Anlage 5 dieser Begründung). Innerhalb der Gemeinde Jesenwang liegen ca. 650 ha Ackerflächen und 180 ha als Grünland⁷⁶, somit ist davon auszugehen, dass auch ausreichend Ausweichflächen für die lokalen Populationen zur Verfügung stehen. Auch im Umfeld des Eingriffstandortes selbst sind ausgedehnte Grünland- und Ackerflächen vorhanden, die allesamt als potenzielle Bodenbrüterreviere in Frage kommen, da es sich um offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont ohne weitere Vertikalstrukturen handelt.

Die Kulissenwirkung rückt nach derzeitigem Planungsstand um ca. 55 m nach Norden und ca. 60 m nach Osten. Die Firsthöhe der geplanten Gebäude ist durch Festsetzung im Bebauungsplan auf eine Höhe von 10 m begrenzt, was keine deutliche Ausweitung der Kulissenwirkung zur Folge haben dürfte.

⁷⁴ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

⁷⁵ Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN: „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“ - Teil 2 Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie, Stand: 10.02.2022

⁷⁶ www.statistikdaten.bayern.de, Online-Abfrage 10/2022

Alle der im Jahr 2022 nachgewiesenen Brutplätze liegen außerhalb der Kulissenwirkung von 100 m durch die geplante Gewerbegebietserweiterung mit Ortsrandeingrünung.

Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass es im Wirkraum der geplanten Gewerbeansiedlung zu erheblichen Änderungen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungsform kommt und auch keine weiteren größeren Versiegelungen erfolgen, insbesondere da der Sichtkorridor zwischen den beiden Kirchen St. Maria in Bergkirchen und St. Willibald von Bebauung freizuhalten ist.

Gehölzbrüter:

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schadungsverbot) hinsichtlich der Gehölzbrüter ist aus nachfolgend angeführten Gründen nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Es sind keine sehr seltenen und/oder besonders empfindlichen Brutvogel-Arten betroffen, sondern überwiegend Ubiquisten (lediglich 5 Arten der Vorwarnliste).
- Im räumlichen Zusammenhang sind ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden (zahlreiche Gehölze innerhalb der Ortschaft, ausgedehnte Wald- und Waldrandflächen in ca. 1 km Entfernung rund um Jesenwang).
- Der Heckenverlust hat sicherlich kurzfristig lokale Auswirkungen auf die Bestandszahlen, mittel- bis langfristig hingegen ist eine Verbesserung der Habitatbedingungen - auch für andere Tiergruppen - bei Umsetzung der vorgegebenen Ausgleichspflanzungen (= Vergrößerung der Heckenflächen) in Verbindung mit der blütenreichen Extensivwiese auf der geplanten Ausgleichsfläche zu erwarten.
- Durch die Schaffung der Ausgleichsfläche im Anschluss an die geplante Ortsrandeingrünung ergibt sich eine Verbesserung des Nahrungsangebotes, von dem eine Vielzahl an Tierarten aus den unterschiedlichsten Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Tagfalter usw.) profitieren.

Fledermäuse:

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigung) hinsichtlich der Fledermäuse ist aus nachfolgend angeführten Gründen nicht zu erwarten.

- Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen als solche im Regelfall nicht dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.
- Fledermäuse wurden nur in einer sehr geringen Arten- und Individuenzahl nachgewiesen.
- Die zu rodende Feldhecke hat keine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat oder Leitlinie, da eine Anbindung an ähnliche Strukturen nicht gegeben ist.
- Durch die Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen sowie die interne Ausgleichsfläche (Extensivwiese) wird die Nahrungssituation und Leitlinienfunktion mittelfristig sogar verbessert.

Zerschneidungseffekte zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und den Nahrungshabitaten, die zu erheblichen Störungen der Arten führen könnten, sind mit dem geplanten Gewerbegebiet nicht verbunden. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems erfolgt nicht. Durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die als Vermeidungsmaßnahme festgesetzte Ortsrandeingrünung im Westen und Nordwesten erfolgt mittelfristig ein Funktionsausgleich sowohl für die Vogelarten (Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat) als auch für die Fledermausarten (Leitlinie/Flugstraße).

In Bezug auf die Nahrungsgäste (Greifvögel, Gehölzbrüter, siedlungstypische Vogelarten) ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht essenziell ist für die lokalen Populationen und ein Ausweichen auf die umliegenden großräumigen landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Gewerbegebiet ist daher nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Da die geplanten Ausgleichs- und Ersatz- bzw. Neupflanzungen insgesamt flächenmäßig über den Gehölzverlust hinausgehen, werden zusätzlich neue Lebensräume für die verschiedenen Tierartengruppen geschaffen. Zu nennen sind z.B. die Gehölzbrüter sowie Leitstrukturen für Jagdflüge von Fledermäusen.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zur weiteren Förderung der Artenvielfalt im zukünftigen Gewerbegebiet werden den Grundstückseigentümern die folgenden Maßnahmen empfohlen: Verwendung gebietseigener, arten- und blütenreicher Saatgutmischungen bei der Einsaat von Grünflächen, extensive Pflege dieser Flächen ohne Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Dachbegrünung, Anbringen von Fassadenquartieren für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden;

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert, wobei durch die geplante umfangreiche Ortsrandeingrünung eine gute Abschirmung zur Offenlandschaft geschaffen wird. Durch das bestehende Mischgebiet bestehen bereits Vorbelastungen/Störungen in Form von Lichtmissionen und Lärm. Um Störungen durch Lärm möglichst zu minimieren - insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung (Schutzgut Mensch), sind lärm- und verkehrsintensive Nutzungen (Schrottplätze, Abwrackplätze, Betriebe der Kurier-, Express- und

Paketdienstleistung, Tankstellen) im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig. Außerdem wurde eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Diese Nutzungsbeschränkungen kommen selbstverständlich auch den Tierarten zu Gute.

Um die Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen möglichst gering zu halten, werden Beschränkungen für Werbeanlagen - u.a. auch in Richtung Ortsrand - verbindlich festgesetzt. Bei der Straßenbeleuchtung und bei der Außenbeleuchtung von Gebäuden soll auf eine möglichst insektenschonende Beleuchtung geachtet werden. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 K bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten/Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020;

Weiterhin wird auf den § 41a BNatSchG⁷⁷ „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Eine betriebsbedingte erhebliche Störung und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber den Arten kann ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, der artenschutzfachlichen Bewertung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

4.2.5. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich westlich angrenzend an das geplante Gewerbegebiet in der Straße „Am Oasogrund“. Die Wohngebäude liegen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes „Am Hochweg“ und unterliegen somit der reduzierten Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes.

Es bestehen Vorbelastungen, insbesondere Lärmemissionen, durch die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet „Am Hochweg“ und durch den Verkehrswegebstand (Römerstraße).

Die nächstgelegene Kiesgrube befindet sich östlich in einer Entfernung von ca. 565 m. In ca. 660 m östlicher Entfernung befindet sich die Kreisdeponie. Beide werden direkt von Staatstraße angebunden.

Die Startbahn der Flugplatzes Jesenwang befindet sich ca. 670 m westlich des Geltungsbereiches, die Einfugschneise befindet sich nächstliegend ca. 430 m nördlich und die Platzrunde befindet sich ca. 830 m östlich (von Süden kommend).

Die Öffnungszeiten des Sonderlandeplatzes Jesenwang sind von 9:00 Uhr (Mo-Sa) bzw. 10:00 Uhr (So) bis Sonnenuntergang. Damit ist die Nutzung in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr als selten anzunehmen.

Die Platzrunden bzw. Warterunden des Landeplatzes verlaufen ca. 300 m bzw. ca. 2.300 m südlich der Start- und Landebahn, so dass weder das Plangebiet noch das Siedlungsgebiet von Jesenwang überfliegen wird.

Weiterhin können Lärm-/Staub-, Geruchsemissionen und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf den Punkt „Landwirtschaftliche Immissionen“ verwiesen.

⁷⁷ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung (festgesetzt als Mischgebiet) durch Baulärm, Erschütterungen, Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen. Auch sind die Wohngebäude entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen durch Baustellenverkehr betroffen. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt wird es durch die zukünftige Gewerbegebietsnutzung zu einer gewissen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs sowie zu einem geringfügig erhöhten CO₂-Ausstoß durch Gebäudeheizung kommen (vgl. „Verkehrsabschätzung“). Aufgrund der vorherrschenden Süd-West-Windrichtung ist der Siedlungsbestand in Bezug auf die Emissionen durch Gebäudeheizungen nicht in besonderem Maße betroffen.

Um sicherzustellen, dass durch die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung⁷⁸ die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten werden, wird eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das geplante Gewerbegebiet verbindlich festgesetzt, wobei die Geräuschvorbelastung durch die Nutzungen im bestehenden Mischgebiet mit berücksichtigt wird. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente ergeben sich bereits am nächstgelegenen nördlichen und östlichen Rand des angrenzenden Mischgebietes Schallimmissionen, die mindestens 2 bis 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete liegen. Insbesondere an den Immissionsorten mit bereits bestehenden Wohnnutzungen beträgt die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte mindestens 4 bis 6 dB(A).

Verkehrs- und lärmintensive Betriebe der Kurier-, Express- und Paketdienstleistung (KEP-Dienste), Tankstellen, Schrottplätze und Abwrackplätze sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Die Schallarten von Gewerbe-, Verkehrs- und Fluglärm werden stets getrennt ermittelt. Eine Betrachtung der Gesamtlärmsituation wird bei Grenzen der Gesundheitsgefährdung für erforderlich gesehen. Diese liegt bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Da die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den zum geplanten Gewerbegebiet nächstgelegenen Immissionsorten (u.a. Wohnbebauung) nicht annähernd erreicht werden, wird eine Beurteilung der Gesamtlärmsituation für nicht erforderlich gesehen.

Durch die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße mit abknickender Vorfahrt (Römerstraße, von Osten kommend) und der Herstellung einer Abbiegespur von der Kreisstraße (FFB 2 von Norden kommend) wird der Durchgangsverkehr der Römerstraße deutlich reduziert, sodass sich hierdurch eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation ergibt.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich - unter Berücksichtigung der lediglich temporären baubedingten Beeinträchtigungen - durch das Vorhaben **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**.

4.2.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Die Acker- und Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben nutzungsbedingt keine Funktion für die aktive Erholungsfunktion der Öffentlichkeit. Ebenfalls nutzungsbedingt, aufgrund der Lage und des optischen Erscheinungsbildes besteht nur eine geringe Bedeutung bzw. Funktion dieser Flächen für die passive Erholungsnutzung als siedlungsnaher Freifläche, z.B. für Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft. Die geschützte Feldhecke wirkt innerhalb der im Umfeld ausgeräumten Agrarlandschaft als Strukturelement und landschaftliche Bereicherung.

Der bestehende Privatgarten dient der privaten Erholung bzw. der Erholung im Arbeitsumfeld.

Der innerhalb des östlichen Geltungsbereiches verlaufende Feldweg hat als fußläufige Wegeverbindung für die Erholungsnutzung mangels Anbindung an attraktive Erholungsräume keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Nördlich entlang der Römerstraße verläuft ein Fuß- und Radweg nach St. Willibald, östlich entlang der Kreisstraße FFB 2 ein Fuß- und Radweg in Richtung Mammendorf.

Es liegen keine nennenswerten Vorbelastungen in Bezug auf die Erholungsfunktion des Geltungsbereiches vor.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** eine **geringe Bedeutung**.

⁷⁸ Ingenieurbüro Greiner: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Bericht Nr. 219132/5 vom 06.06.2023

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc. Weiterhin werden insbesondere die Aufenthaltsqualität und private Erholung in den Hausgärten der (süd-) westlich angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes „Am Hochweg“ temporär in Mitleidenschaft gezogen. Hierdurch sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Diese spielen für die Erholungsnutzung mangels Anbindung an attraktive Erholungsräume ohnehin nur eine geringe Rolle. Die Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Römerstraße und Kreisstraße FFB 2 bleiben erhalten. Der bestehende Wirtschaftsweg, welcher den Geltungsbereich im östlichen Abschnitt in Richtung Norden durchläuft, wird an den neuen Ortsrand im Osten verlegt. Somit bleibt auch diese Wegebeziehung erhalten.

Durch die geplante Ortsrandeingrünung kann eine optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft mittel- bis langfristig gesehen vermieden werden. Kurzfristig, d.h. bis zur Wirksamkeit der Ortsrandeingrünung ist eine Beeinträchtigung allerdings nicht zu vermeiden. Die flächenbezogen festgesetzte Durchgrünung des Gewerbegebietes inkl. Stellplatzanlagen trägt zur Gestaltung eines möglichst attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist zwar eine Zunahme der Lärmimmissionen innerhalb des bestehenden Mischgebietes durch die zukünftigen gewerblichen Nutzungen zu erwarten. An den Immissionsorten⁷⁹ mit bereits bestehenden Wohnnutzungen beträgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte mindestens 4 dB(A) bis 6 dB(A). Für die öffentliche Erholungsnutzung besteht aufgrund der diesbezüglich geringen Bedeutung des Geltungsbereiches nur eine geringe Betroffenheit. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich - unter Berücksichtigung der lediglich temporären baubedingten Beeinträchtigungen - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

4.2.7. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Jesenwang und zeichnet sich durch seine weitgehend ebene, kaum merklich nach Norden abfallende Lage aus. Prägend ist die auf drei Seiten eine Grünlandfläche umschließende (Baum-) Heckenstruktur. Diese stellt in der ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft eine Strukturanreicherung und qualitätsvolle Ortsrandeingrünung in diesem Bereich dar. Insgesamt besteht im Nordosten, Osten und Süden mit der genannten Baum-/Heckenstruktur und weiteren Gehölzbeständen auf den Wohnbaugrundstücken an der Straße „Am Oasogrund“ bereits eine sehr gute Eingrünung. Im Nordwesten entlang der Straße „Am Hochweg“ ist eine Eingrünung der bestehenden Gewerbehallen im Hinblick auf die beabsichtigte Gewerbegebietserweiterung noch nicht realisiert.

Eine gute Einsehbarkeit von Teilabschnitten des Geltungsbereiches besteht von Norden von Seiten der Mammendorfer Straße (Kr FFB 2) und von Süden von Seiten der Römerstraße. Eine ausgeprägte Fernwirkung besteht aufgrund der ebenen Lage allerdings nicht.

Das Planungsgebiet liegt am Rand des wichtigen Sichtkorridors zwischen den beiden Kirchen St. Willibald im Südosten und der Kirche „Heilige Maria“ im Nordwesten in Bergkirchen. Der Freihaltung dieses Sichtkorridors kommt bei der Planung eine besondere Bedeutung zu.

Eine Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes stellt die fehlende Ortsrandeingrünung im Nordwesten des Planungsgebietes und die strukturarme Agrarlandschaft im Umfeld dar.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Gehölzverlust, Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft.

Um eine allseitige Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft sicherzustellen, werden im Westen, Norden, Osten und Süden überwiegend dreireihige, untergeordnet zweireihige Gehölzpflan-

⁷⁹ Ingenieurbüro Greiner: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Bericht Nr. 219132/5 vom 06.06.2023

zungen sowie im Süden Einzelbaumpflanzungen neu angelegt. Im nordöstlichen und östlichen Randbereich wird die Ortsrandeingrünung als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Rodung der geschützten Feldhecke angelegt und durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Die westliche und nordwestliche Ortsrandeingrünung wird durch den Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Im Süden werden Einzelbaum- und Heckenpflanzungen auf Privatgrund festgesetzt. Durch die geplante Ortsrandeingrünung kann eine optische Beeinträchtigung der Landschaft mittel- bis langfristig gesehen vermieden werden. Kurzfristig, d.h. bis zur Wirksamkeit der Ortsrandeingrünung ist eine Beeinträchtigung allerdings nicht zu vermeiden. Die flächenbezogen festgesetzte Durchgrünung des Gewerbegebietes inkl. Stellplatzanlagen mit Laubbäumen und die Fassadenbegrünung tragen zur Strukturbildung, Mindest-Durchgrünung und Gestaltung eines möglichst attraktiven Ortsbildes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend sind - unter Berücksichtigung der lediglich temporären baubedingten Beeinträchtigungen - Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Landschaft zu erwarten.

4.2.8. **Schutzgut: Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter

Gemäß Datenabruf der Denkmalliste beim Bayernatlas⁸⁰ sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-7832-0234 südlicher Geltungsbereich ca. 35 m auf 120 m
„Körpergräber des frühen Mittelalters“
- D-1-7832-0009 südlicher Geltungsbereich ca. 10 m auf 180 m
„Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg“

In der Umgebung befinden sich die Baudenkmäler:

- D-1-79-130-5 südwestlich in ca. 345 m Entfernung
„Kath. Wallfahrtskirche St. Willibald“
- D-179-130-3 nördlich in ca. 180 m Entfernung
„Kath. Filiationkirche St. Maria,“

Zwischen diesen beiden Baudenkmälern besteht ein Sichtkorridor. Dessen Erhaltung kommt eine besondere Bedeutung zu.

Ferner befindet sich in ca. 185 m Entfernung noch folgendes Baudenkmal

- D-1-79-130-12 südwestlich in ca. 185 m Entfernung
„Kruzifix“

Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Hierbei handelt es sich um den Gebäudebestand und die Freianlagen des bestehenden Mischgebietes sowie um ein Gartenhaus im bisher un- beplanten Abschnitt.

Auswirkungen und Ergebnis

Kulturgüter - Baudenkmäler

Einzelstellung Kirche St. Maria und Wallfahrtskirche St. Willibald

Bei einer Realisierung des Gewerbegebietes bleibt die charakteristische Einzelstellung sowohl der Kirche St. Maria als auch der Wallfahrtskirche St. Willibald erhalten. Zwar rückt die Bebauung jeweils näher an diese beiden Baudenkmäler heran, dennoch bleibt jeweils ein ausreichend großer Freiraum erhalten. Dieser beträgt zwischen dem neu geplanten östlichen Ortsrand und der Wallfahrtskirche St. Willibald ca. 320 m und zwischen dem neu geplanten nördlichen Ortsrand und der Kirche St. Maria ca. 170 m.

Sichtkorridor Kirche St. Maria und Wallfahrtskirche St. Willibald

Die äußere Begrenzung des geplanten Gewerbegebietes wurde bewusst dahingehend festgelegt, dass eine Beeinträchtigung der wichtigen und unverzichtbaren Blickbeziehung zwischen den beiden Kirchen St. Maria (Bergkirchen) und St. Willibald vermieden wird. Der bestehende Sichtkorridor kann somit erhalten werden. Günstig wirkt sich hierbei auch die Tatsache aus, dass beide Kirchen im Verhältnis zum geplanten Gewerbegebiet um bis zu 6 Höhenmeter (St. Maria) und bis zu 3 Höhenmeter (St. Willibald) erhöht liegen.

Nördlich angrenzend an das geplante Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung wird eine Ausgleichsfläche angeordnet. Diese Ausgleichsfläche liegt direkt im Sichtkorridor zwischen den beiden Kirchen. Bei der Gestaltung der Ausgleichsfläche wurde bewusst darauf geachtet, dass als Entwicklungsziel ausschließlich niedrigwüchsige Vegetationsstrukturen, hier: arten- und blütenreiche Extensivwiese, Hochstaudensaum) festgelegt werden, um den bestehenden Sichtkorridor nicht zu stören.

⁸⁰ www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 06/2022

Blickbezug Bergkirchen - Jesenwang

Das geplante Gewerbegebiet liegt - bedingt durch den in Richtung Nordosten gekrümmten Straßenverlauf der Kreisstraße FFB 2 - nicht im Blickfeld zwischen St. Maria und dem Altort von Jesenwang mit Dorfgebiets- und Wohnbebauung.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Kulturgut (Baudenkmäler)**.

Auf die Ausführungen und Darstellungen im Punkt „Denkmalpflege“ dieser Begründung sowie in der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Kulturgüter - Bodendenkmäler

Aufgrund der innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches liegenden kartierten Bodendenkmäler ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im näheren Umfeld dieser Bodendenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) zu beantragen ist. Auf die Beachtung des Art. 8 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

Baubedingt besteht eine **potenziell hohe Betroffenheit** der Bodendenkmäler. Unter der Voraussetzung der Beachtung der Art. 7 und Art. 8 BayDSchG kann jedoch von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Kulturgut (Bodendenkmäler)** ausgegangen werden.

Sachgüter

Das bestehende Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird neu als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei auch das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird. Ein Gartenhaus ist bei Realisierung der Planung von Abbruch betroffen.

Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass ggf. auftretendes Schichtenwasser, auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser sowie wild abfließendes Wasser nicht in Gebäude eindringen kann, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Sachgüter**.

Der Verkehrswegebefund wird entsprechend den Erfordernissen ausgebaut. Durch die Schaffung einer neuen Erschließungsstraße mit abknickender Vorfahrt (Römerstraße, von Osten kommend) und der Herstellung einer Abbiegespur von der Kreisstraße (FFB 2 von Norden kommend) wird der Durchgangsverkehr der Römerstraße deutlich reduziert, sodass sich hierdurch eine Verbesserung der Verkehrslärmsituation ergibt.

4.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Die Inanspruchnahme der Fläche für das geplante Gewerbegebiet bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische/bauliche Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Lokalklima/Lufthygiene, Tiere, Pflanzen/biologische Vielfalt, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Maßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ bewirkt allerdings einen Funktionsausgleich für den Gehölzverlust in Bezug auf mehrere Schutzgüter (Lokalklima/Lufthygiene, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt). Weiterhin trägt die Ein- und Durchgrünung zur mittel- bis langfristigen Vermeidung und kurzfristigen Verringerung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den vorherigen Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

4.2.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet werden. Die Gehölzbestände blieben erhalten. Die in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen nicht genutzt werden. Das Ziel der Gemeinde, bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe am Ort

zu halten und diesen eine verträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen sowie auch in geringem Umfang eine Neuansiedlung von Betrieben zu schaffen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Der dringende Bedarf an Gewerbegebietsflächen bliebe bestehen.

4.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Wohnbebauung

Auf die Ausführungen in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.13. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf die Ausführungen in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebs- und nutzungsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Gewerbegebietsbebauung insbesondere gewerbliche Produktionsabfälle, Hausmüll, Wertstoffe (z.B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsunternehmen, Kommune, Verband) zu überlassen.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU⁸¹ - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die geplante gewerbliche Bebauung erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

4.2.15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen und östlichen Anschluss an ein bestehendes Mischgebiet. Innerhalb dieses Mischgebietes befinden sich im südlichen Abschnitt (südlich und östlich der Straße „Am Oasgrund“ mehrere Grundstücke mit Wohngebäuden. Trotz dieser räumlichen Nähe und vor allem aufgrund der geplanten „normalgewerblichen“ Nutzungen besteht keine direkte Gefährdung bzw. kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit. Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)⁸² durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschrieben.

Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Starkregen, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden entstehen, u.a. wenn z.B. Bäume innerhalb des Gewerbegebietes bzw. aus der Ortsrandeingrünung umstürzen, oder wenn Dachziegel gelöst werden. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen.

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Hanglage oder in der Nähe eines Fließgewässers. Es besteht somit keine erhöhte Gefährdung in Bezug auf wild abfließendes Wasser oder Flusshochwasser, zumal der Höhenunterschied zum westlich fließenden Erlbach zwischen ca. 1,5 und 4 m beträgt. Auf die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten⁸³ wird verwiesen, durch welche im Geltungsbereich „potentieller Fließweg bei Starkregen“ mit „mäßiger Abfluss“ bis „starkem Abfluss“ dokumentiert und eine „Geländesenke und Aufstaubereich“ vermerkt sind (siehe hierzu Punkt 8.5 Hochwasservorsorge).

Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude grundsätzlich durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass z.B. Schichtenwasser, wild abfließendes Wasser und/oder auf den Baugrundstücken anfallendes

⁸¹ www.abfallbilanz.bayern.de

⁸² "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

⁸³ www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm, Datenabruf 04/2024

Niederschlagswasser nicht in Gebäude eindringen können, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

4.2.16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weitere Vorhaben sind im räumlichen Anschluss - insbesondere auch im Hinblick auf den freizuhaltenden Sichtkorridor zwischen den Kirchen St. Willibald und St. Maria in Bergkirchen - nicht zu erwarten. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

Gemäß Regionalplanung befindet sich ca. 700 m östlich das Vorranggebiet Nr. 603 für Kies und Sand. Inwieweit sich bei der weiteren Umsetzung dieser übergeordneten Planung kumulative Wirkungen ergeben, ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bewertbar.

4.2.17. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.3 wird verwiesen.

4.2.18. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung der verschiedenen Gebäude vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

4.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht (vgl. „Ausgleichsbedarf“ sowie „Zuordnung Ausgleichsbedarf“).

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden, Tabelle 2.2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

4.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs sowie zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. darauf hingewiesen:

Schutzgut Fläche und Boden

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für oberirdische PKW-Stellplätze trägt zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen bei, da das Wasser dem Boden zurückgeführt wird.

Schutzgut Wasser

Die Wasseraufnahme-, Speicher- und Pufferkapazität des Bodens wird in Teilbereichen durch die zwingend festgesetzte Verwendung versickerungsfähiger Beläge weitgehend erhalten und unterstützt.

Es ist im Hinblick auf den geologischen Untergrund nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser vollständig versickert werden kann. Somit werden Abflussspitzen mit einer damit verbundenen Hochwassergefahr vermieden und die Grundwasserneubildung erhalten.

Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene

Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes tragen zu einem Funktionsausgleich bezüglich des Gehölzverlustes bei. Über den Gehölzverlust hinausgehende Gehölzpflanzungen wirken sich mittel- bis langfristig positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen am westlichen, nordwestlichen und südlichen Ortsrand ökologisch qualitätsvolle Baum- und Strauchpflanzungen vor. Weiterhin sind Baumpflanzungen zur Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke verbindlich festgesetzt. Vorgaben zur Pflanzenartenwahl, zur Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen sowie für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen sichern eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung.

Die Festsetzung offener Einfriedungen sowie der Verzicht auf Sockel im Grenzbereich zur öffentlichen Grünfläche sowie Empfehlungen zu einer Durchgängigkeit der Einfriedungen für Kleintiere und zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sollen zu einer weiteren Verbesserung der ökologischen Gestaltung auf den Privatgrundstücken beitragen. Durch die Beschränkung von Werbeanlagen - u.a. zum Ortsrand hin - werden Lichtimmissionen und damit Störungen für die Tierwelt minimiert. Durch die Hinweise zu einer insektenschonenden Außenbeleuchtung soll eine weitere Reduzierung der Lichtverschmutzung erreicht werden.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Durch den Ausschluss verkehrs- und lärmintensiver Nutzungen (z.B. Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen, Schrott-, Abwrackplätze und Tankstellen) wird der Ziel- und Quellverkehr mit entsprechenden Emissionen im geplanten Gewerbegebiet verringert. Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das geplante Gewerbegebiet stellt sicher, dass durch die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebäuden im Mischgebiet eingehalten bzw. sogar unterschritten werden und dass insgesamt gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes tragen zur Gestaltung eines qualitätsvollen Arbeits- und Wohnumfeldes und zur Verbesserung der passiven Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes bei.

Schutzgut Landschaft

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bestmöglich zu vermeiden bzw. zu verringern, wird am westlichen, nordwestlichen und südlichen zukünftigen Ortsrand eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Ortsrandeingrünung trägt in hohem Maße auch der naturschutzrechtliche Ausgleich (Neupflanzung Feldhecke) für die zu rodende geschützte Feldhecke bei, und zwar am nordöstlichen und östlichen Ortsrand.

Weiterhin wird eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke u.a. durch die flächen- und stellplatzbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen und durch die Begrünung bestimmter Fassadenbereiche erreicht. Die Festsetzungen und Beschränkungen zu Geländeänderungen und zu Werbeanlagen tragen ebenfalls zu einer Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes zu vermeiden, wird unter C Ziffer 3 „Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen“ der Satzung auf die Vorgehensweise bei Bodeneingriffen/Grabungen hingewiesen.

Um die Einzelstellung der beiden Baudenkmäler Kirche St. Maria und Wallfahrtskirche St. Willibald nicht zu gefährden und den Sichtkorridor zwischen den beiden Kirchen zu erhalten, wurde die Ausdehnung und Umgrenzung des geplanten Gewerbegebietes bewusst auf diesen Belang der Denkmalpflege abgestimmt. Die innerhalb des Sichtkorridors liegende Ausgleichsfläche wird ausschließlich mit niedrigwüchsiger Vegetation gestaltet.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag⁸⁴) zwingend erforderliche Maßnahmen (MV) formuliert. Diese sind nachfolgend stichwortartig aufgelistet, deren Berücksichtigung bzw. Übernahme im Bebauungsplan mit Pfeildarstellung ergänzt.

- MV 1: Bauzeitenregelungen bezüglich der Gehölzrodungen, Vorgehen bei zeitlich verzögerten Fällarbeiten
→ Hinweis unter Ziffer C 3.6 „Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen“
- MV 2: Ersatz- und Neupflanzungen für den Gehölzverlust
→ Festsetzung durch Planzeichnung und unter Ziffer B 7
- MV 3: Sicherung Flugroute Fledermäuse
→ Festsetzung durch Planzeichnung und unter Ziffern B 7.3 und B 7.4
- MV 4: Bauzeitenregelung für Baufeldräumung Erschließungsarbeiten
→ Hinweis unter Ziffer C 3.6 „Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen“
- MV 5: Bauzeitenregelung Bauarbeiten
→ Hinweis unter Ziffer C 3.6 „Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen“
- MV 6: Zielartengerechte Herstellung der Ausgleichsflächen
→ Festsetzung durch Text unter Ziffer B 8.1
- MV 7: Vermeidung Brachestadien
→ Hinweis unter Ziffer C 3.6 „Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen“

Darüber hinaus wurden zusätzliche, freiwillige Maßnahmen (FM) vorgeschlagen, durch welche positive Effekte auf die Bestandszahlen und die Artenvielfalt innerhalb des Planungsgebietes erzielt werden können:

- FM1: Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
→ Festsetzung unter B Ziffer 10.2 „Festsetzungen“ und Hinweise unter Ziffer C 3.12 „Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen“ sowie im Umweltbericht unter Punkt „Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“
- FM 2: Ökologisch wirksame Gestaltung der Außenanlagen im Gewerbegebiet

⁸⁴ Harsch, Peter (Dipl.-Biologe), Waltenhofen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hochweg“ in Jesenwang, Lkr. FFB; Stand: Juli 2022/Juni 2023

- diverse Festsetzungen unter Ziffern B 7.3, B 7.5, B 9.3.1 „Festsetzungen“ und Empfehlungen unter Ziffern C 4.4 und C 5.4 „Empfehlungen“ sowie im Umweltbericht unter Punkt „Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“
- FM 3 Empfehlung zur Dachbegrünung
→ Festsetzung für Teilflächen unter Ziffer B 9.2.2 „Festsetzungen“ und Empfehlung im Umweltbericht unter Punkt „Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“
- FM 4 Empfehlung zur Anbringung von Fassadenquartieren für Vögel und Fledermäuse
→ Empfehlung im Umweltbericht unter Punkt „Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“

4.3.2. **Ausgleichsbedarf**

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁸⁵ herangezogen.

Die Eingriffsbilanzierung ist ausführlich in der Themenkarte „Eingriffsbilanzierung“ (Anlage 1 dieser Begründung) dokumentiert. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in der Tabelle „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ (Anlage 2 dieser Begründung) dargestellt.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet mit 0,50 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Naturschutz und Landschaftspflege im Landratsamt Fürstenfeldbruck⁸⁶ wurde der Eingriffsfaktor für die Inanspruchnahme von Flächen im Vergleich zum Vorentwurf um 0,1 erhöht.

Im Leitfaden von 2021 wird nicht unterschieden zwischen GRZ I und GRZ II. Gemäß Leitfaden sind *„über den Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören, d.h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt.“*

Da im Bebauungsplan die festgesetzte GRZ von 0,50 bis zur Kappungsgrenze von 0,8 und somit um mehr als die nach § 19 Abs. 4 BauNVO benannten 50 % überschritten werden darf, wird diese Differenz beim Eingriffsfaktor berücksichtigt und dieser (statt im Vorentwurf mit 0,5) mit 0,6 festgelegt.

Im inneren nordwestlichen Abschnitt wird ein Abschnitt des rechtskräftig festgesetzten Mischgebietes (1. Änderung Bebauungsplan „Am Hochweg) neu als Gewerbegebiet festgesetzt und die zulässige GRZ von 0,40 von 0,50 erhöht. Gemäß Leitfaden wird die Differenz zwischen GRZ_{neu} und GRZ_{alt} als Eingriffsfaktor (hier: 0,1) zugrunde gelegt. Da im Bebauungsplan die festgesetzte GRZ von 0,5 bis zur Kappungsgrenze von 0,8 und somit um mehr als die nach § 19 Abs. 4 BauNVO benannten 50 % überschritten werden darf, wird diese Differenz auch bei diesem Eingriffsfaktor berücksichtigt und dieser mit 0,2 festgelegt.

Einen Sonderfall bei der Eingriffsbilanzierung stellt die Fläche der zu rodenden geschützten Feldhecke dar. 2.420 m² Gehölzverlust werden im Rahmen des Antrags auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 Bay-NatSchG vom 08.02.2023 naturschutzrechtlich ausgeglichen und durch Auflagen im Bescheid gesichert. Es verbleibt ein erforderlicher Ausgleich für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Landschaftsbildes. Dieser wird im Rahmen der Eingriffsermittlung nach dem Baugesetzbuch berücksichtigt. Hierbei wird der auszugleichende Bestand, d.h. die verbleibende Rodungsfläche, als vegetationsarme Ruderalfläche (BNT P431 mit 2 Wertpunkten) angesetzt.

Der Planungsfaktor, d.h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird aufgrund der Vielzahl der Maßnahmen mit 18 % festgelegt. Da die nordöstliche und östliche Ortsrandeingerünung den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die zu rodende geschützte Feldhecke darstellt und somit nicht als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt werden kann, erfolgt gegenüber dem ursprünglich im Vorentwurf angesetzten Planungsfaktor (20 %) ein Abschlag von 2 %. Hierbei ist auch der Planungsfaktor für die Durchgrünung der Stellplatzanlagen berücksichtigt. Eine Festsetzung zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen wurde auf Anregung des SG Naturschutz und Landschaftspflege im Landratsamt Fürstenfeldbruck neu in den Entwurf der Planung aufgenommen.

Somit ergibt sich gemäß der Tabelle „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ (Anlage 2 dieser Begründung) ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **52.790 Wertpunkten**.

⁸⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

⁸⁶ Schreiben des LRA Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild zeigt Merkmale geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (ausgeräumte Agrarlandschaft im nahen und weiteren Umfeld) und Merkmale mittlerer Bedeutung (bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (Baum-) Heckenstruktur).

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

4.3.3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 52.790 Wertpunkten wird sowohl gebietsintern auf einer „Sammel-Ausgleichsfläche“ mit einer Fläche von 3.530 m² als auch gebietsextern auf einer „Sammel-Ausgleichsfläche“ mit einer Fläche von 3.765 m² erbracht.

Die rechtliche Sicherung der internen Fläche zum Ausgleich erfolgt durch Festsetzung (§ 1a Abs. 2 BauGB) siehe Ziffern B 8.1 und B 8.2. 21.180 Wertpunkte können auf der gebietsinternen „Sammel-Ausgleichsfläche“ erbracht werden.

Die noch fehlenden 31.610 Wertpunkte werden auf der gebietsexternen, gemeindeeigenen „Sammel-Ausgleichsfläche“ Grundstück Fl.-Nr. 1979/1, Gemarkung Jesenwang, erbracht. Geplant ist ein artenreicher Eichen-Hainbuchenmischwald mit gestuftem Waldmantel und artenreichem Saum. Es sollen die Tierartengruppen der Gehölzbrüter, Fledermäuse und Insekten gefördert werden. Auf einer Fläche von ca. 3.765 m² werden 31.615 Wertpunkte erbracht. Die externe Fläche zum Ausgleich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Forstwirtschaft (Wald)“ umgewidmet.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Fürstfeldbruck⁸⁷, in welcher auf die starke Spätfrostgefährdung der ursprünglich als Hauptbaumart vorgesehenen Rotbuche auf dem vorgesehenen Standort hingewiesen wird und als Alternative die Entwicklung eines ökologisch sehr wertvollen, optimal klimastabilen Eichen-Hainbuchen-Linden-Bestandes vorgeschlagen wird, wurde das Entwicklungsziel für die gebietsexterne Sammel-Ausgleichsfläche von dem ursprünglich vorgesehenen artenreichen Buchen-Laubmischwald in einen artenreichen Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald geändert.

Die rechtliche Sicherung der externen Fläche zum Ausgleich erfolgt auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

4.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes, der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurden sechs Standorte geprüft. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der verkehrlichen Anbindung, der Nutzungszuordnung (Vorbelastung) und der Synergieeffekte (Entlastung der Römerstraße im Bereich der Schule) drängte sich der gewählte Standort auf.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen der Art der baulichen Nutzung geprüft. Zusätzlich wurden unterschiedliche Breiten der Erschließungsstraße (Parkstreifen, beidseitige Geh- und Radwege, etc.) geprüft.

Aufgrund der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes/Kreisstraßenverwaltung im Landratsamt Fürstfeldbruck⁸⁸ wurden verschiedene Varianten zur Anbindung (Kreisverkehr, Linksabbiegestreifen, Aufstellbereich) an die Kreisstraße FFB 2 geprüft; aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Akzeptanz der geänderten Verkehrsführung wurde für den Linksabbiegestreifen entschieden.

Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Variante entschieden, da bei dieser eine möglichst flächensparende Erschließung unter Ausnutzung des vorhandenen Verkehrswegebstandes möglich ist.

⁸⁷ Schreiben vom 22.09.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁸⁸ Schreiben LRA Fürstfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

4.5. Zusätzliche Angaben

4.5.1. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baurecht bzw. zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung vom Dezember 2021) herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z.B. UmweltAtlas und FisNatur, sowie des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, BayernAtlas PLUS, dar. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Baugrundgutachten, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung) mitberücksichtigt.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der „Referenzliste der Quellen“ verwiesen. Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

4.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Jesenwang zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

- Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die Durchgrünung auf Privatgrund entsprechend umgesetzt wurde. Im negativen Fall sind die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen von 3 bis 5 Jahren die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen kontrolliert werden.
- Nach Herstellung und Verkehrsfreigabe der Nordostumfahrung und nach Einspielung der neuen Fahrbeziehungen soll im Bereich der westlichen Römerstraße eine Verkehrszählung durch ein stationäres Messgerät erfolgen. Sollte sich keine deutliche Verkehrsentlastung ergeben, sollen durch ein Ingenieurbüro baulich-technische Maßnahmen (Herstellung von Engstellen, Umbau eines Teils als verkehrsberuhigter Bereich, Flächenmarkierungen etc.) unter Einbeziehung der Schulleitung und Anlieger vorgeschlagen werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

4.5.3. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Hochweg“ dient insbesondere der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen. Kleinflächig wird ein bestehendes Mischgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,42 ha und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Jesenwang, östlich angrenzend an die Mammendorfer Straße/Kr FFB 2.

Für das Planungsgebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Gewerbegebiet wird nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde im sog. „Parallelverfahren“ geändert. Es handelt sich um die 5. Änderung.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des Gewerbegebietes insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche durch Voll- und Teilversiegelungen und in der Folge durch den Verlust bzw. die Reduzierung der Bodenfunktionen Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten sind. Die Schutzgüter Wasser, Lokalklima/Lufthygiene, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaft sind aufgrund Versiegelung, temporärem Gehölzverlust, weiterer baulicher und technischer Überprägung der Landschaft jeweils mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen. Das Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionsschutz/Wohnen) ist während der Bauphase temporär mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit betroffen. Die Immissionsrichtwerte (Gewerbegeräusche) an der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung werden eingehalten bzw. sogar unterschritten, daher besteht diesbezüglich eine geringe Erheblichkeit. Das Schutzgut Kulturgüter ist unter der Voraussetzung der Beachtung der Art. 7 und 8 des BayDSchG voraussichtlich mit geringer Erheblichkeit betroffen, wobei aufgrund des Vorkommens von Bodendenkmälern im Gebiet potenziell eine Betroffenheit besteht. Sachgüter sind nur in geringem Maße betroffen. Bei der Realisierung des Vorhabens werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u.a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Ortsrandeingrünung, Mindest-Durchgrünung des Gewerbegebietes, Ausschluss bestimmter Nutzungen, Festsetzung von Emissionskontingenten, Beschränkung von Lichtemissionen verringert werden.

Für die unvermeidbare Rodung einer nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Feldhecke wurde in einem gesonderten Verfahren ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstentum Bruck gestellt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde durch Auflagen im Bescheid⁸⁹ gesichert. Die erforderliche Fläche von 3.630 m² wird am nordöstlichen und östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes als Feldhecke entwickelt und durch den Bebauungsplan als Grünfläche mit Pflanzbindung (Erhaltung) festgesetzt.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 52.790 Wertpunkten ermittelt. Dieser wird zu einem Anteil von 21.180 Wertpunkten (3.530 m²) gebietsintern und zu einem Anteil von 31.610 Wertpunkten (3.765 m²) gebietsextern auf einer „Sammel-Ausgleichsfläche“ (Fl.-Nr. 1979/1, Gemarkung Jesenwang) erbracht.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Durchgrünung auf den Privatgrundstücken nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und ob entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren das Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen kontrolliert werden.

Nach Herstellung und Verkehrsfreigabe der Nordostumfahrung und nach Einspielung der neuen Fahrbeziehungen soll im Bereich der westlichen Römerstraße eine Verkehrszählung durch ein stationäres Messgerät erfolgen. Sollte sich keine deutliche Verkehrsbelastung ergeben, sollen durch ein Ingenieurbüro baulich-technische Maßnahmen (Herstellung von Engstellen, Umbau eines Teils als verkehrsberuhigter Bereich, Flächenmarkierungen etc.) unter Einbeziehung der Schulleitung und Anlieger vorge schlagen werden.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	mittlere - hohe Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel - hoch
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima/Lufthygiene	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel

⁸⁹ Landratsamt Fürstentum Bruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Immissionschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering - mittel
Kulturgüter	gering bis potenziell hoch	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering - pot. hoch
Sachgüter	gering	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering

Tab. 2: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4.5.4. Referenzliste der Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08. 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371),
- Bayerisches Landesamt für Statistik: www.statistikdaten.bayern.de
Online-Abfrage 10/2022 zu den Acker- und Grünlandflächen in der Gemeinde Jesenwang
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie) - Teil 2 – Biotoptypen, Stand: April 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt/ Bayerisches Geologisches Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Online Abfrage 03/2022 zu verschiedenen Themen, u.a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018/2020/2023
- Blasy + Mader GmbH: Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten, Projekt Nr. 11276, 21.10.2020
- Bundesamt für Naturschutz: Fachinformationssystem FFH-VP-Info „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten“ - Teil 2 Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie, Stand: 10.02.2022
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesenwang i.d.F. vom 25.05.1988 (genehmigt: 19.08.1988); seither viermal geändert und viermal berichtigt;

- Harsch, Peter (Dipl.-Biologe), Waltenhofen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hochweg“ in Jesenwang, Lkr. FFB; Stand: Juli 2022/Juni 2023
- Ingenieurbüro Greiner: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Bericht Nr. 219132/5 vom 06.06.2023
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine zweigeschossige Höhenentwicklung der Bebauung in Richtung Norden und Osten vor, welche durch einen wirksamen öffentlichen Ortsrand zur freien Landschaft abgegrenzt wird. Damit können die Nutzungsanforderungen für gewerbliche Bauvorhaben mit anderen – höheren – Raum- bzw. Geschosshöhen umgesetzt werden und so z.B. zum Einen die Befahrbarkeit der Hallen mit LKW's (mit einer lichten Höhe von mind. 4,5 m) sichergestellt und zum Anderen die Lagerhaltung mit Hochregalen ermöglicht werden.

Der Sichtkorridor zwischen der in der Ebene gelegen St. Willibald Kirche (ca. 548,75 m ü.NHN) im Osten und der in der Höhe gelegenen St. Maria Kirche in Bergkirchen (ca. 560 m ü.NHN) wird freigehalten.

Das verkehrliche Konzept sieht die Fortführung der Straße Am Hochweg zur Römerstraße zur Schaffung einer Spangenverbindung (Nordostumfahrung) als abgewinkelte Straße (von Nord nach Ost) vor. Damit soll das neue Gewerbe- und bestehende Mischgebiet überregional an die Kreisstraße FFB 2 und die Staatstraße ST 2054 angebunden werden und so der Verkehr der Römerstraße im Bereich der Grundschule reduziert werden.

Um die bestehenden Geh- und Radwege nach St. Willibald zu erhalten, wird im Verlauf der Römerstraße eine Überquerungsstelle über die Nordostumfahrung geschaffen. Entlang der Kreisstraße FFB 2 wird am straßenbegleitenden Geh- und Radweg in Richtung Mammendorf festgehalten.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept beinhaltet im Wesentlichen eine qualitätsvolle, wirksame Ortsrandeingrünung und Einbindung in die freie Landschaft sowie eine Mindest-Durchgrünung der gewerblichen Baugrundstücke bzw. des Gewerbegebietes durch verschiedene Maßnahmen zur Grünordnung.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan geht von einer planerisch vollständigen Beseitigung der Feldhecke aus. Da von den Interessenten ausschließlich der Flächenbedarf und die Branche mitgeteilt wurde, liegen der Gemeinde im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes keine Informationen zu den funktionalen Bedürfnissen und deren resultierenden baulichen Zwängen der einzelnen anzusiedelnden Betriebe vor. Ob im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke Teile der Feldhecke erhalten werden, kann auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden.

Durch die geplante Straßenspanne mit ihrer Breite und ihrem Ausbauzustand wird der Verkehr (flankierend durch verkehrsrechtliche Anordnungen) von der östlichen Römerstraße bzw. der Kreisstraße weitgehend abgefangen werden, was voraussichtlich eine deutliche Verkehrsreduzierung im Bereich der Grundschule Jesenwang zur Folge haben wird.

In Bezug auf die Unterbringung der Betriebe wurde der größte Betrieb mit ca. 0,7 ha Flächenbedarf im zentralen Bereich mit der größten Parzellentiefe vorgesehen, wobei die Anbindung aus Norden und Osten zu Grunde gelegt wird. Die kleineren Betriebe mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 0,19 ha können demnach im Bereich des Ortsrandes oder im Bereich der zum bestehenden Mischgebiet gelegenen Puffernutzung mit niedriger Geräuschkontingentierung untergebracht werden.

Gegenüber der Landschaft wird das Gewerbegebiet nach Norden, Osten und teilweise Süden durch eine öffentliche, 10 m tiefe Grünfläche abgegrenzt und somit landschaftlich eingebunden.

Wie im Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG vom 08.02.2023 anhand von vier Alternativen ausgeführt, kann das Planungsziel des Bebauungsplanes ohne Beseitigung der geschützten Feldhecke nicht umgesetzt werden.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist die Verlegung von Niederspannungskabeln erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für ein "Gewerbegebiet" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,7 bis 1,0 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird dies zur Verfügung gestellt. Die Erdgasversorgung kann ggf. durch eine Erweiterung des vorhandenen Netzes der Energienetze Bayern erfolgen.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom AG, M-net und Vodafone GmbH erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁹⁰ ist mit der DSL-Technologie (bis 50 Mbit/s) zu über 95 % gegeben.

Auf Ebene der Erschließungsplanung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro eine entsprechende Koordination der Sparten.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach, Adelshofen. Auf die Entwässerungssatzung (EWS)⁹¹ wird verwiesen.
- Die Entwässerung des gesammelten unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH⁹² wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Versickerung ermittelt: *„Die aus den Sieblinien errechneten k_f -Werte⁹³ liegen zwischen $1,5 \times 10^{-4}$ m/s und $1,2 \times 10^{-5}$ m/s. Das arithmetische Mittel beträgt rund 7×10^{-4} m/s. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsfaktors von 0,2 (Berechnung der k_f -Werte aus der Sieblinie) kann für die Dimensionierung von Rigolen ein einheitlicher k_f -Wert von 1×10^{-4} m/s angesetzt werden.“*
- Die Müllentsorgung für den Hausmüll erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck. In Jesenwang sind zwei kleine Wertstoffhöfe direkt an Poststraße und der Römertshofener Straße in ca. 1,5 km Entfernung vorhanden. Der große Wertstoffhof befindet sich auf dem Gelände der Bauschuttdeponie Jesenwang in ca. 1,2 km Entfernung.

Auf Ebene der Erschließungsplanung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro eine entsprechende Koordination der Sparten.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Jesenwang (Am Keltenbogen Nr. 5) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.400 m und verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug.

So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Im GE2 bzw. des GE3 sind Gebäude möglich, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Art. 5 Abs. 1 BayBO verlangt, dass zu rückwärtigen Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr, eine „geradlinige Zu- oder Durchfahrt“ zu schaffen ist, es sei denn, dass Gründe des Feuerwehreinsatzes dies nicht erfordern. Aufgrund der Größe des Baugrundstückes können die erforderlichen Aufstell- oder Bewegungsflächen⁹⁴ problemlos angelegt werden.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

⁹⁰ www.netzda-mig.de/breitbandatlas, Datenabruf 05-2023

⁹¹ **EWS:** Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ (Entwässerungssatzung) vom 02.12.2015

⁹² Blasy+Mader GmbH, Erschließung Gewerbegebiet „Jesenwang-Nord“, 82287 Jesenwang, Baugrundgutachten Projekt Nr. 11276, 21.10.2020, Ziffer 5

⁹³ Der k_f -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: k_f 1×10^{-4} - 1×10^{-6} : durchlässig, k_f 1×10^{-2} - 1×10^{-4} : stark durchlässig

⁹⁴ **DIN 14090:** „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 05-2003, Beuth-Verlag-Berlin

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. So dient das Gewerbegebiet vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen.

Die Unterteilung der zusammenhängenden Fläche im Gewerbegebiet, aber unterschiedlicher Bezeichnungen der Teilbereiche (GE1, GE2, GE3, GE4), erfolgt aufgrund unterschiedlicher Detailfestsetzungen in Bezug auf das Lärmkontingent und steht der Annahme nur eines Baugebietes nicht entgegen.

6.1.1. Lärmkontingente nach DIN 45391

Dabei erfolgte die Gliederung der Lärmkontingente zweibelartig in einer städtebaulichen Abstufung um das bestehende Mischgebiet von West nach Ost/Nord, sodass die höchsten Lärmkontingente am weitesten von der bestehenden Bebauung entfernt sind.



Abb. 13: **Übersichtsplan mit Emissionskontingenten und Immissionsorten, 06.06.2023**
 IB Greiner Anhang A, Seite 2, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungs-
 verwaltung,

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁹⁵ erstellt. Dabei kommt der Gutachter zu folgenden Untersuchungsergebnissen bei der Geräuschkontingentierung: „Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden für die Teilflächen GE 1 bis GE 4 des geplanten GE-Gebietes folgende abgestufte Emissionskontingente L&E für die Tages- und Nachtzeit festgelegt:

⁹⁵ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219132/5 vom 06.06.2023

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente L _{EK} in dB	
		Tag	Nacht
GE1	11.965	61	46
GE2	8.360	58	42
GE3	9.425	61	46
GE4	7.235	63	50

Aufgrund der genannten Emissionskontingente ergeben sich bereits am nächstgelegenen nördlichen und östlichen Rand des angrenzenden MI-Gebietes Schallimmissionen, die mindestens 2 bis 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MI-Gebiete liegen.

Insbesondere an den Immissionsorten mit bereits bestehenden Wohnnutzungen beträgt die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte mindestens 4 bis 6 dB(A). Somit können hier im Wesentlichen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete eingehalten bzw. unterschritten werden.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zudem werden gemäß Punkt 1.2.3 [Ziffer B 1.2.2] der Bebauungsplansatzung Betriebe der Kurier-, Express- und Paketdienstleistung (KEP-Dienste), Tankstellen, Schrottplätze, und Abwrackplätze ausgeschlossen.

Auf den Teilflächen GE1 bis GE3 wird durch die genannten Emissionskontingente typischen Gewerbebetrieben (u.a. produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe) im Regelfall ein ausreichend hohes Emissionskontingent zur Verfügung gestellt.

Die Teilfläche GE4 ist im Sinne der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 4 CN 8/19 vom 29.06.2021, BayVG 2 N 21.184 vom 29.03.2022) insbesondere aufgrund des nachts erhöhten Emissionskontingentes bei typisierender Betrachtungsweise dazu geeignet, jeden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 BauNVO aufzunehmen.

Auf allen Teilflächen GE1 bis GE 4 können zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein.

Hierzu zählen z.B. die günstige Situierung und/oder Abschirmung von geräuschintensiven Freibereichen, eine ausreichende Schalldämmung von geräuschintensiven Werkshallen oder Werkstätten sowie organisatorische Maßnahmen wie die zeitliche Beschränkung von nächtlichen Betriebstätigkeiten. Die Prüfung und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bereits im Vorfeld.“

In Folge dessen werden wegen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Schutz umliegender Gebiete und, um die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte auch in der Summe der Emissionen zu gewährleisten, entsprechende Emissionskontingente festgesetzt.

Die Festsetzung des Lärmkontingents erfolgt durch vier Teilgebiete (GE1 bis GE4), die drei unterschiedlich hohe Emissionskontingente aufweisen. Im Rahmen dieser gebietsinternen Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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 Betrieben bzw. Anlagen zu gewährleisten. Wobei mit dem GE4 (L_{EK,tag} mit 63 dB(A)/L_{EK,nachts} mit 50 dB(A)) eine Fläche (ca. 7.235 m²) für jeden nach der Art der Nutzung zulässigen typischen Gewerbebetrieb zur Verfügung steht.

Hierdurch kann einerseits sichergestellt werden, dass die Lärmwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. wie hier unterschritten werden und andererseits der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Emissionskontingenten Rechnung getragen wird.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet für seinen primären Nutzungszweck reserviert bleiben soll. Zudem möchte die Gemeinde Jesenwang durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben den Einzelhandel im Ortskern stärken, um die dort ansässigen Betriebe existenzfähig zu erhalten und Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben an diesem peripheren Standort zu verhindern.
- Für Gewerbe- und Handwerksbetriebe wird eine sogenannte Gegen Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) geschaffen. Dies betrifft Waren, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte und dem Betrieb erfolgen (Handwerkerprivileg).
- Betriebe der KEP-Dienste (Kurierdienst, Expressdienst, Paketdienst) zeichnen sich dagegen gerade dadurch aus, dass sie allein zu Lager- und Umschlagzwecken erheblichen Flächenbedarf haben, im Verhältnis zu produzierenden Betrieben aber einen eher geringeren Arbeitskräfteschlüssel und eine geringere Wertschöpfung. Schon dies spricht für den Ausschluss von KEP-Betrieben.

Hinzu kommt eine Reihe unerwünschter Auswirkungen entsprechender Betriebe. Die Gemeinde möchte insbesondere Verkehrs- und andere Immissionen (Lärm und Abgase) möglichst vermeiden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs fördern. Es liegt aber auf der Hand, dass die Ansiedlung eines Logistikers zu einem vermehrten Immissionsaufkommen führt und zu mehr Verkehr und den damit verbundenen Gefahren.

- Die Ansiedlung von Schrottplätzen und Abwrackplätzen wird ausgeschlossen, da konflikträchtige Staub- und Lärmimmissionen als auch die bauliche Ausformung an einer prägnanten Ortsrandlage nicht gewünscht sind.
- Die Ansiedlung von Tankstellen wird ausgeschlossen, weil eine Neuerrichtung überwiegend als Großtankstellen mit Supermarkt erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur bzw. der produktionsorientierten Zielsetzung des Gewerbegebietes nicht erwünscht.
- Die Ansiedlung von Anlagen für soziale Zwecke (wie Anlagen zur Kinder-, Jugend- und Altenbetreuung, Obdachlosenasylo oder ähnliche Einrichtungen) wird ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten untergebracht werden sollen, sondern zentral im Ortszentrum. Ferner soll das Gewerbegebiet seinem primären Nutzungszweck und damit dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorbehalten bleiben.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden und das Gebiet den üblichen Handwerks- und Gewerbebetrieben vorzubehalten.

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

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), und bezogen der Höhe der baulichen Anlage (Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept.

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des „Hauptgebäudes“) bestimmt und mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

Dabei wird der Orientierungswert für „Gewerbegebiet“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,8) mit einer GRZ von 0,5 und der rechnerischen Geschossflächenzahl von 1,0 (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 2,4) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für ein ländliches Gewerbegebiet, auch unter Berücksichtigung des Ortsrandes für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche-- Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten (damit eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,75) auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Betriebshöfe, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eingehalten.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

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 Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt. Da in der BauNVO i.d.F vom 03.07.2023 eine Regelung (§ 19 Abs. 5 BauNVO) eingeführt wurde, die für Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie eine Überschreitung der Kappungsgrenze (Gesamtgrundflächenzahl) von 0,8 zulässt. Da-

mit kann als Abweichung im Sinne von Art. 63 BayBO eine Grundflächenzahl von 1,0 („Vollversiegelung“) erreicht werden. Diese ist nicht das Ziel der Gemeinde für ein ländlichen Gewerbegebietes. Aus diesem Grund wird der § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

6.2.3. Höhen der baulichen Anlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird bei den Gebäuden die Firsthöhe bzw. Außenwandhöhe festgesetzt. Im Zusammenwirken mit der Dachneigung der Satteldächer wird so das Volumen der Gebäude bestimmt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der geplanten Straße zugeordnet sind.

Als unterer Bezugspunkt wird in Anlehnung an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße mit einer absoluten Höhenlage über Normalhöhennull bestimmt. Da das Gelände weitgehend als eben zu bezeichnen ist, werden neun Quartiere für ausreichend erachtet.

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten Außenwandhöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

Da es sich um die Festsetzung der Außenwand- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Kaminen, Antennen etc. - nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen. Wohingegen Regale (Hochregale) aufgrund ihrer fiktiven Wände bzw. Dächer unter die Beschränkung der Außenwand- und Firsthöhen fallen.

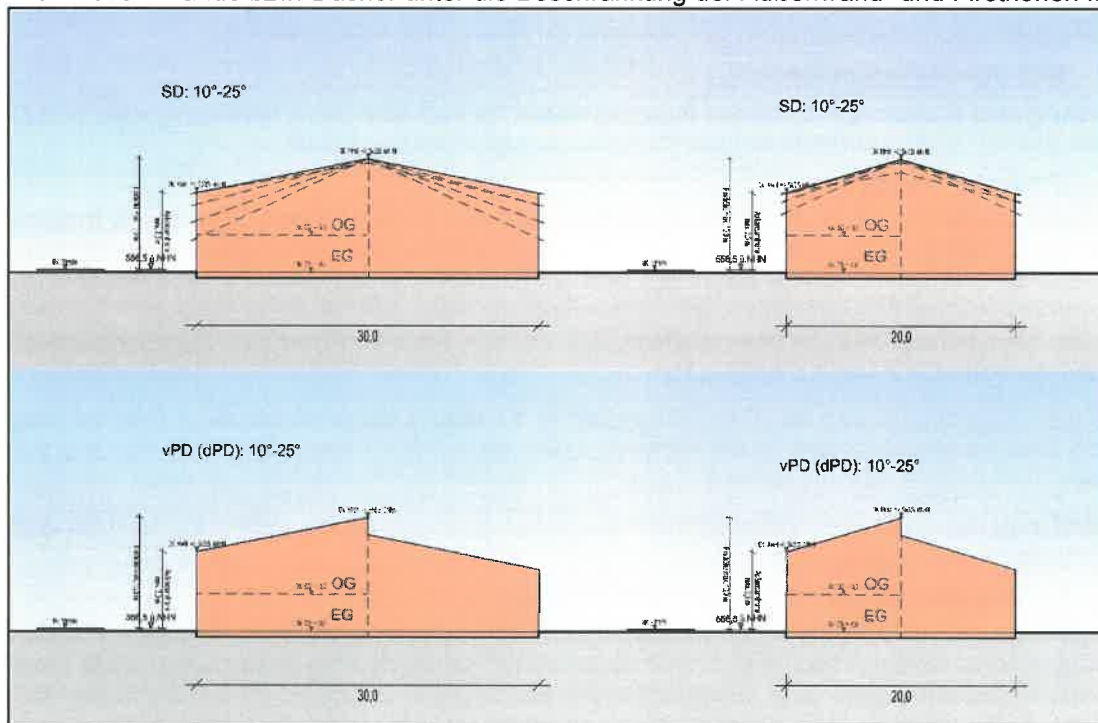


Abb. 14: Systemschnitte: Oben: Satteldach (DN: 10° bis 25°) und Unten: versetztes Pultdach /Doppelpultdach (10°-25°)

Im Gewerbegebiet wird für den nördlichen Ortsbereich von Jesenwang eine verträgliche Außenwandhöhe von 7,0 m und Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen, dies ermöglicht die Nutzungsanforderungen eines Gewerbegebietes mit höheren Raum- und Geschosshöhen. Damit wird es in die umliegenden baulichen und bestehenden Strukturen (z.B. Grundschule Jesenwang mit einer Pultdachfirsthöhe von 10,0 m) eingebunden.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Im Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper zu erreichen. Die zulässigen Hausformen werden im gesamten Geltungsbereich auf Einzelhaus beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Gewerbegebiet bestimmt durch die Festsetzung einer flächigen Ausweisung eines großzügigen Bauteppichs durch Baugrenzen, die zum Straßenraum und zu den öffentlichen Grünflächen einen Grenzabstand von 3,0 m aufweisen. Im GE2 wird zum bestehenden Mischgebiet der gesetzliche Mindestabstand auf 9,0 m vergrößert.

Weiterhin dienen die Baugrenzen dazu, den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen.

Für Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Tiefgaragen bzw. Aufzüge zu Tiefgaragen wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m eingehalten werden muss. Die Festsetzung dient dazu, den Straßenraum zu entlasten und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und bauliche Anlagen die in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Stellplätze), wird an der gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO festgehalten, sodass diese ausnahmsweise zugelassen werden können. In der Vorzone werden jedoch Arbeits- und Lagerplätze ausgeschlossen, da diese mit einem hochwertigen Gewerbebestandort nicht vereinbar sind.

6.4. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum für eine Gewerbestraße (Nordostumgehung) mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt, die sich in den Kurvenbereichen aufweitet. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 6,55 m RAST 06⁹⁶ mit entsprechenden Schutzstreifen. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um das Begegnen von LKW/LKW und die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten. Um das „Abhängen“ der Römerstraße beim Knoten der Gewerbestraße bzw. bei der östlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Römerstraße optisch zu verdeutlichen, werden beidseitig zwei Bäume als „Baumtor“ festgesetzt.

Entlang der östlichen Grenze wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 5,0 m als Wirtschaftsweg festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Wegebeziehung des landwirtschaftlichen Verkehrs, die Fortführung des von Norden kommenden Feld- und Waldweges (Am Hochweg I) und zusätzlich die Erschließung der östlichen Äcker zu gewährleisten. Die Breite ist ausreichend für die Unterbringung eines Wirtschaftswegs mit einer befestigten Fläche von 3,0 m bzw. einen einstreifigen Verbindungsweg mit 3,0 bis 3,5 m Breite zu ermöglichen.

Um eine durch Stellplätze und Zufahrten unbelastete Vorzone zu erreichen und eine Begrünung zu begünstigen, wird eine prozentuale Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke bestimmt. Wobei je Grundstück eine Breite von mindestens 9,0 m (dies entspricht dem festgesetzten Straßenraum) zulässig ist. Die Beschränkung der Breite von Ein- und Ausfahrten dient einerseits der Schaffung gebündelter Zufahrten der Grundstücke und andererseits der Verhinderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrsraum als Rangierraum.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Um die Leichtigkeit und Lockerheit des Verkehrs zu gewährleisten und die Sicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird im Mündungsbereich in die Kreisstraße FFB 2 bzw. an der Überquerungsstelle des Fuß- und Radweges entlang der Römerstraße die Errichtung von Ein- und Ausfahrten verboten. Dies betrifft im GE1 einen ca. 9 m breiten Bereich in der Einmündung in die Kreisstraße, im GE3 den Kurvenbereich von ca. 15 m zur Römerstraße (zuzüglich dem Bereich der Fläche zum Anpflanzen) und im GE4 den Kurvenbereich/Überquerungsstelle des Fuß- und Radweges von ca. 30 m.

6.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Da in der Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs⁹⁷ auf die Notwendigkeit von Sichtfeldern/-dreiecken hingewiesen wurde, wurden diese durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro überprüft. Dabei können die Anfahrtssichten auf die übergeordneten Straßen auf öffentlicher Verkehrs- bzw. Grünflächen eingehalten werden. Lediglich im südwestlichen Teil des GE4 kommt bei der Überquerungsstelle Fußgänger/Radfahrer das Sichtfeld auf Bauland zu liegen. Um innerhalb des Gewerbegebiets die Sichtbeziehung zu sichern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird durch Planzeichen ein ca. 25 m² großer Teil die Bebauung insbesondere Einfriedungen ausgeschlossen. Gleiches gilt für sichtbehindernden Bewuchs wie Hecken.

⁹⁶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

⁹⁷ Schreiben vom 23.09.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Folglich wird auf das Festsetzen bzw. Darstellen von Sichtfeldern wird verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen und – nachweisliche der Erschließungsplanung - die entsprechenden Richtlinien (RASt 06, RAS-K1, etc.) für Knotenpunkte, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen (Straßenkreuzungen) erfüllt werden können.

6.6. Fläche für Versorgungsanlagen

Im Schnittbereich von bestehendem Mischgebiet und neuem Gewerbegebiet wird ein Standort für einen kleinen Wertstoffhof mit einer Grundstücksfläche von ca. 40 m² vorgesehen. Diese Fläche ist ausreichend, um Behältnisse für Glas, Altpapier und Weißblech unterzubringen.

Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Fürstenfeldbruck⁹⁸ wurde eine Fläche für eine Trafostation mit einer Grundstücksfläche von ca. 35 m² verortet. Diese ist ausreichend, um das gewünschte Trafogebäude mit 3,0 m x 3,3 m mit ausreichendem Umgriff unterzubringen.

6.7. Grünflächen

6.7.1. Öffentliche Grünfläche als Schutz-/Ortsrandeingrünung

Die öffentliche Grünfläche wird in Form einer Ortsrandeingrünung entlang des GE1 festgesetzt. Diese Grünfläche übernimmt die Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die vorgesehene Breite von insgesamt 10 m am nördlichen Ortsrand kann eine dreireihige Heckenbepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern vorgenommen und gleichzeitig der erforderliche Grenzabstand eingehalten werden. Am westlichen Ortsrand soll in einer Breite von 4,5 m eine zweireihige Heckenpflanzung vorgenommen werden. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Gewerbegebiet werden durch die Ortsrandeingrünung kurzfristig verringert und mittel- bis langfristig vermieden. Auch stellt diese geplante Bepflanzung einen zusätzlichen Funktionsausgleich für die vielfältigen Funktionen der zu rodenden, nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Feldhecke (Landschaftsbestandteil) dar.

6.7.2. Öffentliche Grünfläche als Feldhecke

Als naturschutzrechtlicher **Ausgleich** für die Rodung bzw. die bauliche Inanspruchnahme von insgesamt 2.420 m² Feldhecke, welche dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG unterliegt, wurde im Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG vom 08.02.2023 in fachlicher Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck eine **Fläche mit 3.630 m²** vorgeschlagen. Aufgrund des time-lags zwischen Rodung und Wiederherstellung der Funktionen beträgt das Verhältnis zwischen Rodungs- und Ausgleichsfläche 1:1,5. Diese Fläche wurde durch Auflagen im Bescheid⁹⁹ gesichert, befindet sich am nordöstlichen und östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes und soll sobald als möglich umgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Fläche des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ebenfalls als öffentliche Grünfläche in Fortführung der Schutz-/Ortsrandeingrünung entlang des GE1 und GE4 auf einer Breite von 10 m festgesetzt und durch Pflanzbindung gesichert.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Gewerbegebiet in die Landschaft einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild neu zu schaffen. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

6.8.1. Zu pflanzende Bäume

Festsetzung durch Planzeichen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume übernehmen wichtige strukturbildende Funktionen für die Ortsrandgestaltung. Es werden auf öffentlichem Grund Bäume 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt. Diese erreichen mittel- bis langfristig allesamt eine Höhe, durch welche eine wirksame Eingrünung der gewerblichen Bebauung, deren Firsthöhe mit 10 m begrenzt ist, gewährleistet ist. Dadurch ergibt sich eine gelungene Ortsrandeingrünung. Dies gilt sowohl für den Bereich der öffentlichen Grünfläche als auch für die geplanten Baumpflanzungen entlang der Römerstraße im Bereich des Gewerbegebietes.

Festsetzung durch Text

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Laubbäumen werden weitere Laubbäume auf den Privatgrundstücken durch Text festgesetzt (vgl. „Nicht überbaute Flächen der Grundstücke“).

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

⁹⁸ Schreiben vom 28.09.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁹⁹ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

Um auf den Baugrundstücken eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 2. bis 3. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Je angefangener 500 m² wird ein heimischer Laubbaum mindestens 2. bis 3. Wuchsordnung vorgeschrieben. Der Laubbaum kann auch durch einen Obstbaum ersetzt werden. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung der Grundstücke erreicht. Diese dient sowohl der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als auch dem Arten-, Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion, Staubfilterung) und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Arbeitsumfeld bei.

Die Festsetzung, nach jedem sechsten Stellplatz einen Laubbaum zu pflanzen, gewährleistet die weitgehend gleichmäßige Überstellung der Stellplatzanlagen durch Baumkronen. Sie dient der gestalterischen Gliederung und Einbindung der Stellplatzanlage und sichert die klimatische Ausgleichswirkung der Begrünung.

6.8.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie im südlichen Randbereich im Bereich des Gewerbegebietes wird durch Pflanzgebot zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten Laubbäumen eine Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur freien Landschaft Richtung Norden, Osten und Süden ist eine dreireihige Bepflanzung, nach Westen zur Mammendorfer Straße/Kr FFB 2 hin eine zweireihige Bepflanzung vorgesehen. Mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m und der Auswahl von heimischen Wildsträuchern trägt diese ebenfalls zur ökologisch und optisch hochwertigen Eingrünung bei.

Um einerseits eine qualitätsvolle und wirksame Eingrünung sicherzustellen, andererseits aber auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, wird keine geschlossene Pflanzung zwingend festgesetzt, sondern es müssen lediglich 75 % der Gesamtlänge bepflanzt werden.

6.8.3. Flächen zur Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Als naturschutzrechtlicher **Ausgleich** für die Rodung bzw. die bauliche Inanspruchnahme von insgesamt 2.420 m² Feldhecke, welche dem Schutz nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG unterliegt (eine Teilrodung wurde im Februar 2024 in fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt), wurde im Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG vom 08.02.2023 und im Bescheid vom 24.07.2023 eine **Fläche mit 3.630 m²** durch Auflagen gesichert. Aufgrund des time-lags zwischen Rodung und Wiederherstellung der Funktionen beträgt das Verhältnis zwischen Rodungs- und Ausgleichsfläche 1 : 1,5. Diese Fläche befindet sich am nordöstlichen und östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes und soll sobald als möglich umgesetzt werden.

Um die verschiedenen Pflanzmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs dauerhaft zu sichern, werden diese durch eine flächige Bindungs- bzw. Erhaltungsfestsetzung zusätzlich gesichert.

6.8.4. Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Die Liste ist nach den verschiedenen Wuchsordnungen gegliedert. Es sind bewusst auch Sorten zulässig, um den verschiedenen, z.T. sicherlich schwierigen Standortbedingungen innerhalb der Gewerbegebiete, gerecht zu werden. So können im Bereich der Privatgrundstücke auch robuste und stadtklimafeste Sorten gepflanzt werden.

6.8.5. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Um auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Gewerbegebietes erreicht.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter-/Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr¹⁰⁰ von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. So wird davon ausgegangen, dass eine nicht überbaute Grundstücksfläche begrünt ist, wenn ihr

¹⁰⁰ Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

Charakter sich als eine durch Bewuchs geprägte nichtbauliche Nutzung darstellt. Wobei der Bewuchs so dicht ist, dass der Eindruck einer durchgehenden Bepflanzung entsteht. Damit stellt ein ausgelegter Kunstrasen keine Begrünung dar.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten, auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Für nicht überbaute Tiefgaragenflächen ist die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht und eine Begrünung festgelegt. Dies dient der Niederschlagswasserrückhaltung und einer qualitativ hochwertigen dauerhaften Begrünung mit positiven Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld, das Lokalklima sowie den Klima- und Artenschutz.

Zur Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas, im Sinne einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie als wertvoller Lebensraum für Insekten und Vögel wird eine Begrünung bestimmter Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zwingend vorgeschrieben.

6.8.6. Befestigte Flächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“). Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden, falls dies erforderlich ist.

6.8.7. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

6.9. Flächen und Maßnahmen zum bauplanungsrechtlichen Ausgleich

6.9.1. Interne Fläche zum Ausgleich

Die gebietsinterne Sammel-Ausgleichsfläche (Fl.-Nrn. 862T und 865T, Gemarkung Jesenwang) befindet sich im nördlichen Anschluss an die Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes und im Sichtkorridor zwischen den Kirchen St. Maria und Wallfahrtskirche St. Willibald.

Auf der Fläche soll entlang der Ortsrandeingrünung (Öffentliche Grünfläche/Feldhecke) ein „artenreicher Hochstaudensaum“ und daran anschließend ein „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ entwickelt werden. Im Sinne einer zusätzlichen Strukturanreicherung sollen zwei wechselseuchte Mulden angelegt werden (vgl. Ausgleichskonzept intern“, Anlage 3 der Begründung).

Die Ausgleichsfläche ist in erster Linie als Nahrungshabitat für Insekten, Vögel und Fledermäuse zu sehen. Aufgrund der Stellungnahme des SG Naturschutz und Landschaftspflege¹⁰¹ wurden die Feldvögel als Zielarten gestrichen.

Durch die zu niedrigwüchsige Vegetation wird der o.g. zwingend zu erhaltende Sichtkorridor nicht gestört.

6.9.2. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für den Eingriff wird sowohl auf einer internen Sammel-Ausgleichsfläche als auch auf einer von der Gemeinde bereitgestellten externen Sammel-Ausgleichsfläche erbracht und als Sammelzuordnung insgesamt zugeordnet, da es sich um Grundstücke mit gleicher Eingriffslage handelt.

Die Zuordnung erfolgt gemäß nachstehender Tabelle:

¹⁰¹ Schreiben des LRA Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Art der Nutzung	Ausgleich	Verteilung
Eingriff durch das Gewerbegebiet	36.985 m ²	88,76 %
Zusätzlicher Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche	3.495 m ²	8,38 %
Zusätzlicher Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.115 m ²	2,68 %
Zusätzlicher Eingriff durch die Fläche für Versorgungsanlagen	75 m ²	0,18 %
Ausgleichsfläche intern	3.530 m ²	
Ausgleichsfläche extern	3.765 m ²	
Ausgleichsflächen insgesamt	7.295 m²	100,00 %

Tab. 3: Zuordnung der Ausgleichsflächen

6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung wie Hauptdachform und Hauptdachneigung, Hauptdeckungsmaterial, Dachaufbauten, Einfriedungen und Geländeänderungen getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.10.1. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Dächer bestimmen im besonderen Maße das Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach festgesetzt. Um den Anforderungen an unterschiedliche Raumhöhen z.B. von Produktionshallen und Büronutzungen gerecht zu werden, werden versetzte Pultdächer (ähnlich der Grundschule) zugelassen. Ferner wird für die handwerklich-gewerbliche Nutzung, im Gegensatz zum bestehenden Mischgebiet, der Dachneigungsbereich auf 10° bis 25° abgesenkt. Um gerichtete Baukörper zu erhalten, wird bestimmt, dass der Hauptfirst über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen muss.

Für in einem Gewerbegebiet städtebaulich untergeordnete Gebäude, wie Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen, und Nebengebäude bis 50 m² Grundfläche werden Ausnahmen von der Hauptdachform vorgeesehen.

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

6.10.2. Hauptdachgestaltung

Im Ortsbereich von Jesenwang herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten und rotbraunen Ziegeltönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden. Aufgrund der handwerklich-gewerblichen Nutzung mit ihren flacheren Dachneigungen, die in der Regel eine Blecheindeckung erfordern, sieht die Gemeinde es für ortsgestalterisch erforderlich, als Hauptdachfarbe neben dem Farbton ziegelrot zusätzlich, da im Mischgebiet bereits vorhanden, den Farbton grau zuzulassen. Aufgrund der großflächigen Reflexionen bei Blechdächern werden glänzende Materialien ausgeschlossen.

Keine Regelungen zum Deckungsmaterial werden für Nebengebäude mit einer Fläche von 6 m² getroffen, da es sich hierbei um typische „Baumarktware“ handelt, deren Dachgestaltung städtebaulich irrelevant ist.

Mit dem Bezug auf das Hauptdeckungsmaterial wird es ermöglicht, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Materialien, wie Glas, Blech etc. zu verwenden.

Nachdem die Gemeinde der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der farblichen Einheitlichkeit der Dachlandschaft und möglichen Reflexionen einräumen will, ist sie bereit, zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes auch im Hinblick auf die Solaranlagenpflicht des Art. 44a BayBO, Abstriche am Dachmaterial und Farbkonzept hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig sind.

Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren

Ferner wird bestimmt, dass bei Satteldächern im Gegensatz zu den Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Solarkollektoren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a Buchstabe aa BayBO) nur **in** und **an** den Dachflächen zulässig sind. Dabei bestimmt die Präposition, dass die Solarenergieanlagen und Solarkollektoren „**in**“, als Teil der Dachfläche, also in diese eingebaut sind und „**an**“, in geringem Abstand zur Dachfläche parallel zu dieser (in ca. 15 cm bis ca. 20 cm Abstand) errichtet werden. Somit wird die Außenkante der Dachfläche weder am First noch an der Traufe bzw. Ortsgang überschritten.

Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte Solarenergieanlagen und Solarkollektoren, die sich „**auf**“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

So ergeben sich trotz des Verbotes des Aufständerns auf Dächern Gestaltungsprobleme bei der Einbindung in die Dachfläche. Weitere wünschenswerte Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zur Lage und Größe werden nicht getroffen, um die Variabilität zu erhöhen und den Ertrag der Anlagen nicht weiter einzuschränken. So obliegt es dem Bauwerber, die Lage, Größe und Position der Anlagen und die Restfläche des Daches in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander zu stellen und auf störend wirkende Formen, wie „ausgebissene“ und abgetreppte Formen zu verzichten. Es wird empfohlen, klaren rechteckigen Formen in Zeilenanordnung den Vorzug zu geben oder die Anlagen auf Gebäudeteile zu beschränken.

Dachaufbauten

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung, aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen, wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. So werden Dachgauben und Dacheinschnitte ausgeschlossen.

6.10.3. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und dem Schutzbedürfnis der Handwerks- und Gewerbebetriebe gerecht zu werden, werden Regelungen 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. Ausnahmen werden für Stützmauern im Bereich der Zufahrt zugelassen.

Die Festsetzung zur Gestaltung sockelloser Einfriedungen im Ortsrandbereich und die Empfehlung zur Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum dienen tierökologischen Verbindungsfunktionen.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. So ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen, wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

6.10.4. Geländeänderungen

Um die Topographie an die Gebäude und die Straße 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. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Bauvorhaben in das Gelände einzubinden. Mit der Regelung zur Anpassung an das bestehende Gelände kann die Aufschüttung auch von der Nachbargrundstücksgrenze zurückbleiben. Damit kann im Rahmen dieser Festsetzungen ein „waagrechter Grundstückstreifen“ realisiert und so dem Wunsch des Bauvollzugs des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Rechnung getragen werden. Wobei mit der Begrifflichkeit „flach“ die Schaffung einer in sich stabilen und standsicheren Ausführung der begrünter Böschung, z.B. mit nichtbindigem oder weichem Boden, gemeint ist. Dadurch werden „steile“ Böschungen, ab einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 (Höhe zu Strecke), z.B. mit notwendigen Verbauethoden, ausgeschlossen.

6.11. Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift

Ferner werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Wildtiere führen. Um die Anzahl und damit die Häufung der Werbeanlagen

zu verhindern, werden diese auf die Eigenwerbung beschränkt. Ferner werden diese wegen der Ortsrandlage und der Wirkung in die freie Landschaft bzw. aus Gründen des Nachbarnschutzes zu den Fl.-Nrn. 861/6, 861/7 (Am Oasogrund 15), 861/8 (Am Oasogrund 11), 861/18 (Am Oasogrund 15) nur auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden) für zulässig erklärt. Aus diesem Grund dürfen beleuchtete, wie selbstleuchtende Werbeanlagen/-pylone, laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) nicht ausgeführt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Werbekonzepte werden Regelungen in Bezug auf die Lage der zulässigen Werbeanlagen getroffen.

Um die Auffindbarkeit zu erleichtern und die Adressbildung zu unterstützen, wird ein Standort und die Größe der typischen Werbestele bestimmt. Damit durch Leuchtwerbung das Orts- und Landschaftsbild und die Tierwelt nicht beeinträchtigt werden, werden diese in direkter (selbstleuchtender) Form ausgeschlossen.

6.12. Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschriften

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Satzung¹⁰² zurückgegriffen, die in § 2 bestimmt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich sind. Da im Gewerbegebiet Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, muss je Wohnung mit zwei Fahrzeugen je Wohnung und von drei Fahrzeugen bei größeren Wohnungen ausgegangen werden. So wird die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO für Wohnungen von mehr als 150 m² Wohnfläche, entsprechend der Regelung des Bebauungsplanes „Südlich der Poststraße“, mit drei Stellplätzen festgesetzt.

Damit wird die örtliche Gegebenheit einer ländlichen Gemeinde angepasste und die in der kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung beibehalten.

Für weitere zulässige Nutzungen wird an der Anlage der GaStellV festgehalten.

So trifft der Bebauungsplan abweichende Festsetzungen nach § 1 in Bezug auf § 2 (Zahl der Stellplätze) und § 3 Nr. 3.3 Satz 1 der gemeindlichen Satzung.

In der Stellungnahme des Allgemeinen Deutschen Fahrradclubs¹⁰³ wird eine Fahrradabstellplatz-Satzung bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan angeregt. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass diese nicht notwendig ist und auf den Grundstücken genügend Flächen für die Unterbringung von Fahrrädern verbleiben. Deswegen wird auf eine Festsetzung verzichtet.

6.13. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Abstandsflächen entsprechend der gesetzlichen Regelung der BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung gelten.

6.14. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1), einzelne vermessungstechnische Höhen des Bestandes und der geplanten Straße, die erweiterte Anbauverbotszone der Kreisstraße und die Abgrenzung der geschützten Feldhecke übernommen.

Aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG.

¹⁰² „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ i.d.F. vom 23.-02.2006, geändert durch die Satzung i.d.F. vom 04.10.2007

¹⁰³ Schreiben vom 23.09.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 54.210 m²	
bepflanzter Bereiche "Am Hochweg"	ca. 4.955 m²	100,0%
festgesetztes Mischgebiet	ca. 1.550 m ²	31,3%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 620 m ²	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 930 m ²	GRZ = 0,60
Grundflächenüberschreitung durch § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 310 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 930 m²	GRZ = 0,60
festgesetzte Straßenverkehrsfläche	ca. 1.260 m ²	25,4%
festgesetztes Verkehrsbegleitgrün	ca. 380 m ²	7,7%
festgesetzte private Grünfläche	ca. 1.765 m ²	35,6%
darin Teil der Feldhecke Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG	ca. 320 m ²	0,6%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 620 m ²	GFZ = 0,40
unbepflanzter Bebauungsplanbereich	ca. 49.255 m²	100,0%
Orts- und Kreisstraße	ca. 2.240 m ²	4,5%
Feld- und Waldweg	ca. 1.175 m ²	2,4%
Acker	ca. 24.605 m ²	50,0%
Lagerplatz	ca. 1.480 m ²	3,0%
Teil der Feldhecke Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG	ca. 2.260 m ²	4,6%
Grünland	ca. 16.690 m ²	33,9%
Gartenfläche	ca. 785 m ²	1,6%
Gartenhaus (Teilfläche) Fl.-Nr. 861/9	ca. 20 m ²	0,0%

Tab. 4: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 54.210 m²	100,0%
Gewerbegebiete (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 36.985 m ²	68,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 18.493 m ²	GRZ = 0,50
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 29.588 m ²	GRZ = 0,80
Grundflächenüberschreitung durch § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 11.096 m ²	60 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 29.588 m²	GRZ = 0,55
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.805 m ²	12,6%
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.355 m ²	2,5%
öffentliche Grünfläche - Feldgehölz -	ca. 3.765 m ²	6,9%
öffentliche Grünfläche - Schutz- und Ortsrandgrün -	ca. 1.695 m ²	3,1%
Ausgleichsfläche - intern -	ca. 3.530 m ²	6,5%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 75 m ²	0,1%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 37.823 m²	69,8%

Tab. 5: Art der baulichen Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wurde ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Fläche
861/13	Am Hochweg Nr. 2	„öffentliche Verkehrsfläche“ Bisher: „private Grünfläche Ortsrand- und Trenngrünfläche“	ca. 10 m ²
Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums, wobei der Grundeigentümer dem privatrechtlichen Erwerb durch die Gemeinde positiv gegenüber steht.			
861/28	Pfeifenstielgrundstück von der Straße Am Hochweg	„öffentliche Verkehrsfläche“ Bisher: „Mischgebiet (MI2)“ als Erschließung für Fl.-Nrn. 861/23 (Am Hochweg Nr. 6), 861/24 (Am Hochweg Nr. 6 südlicher Teil) und 861/25 (Am Hochweg)	ca. 158 m ²
Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums, alternativ kann dies im Eigentum verbleiben, wenn eine Widmung als Eigentümerweg erfolgt.			
868	An der Römerstraße	„von Bebauung freizuhalten Fläche“ Bisher: Acker	ca. 25 m ²
Die Festsetzung als „von Bebauung freizuhalten Fläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) erfordert eine Beschränkung des Eigentums, eine Übernahme der Fläche wird für nicht notwendig erachtet, da die Festsetzung wirtschaftlich zumutbar ist.			

Tab. 6: Fremdnützige Festsetzungen

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Auswirkung lässt sich für die Nutzung des Gewerbegebietes nur schwer abschätzen, da hier betriebszugehörige Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Geht man von einer betriebszugehörigen Wohnung bei der aktuellen Nachfrage nach bis zu 19 Gewerbegrundstücken aus, ergeben sich bei statistisch 2,44 Bewohnern/Wohnung¹⁰⁴ eine Anzahl von ca. 34 Einwohnern. Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 2 Grundschulplätzen und
- bis zu 2 Schulplätzen (weiterführende Schulen).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

7.4. Verkehrsabschätzung

Im Rahmen der Erstellung des Angebots-Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau¹⁰⁶ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen¹⁰⁷ wurde auf die Nutzung des Gewerbegebietes gleichteilig auf die Branchen Handwerk, Dienstleistung und Produktion aufgeteilt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 278 bis ca. 878 Fahrten/24h inklusive ca. 38 bis ca. 151 Schwerverkehrsfahrten (mehr als 3,5 t). Aufgrund der peripheren Lage können nur ca. 59 Fahrten durch Rad-Fahrten ersetzt werden.

Bezogen auf die morgendliche Verkehrsspitzenstunde des Zielverkehrs (7:00-8:00) ergeben sich bis zu 31 Bewegungen und auf die nachmittägliche Verkehrsspitzenstunde des Quellverkehrs (12:13) ergeben sich je 45 Bewegungen.

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und darauf Bezug nehmend die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Verwirklichung der vorliegenden Planung erfüllt werden, im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht noch detaillierter dargelegt und klargestellt. Auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

¹⁰⁴ Datengrundlage für die Gemeinde Jesenwang, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

¹⁰⁵ HSVV: Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42, Wiesbaden 2000 bzw. Heft 53-1, Wiesbaden 2006

¹⁰⁶ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 05-2023

¹⁰⁷ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

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

7.6. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Bearbeitung	Kostenschätzung	€
Straßenbau (davon ca. 550.000,- für Umbau Anschlussstelle FFB2/Römerstr.)	IB Dippold+Gerold	24.07.2023	1.447.000,00 €
Schmutzwasserkanal mit Pulpstation/Druckleitung	IB Dippold+Gerold	24.07.2023	402.000,00 €
Wasserleitung	IB Dippold+Gerold	24.07.2023	436.000,00 €
Feldweg	IB Dippold+Gerold	28.08.2023	92.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Erschließungsstraße			2.377.000,00 €

Tab. 7: Überschlägige Kostenschätzung – Straßen- und Wegebau ohne Grunderwerb bzw. Beleuchtung und Begrünung – IB Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH

Bezeichnung	Bearbeitung	Kostenschätzung	€
Interne Ausgleichsfläche (Extensivwiese) auf Fl.-Nr. 862 (Teilfläche)	PB Daurer + Hasse	18.10.2023	29.000,00 €
Ortsrandeingrünung (naturschutzrechtlicher Ausgleich + Vermeidungsmaßnahme) im Bereich der öffentlichen Grünflächen	PB Daurer + Hasse	18.10.2023	110.000,00 €
Externe Ausgleichsfläche (Aufforstung) auf Fl.-Nr. 1979/1 (Teilfläche)	PB Daurer + Hasse	18.10.2023	21.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Erschließungsstraße			160.000,00 €

Tab. 8: Überschlägige Kostenschätzung – Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen, ohne Grunderwerb, inkl. 20-jähriger Pflege – Planungsbüro Daurer + Hasse PartGmbH

Zur Durchführung und Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen beabsichtigt die Gemeinde, einen Erschließungsträger zu beauftragen.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung

8.1.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Jesenwang seit der 5. Änderung gewerblichen Bauflächen dargestellt, die planungsrechtlich durch diesen Bebauungsplan für eine gewerbliche Bebauung entwickelt werden.

Aufgrund der Nutzungsanforderungen sind im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiete und Mischgebiete nicht geeignet und nicht vorhanden.

8.1.2. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht:

Im Ortsbereich von Jesenwang sind drei Baulücken in Mischgebieten vorhanden:

- BBP „Am Hochweg“ mit einem Bauland (Grundstücksfläche) von ca. 825 m² (1.182 m²) und 1.323 m² (1.447 m²) sowie das im Geltungsbereich befindliche unbebaute Grundstück (Fl.-Nr. 861/10) mit 1.050 m² (1.112 m²), dessen Eigentümer eine höhere gewerbliche Ausnutzung anstrebt.

Aufgrund der durchschnittlich notwendigen Flächengröße von ca. 1.950 m², der Verfügbarkeit, der entgegenstehenden Eigentümerinteressen (hier Wohnnutzung) und der Nutzbarkeit sind diese Flächen ungeeignet.

8.1.3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Für eine gewerbliche Nutzung ist **theoretisch** die Teilfläche der Fl.-Nr. 1221/2 im Anschluss an die im Innenbereich befindliche Holzbaufirma mit Zimmerei und Holzhandel anzuführen. Allerdings wird diese teilweise als Lagerplatz bzw. als Abstandsgrün zur Wohnbebauung an der Dr.-Ottmar-Weiß-Straße genutzt. Ferner ist im Flächennutzungsplan der westliche Teil (ca. 2.110 m²) als Grünfläche und der östliche (ca. 2.745 m²) als Misch- und Dorfgebiet dargestellt.

Aufgrund der Verfügbarkeit und eingeschränkten Nutzbarkeit sind im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiete und Mischgebiete nicht geeignet und nicht vorhanden.

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

8.1.4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Für die gewerbliche Nutzung sind hierfür kein Gebäudebestand bzw. keine Grundstücke erkennbar.

8.1.5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Die im Mischgebiet vorliegenden Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen handwerklichen Gewerbebetriebes (Bäckerei, Konditorei) und eine höhere gewerbliche Ausnutzung eines unbebauten Grundstücks können hier subsumiert werden. Wobei aufgrund des Gebäudebestandes des handwerklichen Gewerbebetriebes (Bäcker-/Konditoreien) und der dort getätigten Investitionen nach wie vor eine Neuausweisung erforderlich ist.

8.1.6. Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen

Aufgrund der seit 2010 sich rückstauenden Anfragen für gewerbliche Bauflächen, insbesondere von ortsansässigen Betrieben, liegt der Gemeinde eine Liste von aktuell 18 Interessenten mit einem Flächenbedarf von **ca. 3,42 ha** vor, die eine durchschnittliche Grundstücksfläche von ca. 1.950 m² bedeutet, wobei die Bandbreite bis ca. 7.000 m² geht. Dabei erstreckt sich die Nutzungsbreite von Gewerbebetrieben mit Bedarf an Lagerkapazität bzw. mit geringem Lagerbedarf, über produzierendes Gewerbe, gewerbebezogenes Handwerk, personenbezogenes Handwerk bis hin zu wohnortnahen Dienstleistungen.

Im bisher festgesetzten Mischgebiet liegt für das unbebaute Grundstück (Fl.-Nr. 861/10) die Bauabsichten für die Errichtung eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebs (hier einem Heizungs- und Sanitärbetrieb) mit einem Flächenbedarf für die Umnutzung **von 0,11 ha** vor.

8.1.7. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf diese Neuausweisungen ganz zu verzichten. Denn im vorliegenden Fall ist es fernliegend, die gewerblichen ansiedlungswilligen Betriebe in der von der Gemeinde gewünschten Größenordnung durch eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung anzusiedeln.

8.2. Planungsschaden

Nachdem die Gemeinde den Bebauungsplan „Am Hochweg“ i.d.F. vom 19.09.1991 (BauNVO 1977) bzw. dessen 1. Änderung i.d.F. vom 20.12.2001 (BauNVO 1990) ändern möchte, muss sie sich der daraus etwa folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der private Grundstückseigentümer der Fl.-Nrn. 861/10 (ca. 1.113 m²), /26 (ca. 169 m²) und /27 (ca. 201 m²) verfügt über eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.482 m². Diese werden durch den Bebauungsplan „Am Hochweg“ als Bauland (MI2) von ca. 1.052 m² (GRZ 0,4, GRZII 0,6, GFZ 0,4, Z=1 (I+D) und TH 5,0 m), private Grünfläche ca. 61 m², öffentliche Verkehrsfläche mit ca. 317 m² und Straßenbegleitgrün ca. 53 m² festgesetzt.

Zukünftig erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE2) mit einer GRZ 0,5, GRZII 0,8 und WH 7,0 m bzw. FH 10,0 m). Nachdem die Nutzungsmöglichkeit für die Grundstücke erhöht wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

Der private Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 861/28 verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 159 m², diese wird aktuell (MI2) von ca. 159 m² (GRZ 0,4, GRZII 0,6, GFZ 0,4, Z=1 (I+D) und TH 5,0 m) festgesetzt. Wobei aufgrund der Pfeifenstiefform mit einer Grundstücksbreite von 5,5 m nicht von einer Baulandqualität ausgegangen werden kann. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über verschiedene Grunddienstbarkeiten für die Erschließung des rückwärtigen Gebäudeteils des Gewerbebaus (Am Hochweg Nr. 6, Fl.-Nr. 861/24) und des Gebäudes in zweiter Bauzeile (Fl.-Nr. 861/25). Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird erstmals eine ordnungsgemäße Erschließung der beiden Gewerbegrundstücke vorbereitet.

8.3. Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die tatsächlich vorhandene landwirtschaftliche Ackerfläche (ca. 25.645 m²) und Grünlandfläche (ca. 15.975 m²) durch ein „Gewerbegebiet“, „öffentliche Verkehrsflächen“, „öffentliche und private Grünflächen Ortsrandeingrünung“ und „Fläche zum Ausgleich“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder „Versiegelungsverbot“¹⁰⁸. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Vorbereitung der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, da insbesondere deren Aktivierung (siehe Punkt Innenentwicklung) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden soll und durch die verursachten Geräusche (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm) sowie aufgrund der Nutzungen (Trennungsgrundsatz) eine Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ausscheidet.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der lediglich mittleren Ertragsfähigkeit (des Bodens vertretbar (Bodenschätzwerte sL4D 56/53¹⁰⁹, sL5D 56/53¹¹⁰, SL4D 50/47¹¹¹). Böden mit hoher Ertragsfähigkeit werden nicht in Anspruch genommen. Auch liegen die Ackerzahlen leicht unter dem Durchschnitt im Landkreis Fürstfeldbruck (mittlere Ackerzahl 54)¹¹².

Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Arbeitsplatzsicherung.

Für eine neu anzulegende gebietsexterne Sammel-Ausgleichsfläche der Gemeinde Jesenwang auf Fl.-Nr. 1979/1 der Gemarkung Jesenwang wird eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (ca. 1,31 ha) neu in Anspruch genommen und ein Anteil des erforderlichen bauplanungsrechtlichen Ausgleichs für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“ darauf erbracht (vgl. „Ausgleichskonzept extern, Anlage 4 der Begründung). Auf dieser Sammel-Ausgleichsfläche soll ein artenreicher Eichen-Hainbuchenwald mit gestuftem Waldmantel entwickelt werden.

Durch die Entwicklung von Wald in diesem Bereich sollen zum einen die durch den Wald funktionsplan festgelegten Funktionen „Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild“ der südlich und westlich gelegenen Waldbestände gesichert und gestärkt werden. Weiterhin sollen die Ziele der Räumlichen Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstfeldbruck 2017 (RES) „bestehende Waldlandschaft sichern und weiterentwickeln“ und „landschaftliche Verbindungen aktivieren/ausbauen“ konkretisiert und umgesetzt werden.

Bei der Entwicklung der Sammel-Ausgleichsfläche soll eine möglichst hohe ökologische Aufwertung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerfläche erzielt werden. Dies ist mit der Entwicklung eines naturnahen Laubmischwaldes mit gestuftem Waldmantel möglich und dient dem Flächensparen bei der Anlage von Ausgleichsflächen. Die Böden dieser Fläche weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, wobei abschnittsweise die Tendenz zu einer geringen Ertragsfähigkeit geht. Die Inanspruchnahme ist somit vertretbar.

8.4. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt¹¹³ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH¹¹⁴ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL¹¹⁵ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9¹¹⁶ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten

¹⁰⁸ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹⁰⁹ sL – Bodenart (sandiger Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart Diluvium | 56/53 – Bodenzahl/Ackerzahl

¹¹⁰ sL – Bodenart (sandiger Lehm) | 5 - Zustandsstufe des Bodens (geringeren Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart Diluvium | 56/53 – Bodenzahl/Ackerzahl

¹¹¹ SL - Bodenart (Stark lehmiger Sand) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit) | Dg - Entstehungsart Diluvium | 50/47 - Bodenzahl/Ackerzahl

¹¹² Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV, Stand: 16.10.2014

¹¹³ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

¹¹⁴ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

¹¹⁵ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung“ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

¹¹⁶ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... .. Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bau-normen ..."

als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft¹¹⁷ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzungen zum Ausschluss (Ziffer 7.2.1), von Einzelhandelsbetrieben, Beherbergungsbetrieben, KEP-Dienste, Tankstellen, Schrott-/Abwrackplätzen im Gewerbegebiet und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung) dar;
- ist durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Vorhaltung des Gewerbegebiets für das Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen geeignet. Sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der bislang zulässigen Nutzungen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.5. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches am nordöstlichen Siedlungsbereich und der Entfernung von ca. 350 m zum nächsten Fließgewässer, dem Erlbach (auf einer Höhe von ca. 554 m ü.NHN), sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Aufgrund des leicht nach Norden geneigten Geländes ist mit wild abfließendem Wasser auch aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nur von Südosten zu rechnen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus denkbar. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes¹¹⁸ wurde diesbezüglich ein Hinweis zur Eigenvorsorge aufgenommen. Zwar sind in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten „*Fließwege bei Starkregen*“ mit „*starkem Abfluss*“ vorhanden, diese können von der Gemeinde weder nachvollzogen noch bestätigt werden. Die Fließwege mit „*schwachem Abfluss*“ und „*Geländesenken und Aufstaubereich*“ können im Bauvollzug (Geländeänderung der Baugrundstücke, Herstellung der öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsflächen etc.) berücksichtigt werden, sodass kein Abfluss auf die Baugrundstücke gelangen kann.

Aufgrund der Erkenntnisse des Baugrundgutachtens ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand (vermutlich ca. 6 m bis ca. 7 m) mit einer Fließrichtung nach Nordosten auszugehen. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

8.6. Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Der Landkreis Fürstentumbrunn 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“¹¹⁹ 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 des Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Jesenwang in der Sitzung vom 06.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

¹¹⁷ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007

„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

¹¹⁸ Schreiben vom 29.08.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

¹¹⁹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Inzwischen wurde für die Gemeinde Jesenwang 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 z.B. Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Jesenwang,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende bzw. nachfrageorientierte Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung.

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

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen, Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Erstellung umfassender technischer Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

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

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG¹²⁰) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Gleiches gilt für die im Bauordnungsrecht festgelegte „Solardachpflicht“ (Art. 44a BayBO) für gewerbliche und industrielle Gebäude bzw. für Nichtwohngebäude.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

Für die Rodung einer ca. 2.420 m² großen Feldhecke erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Verhältnis 1:1,5 mit einer Fläche von ca. 3.630 m² auf öffentlichem Grund. Darüber hinaus werden auf öffentlichem Grund weitere lineare Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung mit einer Fläche von 1.695 m² festgesetzt, die ebenfalls dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

8.7. Landwirtschaft

Von Seiten des Amtes für Landwirtschaft¹²¹ wurde angemerkt, dass durch Planungsmaßnahmen mit umgrenzender Bepflanzung keine Nachteile für die Eigentümer bzw. Bewirtschafter der umliegenden Flächen entstehen dürfen. Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.05.2023 u.a. Folgendes festgestellt: *„Selbst bei den gewählten Abständen der gesetzlichen Regelungen (Art. 48 des AGBGB) für die Flächen zum Anpflanzen mit deren Pflanzdichte und Einzelbäumen kommt es zu Ertrags- bzw. Nutzungseinschränkungen. Diese Einschränkungen liegen aber weit unter dem in der Rechtsprechung und Literatur als erheblich angesehenen Nachteil in Höhe von 20 % Ertragsverlust.“*

¹²⁰ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

¹²¹ Schreiben vom 22.09.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

8.8. Verkehrsführung Schule/Abknickende Vorfahrt/Verkehrssicherheit Schule

Im Verlauf der Römerstraße ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Fahrradwege, von Seiten der Erschließungsplanung im Mündungsbereich der neuen Erschließungsstraße die Herstellung eines tropfenartigen Versatzes vorgesehen. In der Kreisstraße ist die Errichtung eines Linksabbiegestreifens vorgesehen.

„Für den Mündungsbereich der neuen Erschließungsplanung in die Römerstraße ist die Anordnung einer abknickenden Vorfahrtstraße (von Norden nach Osten) vorgesehen. Da es auf Ebene des Bebauungsplanes keine Rechtsgrundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen gibt, ist die Umsetzung dieser „Verkehrsleitung“ dem Vollzug im Rahmen des Straßenverkehrsrechts und ggf. Straßenrechts vorbehalten und kann erst nach Herstellung angeordnet werden.“

So wird mit dem Linksabbiegestreifen (Kreisstraße FFB2) und dem tropfenartigen Versatz (Römerstraße) optisch die Akzeptanz der geänderten Verkehrsführung deutlich erhöht und so die Römerstraße im Bereich der Schule weiter entlastet.

Darüber hinaus hat die Gemeinde bereits jetzt eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt, der Polizei und der Kreisstraßenverwaltung durchgeführt.

Als Ergebnis soll an der abknickenden Vorfahrtsstraße (Römerstraße-Nordostumfahrung) festgehalten werden und von der Kreisstraße FFB 2 ein Linksabbiegestreifen in die Straße Am Hochweg ... baulich umgesetzt werden. Des Weiteren soll für die westliche Römerstraße (von der abknickenden Vorfahrt bis zur Mammendorfer Straße/FFB 2) geprüft werden, welche Auswirkungen eine Einbahnregelung hat, bzw. inwieweit ein Verkehrsberuhigter Bereich vor der Schule baulich umgestaltet werden kann und ob mit weiteren baulichen Maßnahmen Engstellen geschaffen werden können, um die Attraktivität der Straßenverbindung zu reduzieren. Gleichzeitig wird geprüft, welche verkehrsrechtlichen Anordnungen und Beschilderungen (Ge- bzw. Verbote und Wegweiser) erfolgen können, um den Durchgangsverkehr der Römerstraße im Bereich Grundschule zu minimieren und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen.“

Von Seiten der Verwaltung wurde die Umsetzbarkeit der Einbahnregelung Römerstraße und der verkehrsberuhigte Bereich vor der Schule geprüft und folgendes Ergebnis festgestellt:

- *Einbahnregelung Römerstraße
Um die Anfahrbarkeit der Linienbushaltestelle „Jesenwang Schule“ von Ost und West zu erhalten, wird die Anordnung einer Einbahnregelung im Bereich der Römerstraße als nicht zielführend gesehen. Insbesondere da diese Haltestelle auch den Einzugsbereich des neuen Gewerbegebietes umfasst und durch die gegenüberliegende Anordnung der Haltestelle Umwege zu reduzieren und die Auffindbarkeit zu erleichtern wird.*
- *Verkehrsberuhigter Bereich vor der Schule
Im Rahmen des allgemeinen Grundsatzes der Effektivität des Verwaltungshandelns der Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der Kostenorientierung der Maßnahme, möchte die Gemeinde zunächst die verkehrliche Wirkung der verkehrsrechtlichen Anordnungen und Beschilderungen (Ge- bzw. Verbote und Wegweiser im Rahmen eines Beschilderungsplanes) abwarten. Dies ist allerdings erst möglich, wenn die Nordostumfahrung hergestellt, dem Verkehr übergeben wurde und sich die neuen Fahrbeziehungen eingestellt haben. Dieses Monitoring soll, wie bereits im Juni/Juli 2022 erfolgt, durch ein stationäres Messgerät (Fahrzeugarten, Geschwindigkeiten) im Bereich der Römerstraße erfolgen. Sollte die Wirkung nicht eintreten, sollen durch ein Ingenieurbüro baulich-technische Maßnahmen (Herstellung von Engstellen, Umbau eines Teils als verkehrsberuhigter Bereich, Flächenmarkierungen etc.) unter Einbeziehung der Schulleitung und Anlieger vorgeschlagen werden.*

8.9. Geräuschkontingentierung mit Bäckerei- und Konditoreibetrieb

In direktem Anschluss an das Gewerbegebiet befindet sich ein Bäckerei- und Konditoreibetrieb (Am Oasogrund Nr. 7, Fl.-Nr. 651/9T). Das Ingenieurbüro Greiner kommt in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung¹²² u.A. zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

„In diesem Bereich stellt sich die Situation wie folgt dar:

Zur Genehmigung des Betriebes wurde eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH) erstellt. Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Beschränkungen der Betriebsabläufe und Schallschutzmaßnahmen (u.a. Schallschutzwand im Bereich der Ladezone an der Westfassade) wurden in den Bescheiden von 26.06.2002 und 26.11.2002 als Auflagen aufgenommen.

Bei Summenbetrachtung mit den Emissionskontingenten der Teilflächen GE1 bis GE4 bzw. den daraus resultierenden Immissionskontingenten erhöht sich die mögliche Geräuschbelastung an den genannten Immissionsorten, jedoch im Rahmen des im MI-Gebiet zulässigen Maßes. Die Zusatzbelastung durch das geplante GE-Gebiet führt somit zu keiner maßgeblichen Verschärfung der Situation im direkten Umfeld des Bäckerei- und Konditoreibetriebes.“

¹²² Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Hochweg“, Gemeinde Jesenwang, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219132/5 vom 06.06.2023

8.10. Denkmalpflege

Bereits im Jahre 2010 wollte die Gemeinde am Hauptort Jesenwang im Anschluss an das bestehende Mischgebiet („Am Hochweg“) kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansiedeln. Dabei wurde in einem Strukturplan festgelegt, welche städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen (insbesondere den Sichtkorridor zwischen den Kirchen St. Willibald und St. Maria in Bergkirchen betreffend) berücksichtigt werden sollen, damit eine Einbindung in die landschaftliche Umgebung erreicht werden kann. Die obigen Rahmenbedingungen zeigen, dass **nicht** in den bestehenden Sichtkorridor zwischen St. Maria und St. Willibald eingegriffen wird.

Zwar liegt die gebietsinterne Sammel-Ausgleichsfläche innerhalb des Sichtkorridors. Im Rahmen des Maßnahmenkonzepts wurde jedoch bewusst die Entwicklung ausschließlich niedrigwüchsiger Vegetationsstrukturen (Saum/Hochstaudenflur und Extensivwiese) festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Sichtkorridors zu vermeiden (vgl. Ausgleichskonzept intern - Anlage 3 der Begründung).

Auch die Blickbeziehung von der Kreisstraße nach Bergkirchen bleibt unberührt, sodass die Solitärstellung von St. Maria in Bergkirchen nicht beeinträchtigt wird.

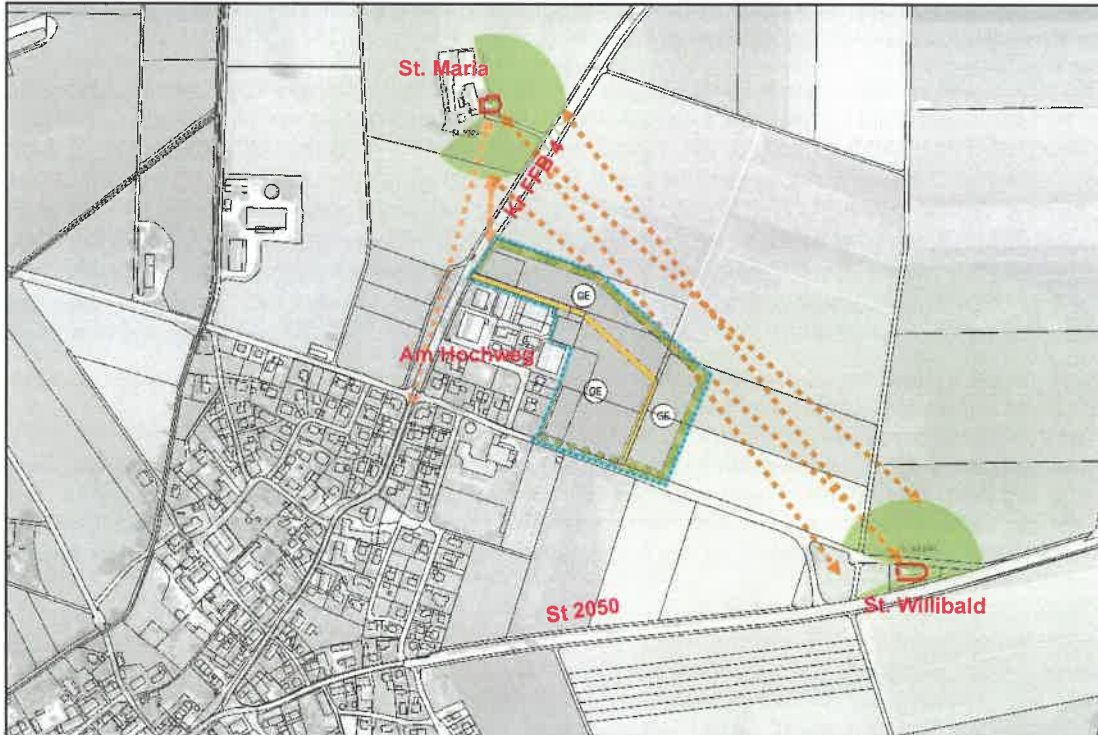


Abb. 15: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Rahmenbedingungen des Strukturplanes vom 24.04.2010, cyan: 5. Änderungsbereich, rot: typische Einzelstellung der katholischen Wallfahrtskirche St. Willibald und der katholischen Kirche St. Maria, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Originalmaßstab 1:5.000

Jesenwang, 16. DEZ. 2024

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner





Schafstelze: 0,5 ha / Revier x 2
= 1 ha

Feldlerche: 0,8 ha / Revier x 5
= 4 ha

Brutreviere besetzt 5 ha

Verbleibende Bruthabitate ohne Scheuchwirkungsbereiche im unmittelbaren räumlichen Umfeld 9,5 ha

Verbleibender Puffer für Bruthabitate 4,5 ha

● ● Nachweise 2022

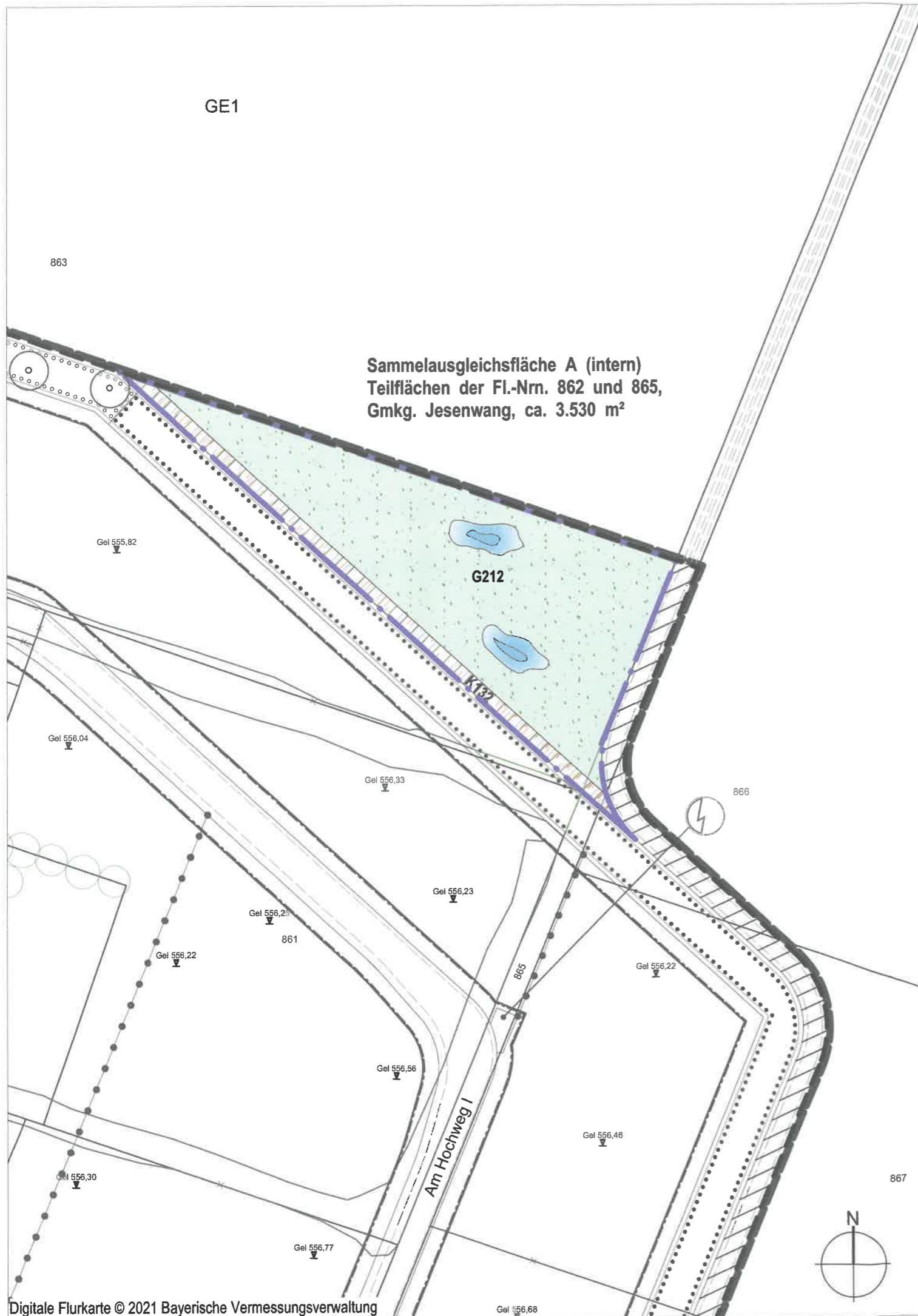
PROJEKTNR: 21-038
 Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet am Hochweg"
 Landkreis Fürstentum
 Gemeinde Jesenwang
 Kirchstraße 12
 82287 Jesenwang

DAURER + HASSE
 Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen
 Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de



PLANINHALT
Grünordnungsplan
 Themenkarte Bodenbrüter
 Anlage 5 der Begründung

MAßSTAB
 1:2.500
 Datum: 24.05.2023
 Bearbeiter: bs / alr

Digitale Flurkarte, Luftbild © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung






LEGENDE

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Umgrenzung interne Ausgleichsfläche

Planung Ausgleich

Flurnummern: 862 und 865, jeweils Teilflächen
 Flächengröße: ca. 3.530 m²
 Ausgangszustand: Intensiv genutzter Acker (2 WP)
 Entwicklungsziel:

-  **G212** Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, 8 WP, ca. 3.090 m²
-  **K132** Artenreicher Saum, 8 WP, ca. 440 m²
-  Wechselfeuchte Mulde

Bilanzierung

G212: (8 WP - 2 WP) x 3.090 m ² =	18.540 WP
G132: (8 WP - 2 WP) x 440 m ² =	2.640 WP

Ausgleichsumfang: 21.180 WP

Herstellung G212 und K132:

Ansaat der Ackerfläche mit einer Wiesenmischung und Aushagerung der Fläche durch 3-5-schürige Mahd ab Mai in den ersten 2-3 Jahren, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Abtransport des Mähgutes;
 Danach ca. 30 % der Fläche streifenweise auflockern durch Fräse/Grubber; Ansaat der bearbeiteten Flächen mit einer arten- und kräuterreichen gebietseigenen Saatgutmischung (gemäß Positivliste des LfU oder mit Regio-Saatgut durch Mahdgutübertragung oder Heudrusch aus geeigneten Spenderflächen); Herkunftsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion";

Pflege G212:

2-schürige Mahd pro Jahr; 1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd ab Mitte August; verzögerter Abtransport des Mähgutes; kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz vom Saugmähern;

Pflege K132:

Abschnittsweise einmalige Mahd (ca. jeweils die Hälfte der Fläche) im Jahr nicht vor Anfang August im Wechsel, verzögerter Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Saugmähern;

Herstellung Wechselfeuchte Mulden

Anlage von zwei ca. 5 - 8 m breiten, 15 - 20 m langen und 0,30 - 0,50 m tiefen Mulden (maschinell mähbar), nach Bodenaushub Verdichtung des Untergrundes, Unterbringung Bodenaushub im Planungsgebiet;

Pflege der Mulden:

1-schürige Mahd ab Mitte August, Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Saugmähern;

PROJEKTNR.: 21-038

Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet am Hochweg"

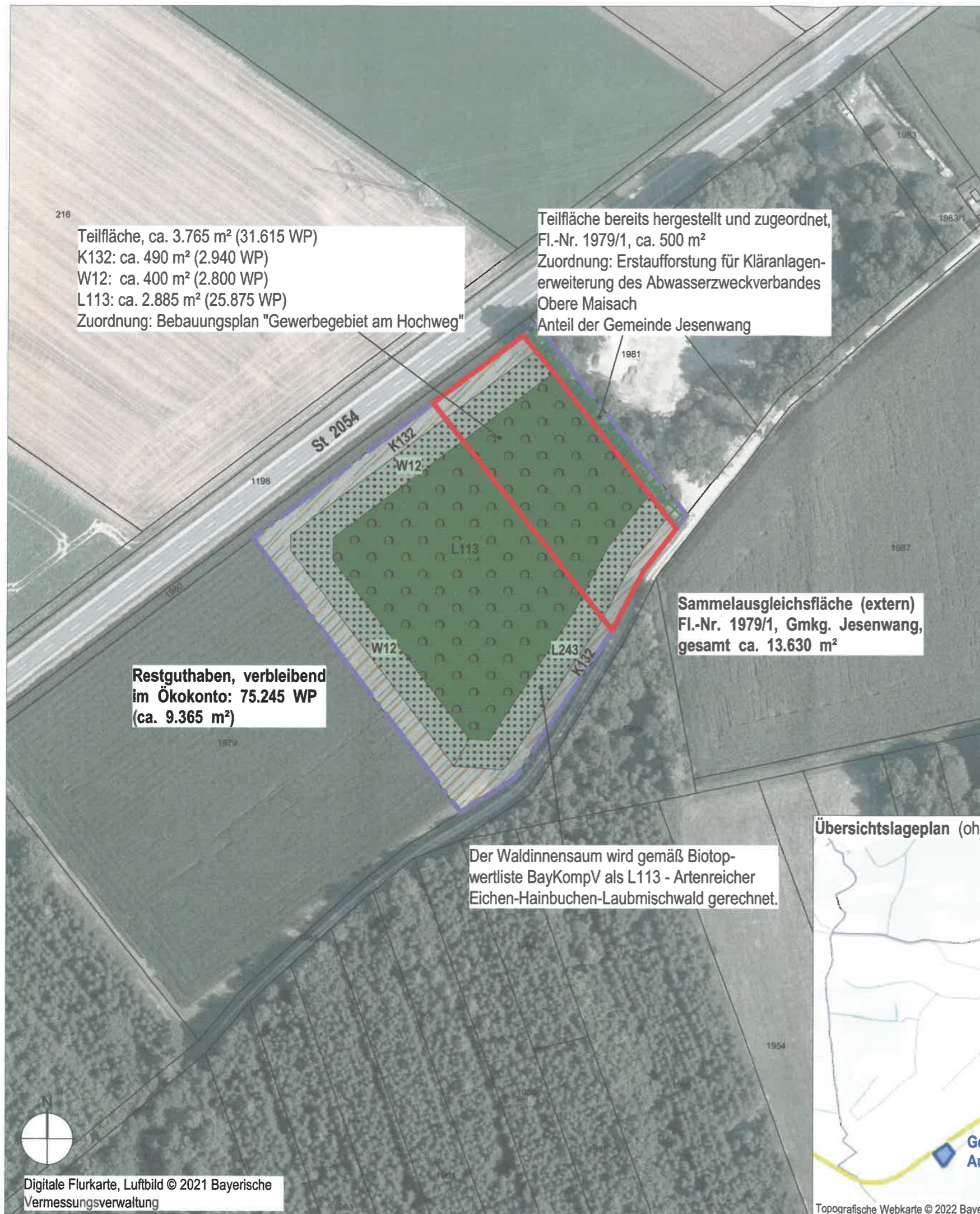
Landkreis Fürstentumbruck
 Gemeinde Jesenwang
 Kirchstraße 12
 82287 Jesenwang

PLANINHALT
 Grünordnungsplan
 Ausgleichskonzept intern
 Anlage 3 der Begründung






Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdlA
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen
 Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de

MAßSTAB
 1:1.000
 Datum: 24.05.2023
 Bearbeiter: bs / alr






LEGENDE

-  Umgrenzung Sammel-Ausgleichsfläche, ca. 13.630 m²
-  Teilfläche, Zuordnung BP "Gewerbegebiet am Hochweg", ca. 3.765 m²
-  Teilfläche, bereits hergestellt (nicht aufwertbar), ca. 500 m²

Planung Ausgleich

Flurnummer: 1979/1
 Flächengröße: 13.630 m²
 Ausgangszustand: Intensiv genutzter Acker (2 WP)
 Entwicklungsziel:

-  Artenreicher Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald, 14 WP, ca. 8.690 m²
-  Gestufter Waldmantel, 9 WP, ca. 2.010 m²
-  Artenreicher Saum, 8 WP, ca. 2.430 m²

Bilanzierung

L113: (14 WP - 2 WP - 3* WP) x 8.690 m² = 78.210 WP
 W12: (9 WP - 2 WP) x 2.010 m² = 14.070 WP
 K132: (8 WP - 2 WP) x 2.430 m² = 14.580 WP

Ausgleichsumfang: 106.860 WP

(* time-lag aufgrund Entwicklungszeit > 80 Jahre)

Herstellung L113:

Anpflanzen eines artenreichen Eichen-Hainbuchen-Laubmischwaldes (L113) mit den Hauptbaumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*);

Begleitbaumarten: Berg-Ahorn (*Acer pseudo-platanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*); Feld-Ahorn (*Acer campestre*);

Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial bzw. Pflanzenmaterial nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG); Baumartenverteilung in fachlicher Abstimmung mit dem AELF (Forstrevier Türkenfeld) und der Unteren Naturschutzbehörde Fürstenfeldbruck

Pflege L113:

Naturnahe Entwicklungspflege, Verbißschutz anbringen;

Herstellung W12:

Anpflanzen eines gestuften Waldrandes (W12) mit Bäumen 3. Ordnung und Sträuchern: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Hartriegel (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna, laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*); Verwendung von gebietseigenem Pflanzenmaterial bzw. Pflanzenmaterial nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG);

Pflege W12:

Naturnahe Entwicklungspflege, Verbißschutz anbringen;

Herstellung K132:

Ansaat der Ackerfläche mit einer arten- und kräuterreichen gebietseigenen Saatgutmischung (gemäß Positivliste des LfU oder mit Regio-Saatgut durch Mahdgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen); Herkunftsgebiet 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion";

Pflege K132:

Abschnittsweise einmalige Mahd (ca. jeweils die Hälfte der Fläche im Wechsel) im Jahr nicht vor Anfang August, verzögerter Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, kein Einsatz von Saugmähern;

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Topografische Webkarte © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

PROJEKTNR.: 21-038

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet am Hochweg"

Landkreis Fürstenfeldbruck

Gemeinde Jesenwang
 Kirchstraße 12
 82287 Jesenwang

PLANINHALT

Grünordnungsplan
 Ausgleichskonzept extern
 Anlage 4 der Begründung



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdla
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de

MAßSTAB

1:1.000

Datum: 24.05.2023
 Bearbeiter: bs / alr



Digitale Flurkarte, Luftbild © 2021 Bayerische
 Vermessungsverwaltung

Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Festsetzung Bebauungsplan	GRZ / Eingriffsschwere *	Ausgleichsbedarf (WP)
1	Acker BNT A11	16.050 m ²	2 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche	0,6	19.260 WP
2	Intensivgrünland BNT G11	16.495 m ²	3 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche	0,6	29.691 WP
3	Vegetationsarme Ruderalfläche BNT P431	2.420 m ²	2 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche	0,6	2.904 WP
4	Streuobstbestand BNT B431	540 m ²	8 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche	0,6	2.592 WP
5	Privatgarten BNT P22	1.535 m ²	7 WP	Gewerbegebiet	0,6	6.447 WP
6	Verkehrsfläche BNT V32	840 m ²	1 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche, Fläche für Versorgung	0,6	504 WP
7	Lagerfläche, Rohbodenstandort BNT P42	1.475 m ²	2 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche	0,6	1.770 WP
8	Mischgebiet BNT X12 GRZ 0,4	1.640 m ²	1 WP	Gewerbegebiet GRZ 0,5	0,2	328 WP
9	Verkehrsbegleitgrün BNT V51	490 m ²	3 WP	Verkehrsfläche	0,6	882 WP
10	Verkehrsfläche BNT V11	2.670 m ²	0 WP	Gewerbegebiet Verkehrsfläche	0,6	0 WP
11	Gebäude Gartenhaus BNT X4	35 m ²	0 WP	Gebäude	0,6	0 WP
12	Acker BNT A11	5.235 m ²	2 WP	Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung	0	0 WP
13	Acker BNT A11	3.530 m ²	2 WP	Ausgleichsfläche	0	0 WP
14	Mesophiles Gebüsch BNT B112 mit hohem Baumanteil BNT B312	160 m ²	10 WP	Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung	0	0 WP
15	Verkehrsbegleitgrün BNT V51	755 m ²	3 WP	Verkehrsbegleitgrün	0	0 WP
16	Verkehrsfläche BNT V32	330 m ²	1 WP	Verkehrsfläche, Öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche	0	0 WP
17	Lagerfläche, Rohbodenstandort BNT P42	10 m ²	2 WP	Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung	0	0 WP
Summe		54.210 m²				64.378 WP

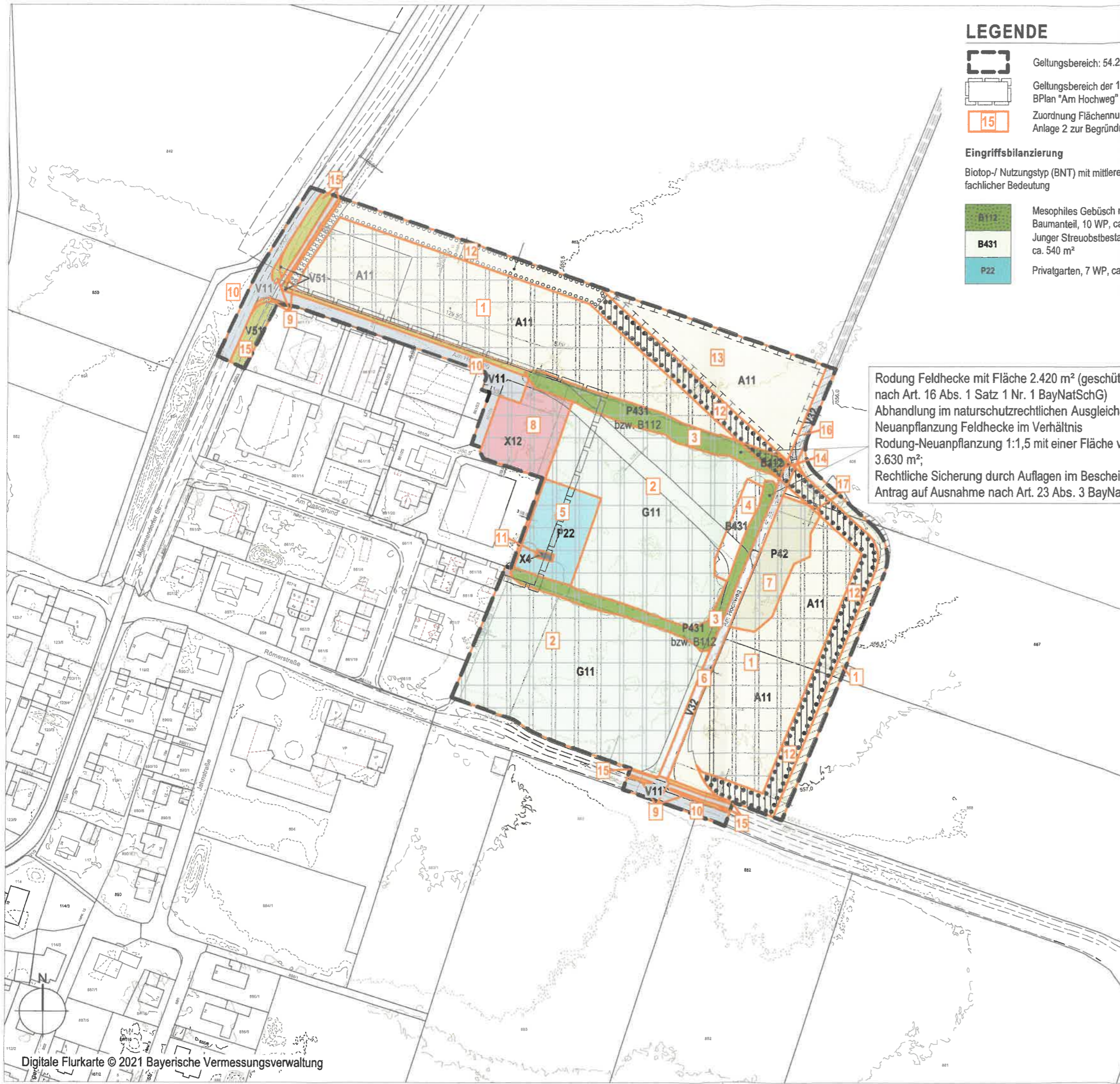
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung im BPlan durch Text Ziffer 7.6
Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund, Festsetzung einer flächenbezogenen Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke, Ortsrandeingrünung durch Pflanzgebot auf Privatgrund	Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft, Schaffung von (Ersatz-) Lebensräumen, Gestaltung eines attraktiven Arbeitsumfeldes	Festsetzung im BPlan durch Planzeichnung und Text Ziffern 7.1 bis 7.3 und Ziffer 7.5
Durchgrünung der Parkplätze	Durchgrünung des Gewerbegebietes	Festsetzung im BPlan durch Text Ziffer 7.5
Fassadenbegrünung	Verbesserung des Mikroklimas, Aufwertung Ortsbild, Schaffung von Lebensräumen	Festsetzung im BPlan durch Text Ziffer 7.5
Summe maximal 20 %		hier: abzüglich 18 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		52.790 WP

Tabelle "Ermittlung des Ausgleichsbedarfs"

siehe Begründung Ziffer 4.3.2 "Ausgleichsbedarf"



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA + STADTPLANER



LEGENDE

- Geltungsbereich: 54.210 m²
- Geltungsbereich der 1. Änderung BPlan "Am Hochweg"
- Zuordnung Flächennummer, vgl. Tabelle Anlage 2 zur Begründung

Eingriffsbilanzierung

- Biotop-/ Nutzungstyp (BNT) mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung
- Mesophiles Gebüsch mit hohem Baumanteil, 10 WP, ca. 160 m²
 - Junger Streuobstbestand, 8 WP, ca. 540 m²
 - Privatgarten, 7 WP, ca. 1.535 m²

Biotop-/ Nutzungstyp (BNT) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- Intensivgrünland, 3 WP, ca. 16.495 m²
- Intensiv bewirtschafteter Acker, 2 WP, ca. 24.815 m²
- Lagerfläche (Rohbodenstandort), 2 WP, ca. 1.485 m²
- Verkehrsbegleitgrün, 3 WP, ca. 1.245 m²
- Vegetationsarme Ruderalfläche, 2 WP, ca. 2.420 m² (s. Hinweis Textfeld)
- Wirtschaftsweg geschottert, 1 WP, ca. 1.170 m²
- Bestehende Siedlungsfläche, 1 WP, ca. 1.640 m²

- Bestehende Verkehrsfläche, versiegelt, eingriffsneutral, ca. 2.670 m²
- Gartenhaus (Privatgarten), eingriffsneutral, ca. 35 m²

Hinweis Planung

- Pflanzgebot Ortsrandeingrünung + Grünfläche
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich Feldhecke Pflanzbindung / Erhaltung
- Interne Ausgleichsfläche
- Gewerbegebiet / Fläche für Versorgung
- Verkehrsfläche / Erschließung

Rodung Feldhecke mit Fläche 2.420 m² (geschützt nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG)
 Abhandlung im naturschutzrechtlichen Ausgleichs
 Neuanpflanzung Feldhecke im Verhältnis
 Rodung-Neuanpflanzung 1:1,5 mit einer Fläche von
 3.630 m²;
 Rechtliche Sicherung durch Auflagen im Bescheid zum
 Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

PROJEKTNR.: 21-038

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet am Hochweg"

Landkreis Fürstentum
Gemeinde Jesenwang
 Kirchstraße 12
 82287 Jesenwang



Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bda
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurehasse.de
 www.daurehasse.de

PLANINHALT

Eingriffsbilanzierung
 Anlage 1 zur Begründung

MAßSTAB

1:2.000

Datum: 24.05.2023
 Bearbeiter: bs / alr

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Hochweg“**

SATZUNG

Fassung vom: 31.07.2024

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

Umweltbericht: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH:
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Verfahren	2
3.	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	2
4.	Erklärung	4

1. EINFÜHRUNG

Nachdem die Gemeinde Jesenwang nur über eine bebaute eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (ca. 0,183 ha) ohne jegliche Erweiterungsflächen verfügt, ist es planerisches Ziel, ein Gewerbegebiet im Anschluss an das bestehende Mischgebiet zu schaffen, um so eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbefläche durch einen Angebotsbebauungsplan zu ermöglichen. Gleichzeitig soll in einem kleinen Teil des Mischgebietes die Art und das Maß der baulichen Nutzung geändert werden. Damit möchte die Gemeinde einer nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzung (hier einem Heizungs- und Sanitärbetrieb) die Möglichkeit eröffnen, am Ort zu bleiben und das Unternehmen auch in vertretbarem Rahmen weiterentwickeln zu können. So soll der aktuell vorliegende Bedarf von ca. 3,53 ha kurzzeitig abgedeckt werden. Des Weiteren möchte die Gemeinde die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn-ort erhöhen.

Es ist der Zweck der Änderung, die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), zu berücksichtigen und die regionale Wirtschaft, den Erhalt, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu stärken. Darüber hinaus sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gesichert, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), der Belang der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt und Immissionen vermieden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) werden.

So wird ein „Gewerbegebiet“ (ca. 36.985 m²), eine „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 6.805 m²), eine „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (ca. 1.355 m²), eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 75 m²), „öffentliche Grünflächen“ (ca. 5.460 m²) und eine „Fläche zum Ausgleich“ (ca. 3.530 m²) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	16. Juni 2021
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04. August 2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	12. August 2022 – 23. September 2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägungen	24. Mai 2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26. Juli 2023 - 06. September 2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss	31. Juli 2024
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	17. DEZ. 2024

Tab. 1: Verfahrensschritte

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen. Kleinflächig wird ein bestehendes Mischgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,42 ha und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Jesenwang, östlich angrenzend an die Mammendorfer Straße/Kr FFB 2.

Für das Planungsgebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Gewerbegebiet wird nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im sog. „Parallelverfahren“ geändert. Es handelt sich um die 5. Änderung.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des Gewerbegebietes insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche durch Voll- und Teilversiegelungen und in der Folge durch den Verlust bzw. die Reduzierung der Bodenfunktionen Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten sind. Die Schutzgüter Wasser, Lokalklima/Lufthygiene, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaft sind aufgrund Versiegelung, temporärem Gehölzverlust, weiterer baulicher und technischer Überprägung der Landschaft jeweils mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen. Das Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionsschutz/Wohnen) ist während der Bauphase temporär mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit betroffen. Die Immissionsrichtwerte (Gewerbegeräusche) an der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung werden eingehalten bzw. sogar unterschritten, daher besteht diesbezüglich eine geringe Erheblichkeit. Das

Schutzgut Kulturgüter ist unter der Voraussetzung der Beachtung der Art. 7 und 8 des BayDSchG voraussichtlich mit geringer Erheblichkeit betroffen, wobei aufgrund des Vorkommens von Bodendenkmälern im Gebiet potenziell eine Betroffenheit besteht. Sachgüter sind nur in geringem Maße betroffen. Bei der Realisierung des Vorhabens werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Ortsrandeingrünung, Mindest-Durchgrünung des Gewerbegebietes, Ausschluss bestimmter Nutzungen, Festsetzung von Emissionskontingenten, Beschränkung von Lichtemissionen verringert werden.

Für die unvermeidbare Rodung einer nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützten Feldhecke wurde in einem gesonderten Verfahren ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstentum Bruck gestellt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde durch Auflagen im Bescheid¹ gesichert. Die erforderliche Fläche von 3.630 m² wird am nordöstlichen und östlichen Ortsrand des Gewerbegebietes als Feldhecke entwickelt und durch den Bebauungsplan als Grünfläche mit Pflanzbindung (Erhaltung) festgesetzt.

Es wurde eine Ausgleichsbedarf von 52.790 Wertpunkten ermittelt. Dieser wird zu einem Anteil von 21.180 Wertpunkten (3.530 m²) gebietsintern und zu einem Anteil von 31.610 Wertpunkten (3.765 m²) gebietsextern auf einer „Sammel-Ausgleichsfläche“ (Fl.-Nr. 1979/1, Gemarkung Jesenwang) erbracht.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Durchgrünung auf den Privatgrundstücken nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und ob entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren das Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen kontrolliert werden.

Nach Herstellung und Verkehrsfreigabe der Nordostumfahrung und nach Einspielung der neuen Fahrbeziehungen soll im Bereich der westlichen Römerstraße eine Verkehrszählung durch ein stationäres Messgerät erfolgen. Sollte sich keine deutliche Verkehrsentlastung ergeben, sollen durch ein Ingenieurbüro baulich-technische Maßnahmen (Herstellung von Engstellen, Umbau eines Teils als verkehrsberuhigter Bereich, Flächenmarkierungen etc.) unter Einbeziehung der Schulleitung und Anlieger vorschlagen werden.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	mittlere - hohe Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel - hoch
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima/Lufthygiene	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Immissionschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering - mittel
Kulturgüter	gering bis potenziell hoch	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering - pot. hoch
Sachgüter	gering	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering

Tab. 2: Beurteilung der Umweltauswirkungen

¹ Landratsamt Fürstentum Bruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10a 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 (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde.

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Baumarten der externen Ausgleichsfläche Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Einarbeitung der vorgeschlagenen Baumartenwahl in das „Ausgleichskonzept extern - Anlage 4“
Beeinträchtigung der Landwirtschaft Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22.09.2022 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 25.08.2023	Abwägung 24.05.2023 Abwägung 31.07.2024	Es sind keine erheblichen Ertrags- und Nutzungseinschränkungen durch die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung erkennbar.
wassersensible Siedlungsentwicklung Wasserwirtschaftsamt München vom 29.08.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (B 2), der nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (B 7.5) und befestigten Flächen (B 7.6) wird die wassersensible Siedlungsentwicklung ausreichend gewürdigt. Außerdem Würdigung durch: Vorgehene dezentrale Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers (C 3.9) und Erhalt bzw. Schaffung von öffentlichen Grünflächen (B 6) und der internen Ausgleichsfläche (B 8.1);
Starkregen Wasserwirtschaftsamt München vom 29.08.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Hinweis C 3.10 Starkregenereignisse, Sturzfluten
Grundwasser/Bauwasserhaltung Wasserwirtschaftsamt München vom 29.08.2022	Abschichtung 24.05.2023	Berücksichtigung im Bauvollzug
Ortsrand/-lage Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 5 vom 19.09.2022 Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 06.09.2023	Abwägung 24.05.2023 Abwägung 31.07.2024	Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen von der Ortsrandeingrünung; Beibehaltung der Höhenentwicklung und Dachneigung; Beibehaltung des bestehenden Bebauungsteppichs (B 2.1) und der öffentlichen Grünfläche (B 6) samt Bepflanzung (B 7.1, B 7.2, B 7.3 und B 7.4)
Immissionsschutz Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Überarbeitung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung; Festsetzung eines Gewerbegebietes anstelle eines Mischgebietes;

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Geschützte Feldhecke Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 5 vom 19.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Ausnahmeantrag ² zur Rodung der Feldhecke und Genehmigung mit Auflagen ³
Besonderer Artenschutz Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 Einwender 8 vom 21.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Der artenschutzrechtliche Fachbeitrags kommt zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände (Tötung, Störung, Schädigung) zu erwarten sind. CEF-Maßnahmen für Bodenbrüter / Feldvögel sind nicht erforderlich.
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Erhöhung des Eingriffsfaktors von 0,5 auf 0,6
verkehrsmäßige Erschließung Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Erweiterung des Geltungsbereichs um den notwendigen Knotenbereich der Kreisstraße FFB 2 samt Linksabbiegespur
Verkehrsführung Schule/Abknickende Vorfahrt/Verkehrssicherheit Schule Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 3 vom 18.09.2022 Einwender 4 vom 18.09.2022 Einwender 5 vom 19.09.2022 Einwender 7 vom 20.09.2022 Einwender 8 vom 21.09.2022 Einwender 9 vom 22.09.2022	Berücksichtigung bzw. Abschichtung 24.05.2023	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung; Berücksichtigung in der verkehrrechtlichen Anordnung; Beibehaltung der Lösung der abknickenden Vorfahrtstraße von der Römerstraße in die Gewerbestraße (Nordostumgehung) und Optimierung der Linienführung; Festsetzung eines „Baumtores“ (B 7.1);
Erstellung einer Fahrradabstellsatzung ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub vom 23.09.2022	Abwägung 24.05.2023	Es wird keine Fahrradabstellsatzung für notwendig gesehen.
Berücksichtigung von Fahrradfahren beim Straßenausbau ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub vom 23.09.2022	Abschichtung 24.05.2023	Berücksichtigung in der Erschließungsplanung
Bäckerei/Konditorei Einwender 1 vom 14.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Herausnahme des Betriebsgrundstücks der Bäckerei/Konditorei aus dem Geltungsbereich
Gebietscharakter, Schutzbedürftigkeit der bestehenden Bebauung, Mischgebiet (BBP „Am Hochweg“ Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 2 vom 18.09.2022 Einwender 8 vom 21.09.2022	Abwägung 24.05.2023	Ein qualitatives und quantitatives Mischungsverhältnis im Quartier „Am Hochweg“ ist vorhanden.
Gesamtlärmsituation, Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 2 vom 18.09.2022	Abwägung 24.05.2023	Unterschreitung der Geräuschmischungen für Mischgebiet an den Immis-

² Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2023 mit Antragstellung durch eMail vom 15.02.2023

³ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, Bescheid vom 24.07.2023, Az: 24-02-1734.1

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Einwender 8 vom 21.09.2022		sionsorten gemäß der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, sodass eine Beurteilung der Gesamtlärmsituation nicht erforderlich gesehen wird.
Beleuchtete Werbeanlagen Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 2 vom 18.09.2022 Einwender 8 vom 21.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Ausschluss von Werbeanlagen in Richtung bestehendes Mischgebiet (B 10.2)
Geländeveränderungen und Landschaftsbild Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 8 vom 21.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Festsetzung des Höhen Bezugspunktes (B 2.5) und Festsetzungen zu Gelände veränderungen (B 9.4)
Ortsrandeingrünung Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 5 vom 19.09.2022	Abwägung 24.05.2023	Beibehaltung der Festsetzung (B 7.3)
Emissionskontingente, schalltechnische Nachweise Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender Nr. 5 vom 04.09.2023	Kenntnisnahme 24.05.2023 Kenntnisnahme 31.07.2024	Überarbeitung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung und Festsetzung neuer Emissionskontingente (B 1.2.1); Beibehaltung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung und Hinweise (C 2.8)
Überplanung Mischgebiet (BBP „Am Hochweg“) Einwender 1 vom 14.09.2022 Einwender 5 vom 19.09.2022 Einwender 8 vom 21.09.2022	Abwägung 24.05.2023	Kein städtebauliches Erfordernis der Überplanung des bestehenden Mischgebietes (BBP „Am Hochweg“)
Sichtachsen Einwender 2 vom 18.09.2022	Kenntnisnahme 24.05.2024	„Aufschiebung“ auf Ebene der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Standortalternativen Einwender 5 vom 19.09.2022	Kenntnisnahme 24.05.2023	„Aufschiebung“ auf Ebene der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Fremdkörperfestsetzung Einwender 1 vom 14.09.2022	Berücksichtigung 24.05.2023	Verkleinerung des Geltungsbereichs; Herausnahme des Betriebsgrundstücks der Bäckerei/Konditorei
Fehlendes städtebauliches Konzept Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 06.09.2023	Kenntnisnahme 31.07.2024	Verweis auf die Begründung (Ziffer 5.1)
Spornartige Entwicklung Bayerischer Bauernverband 01.09.2023	Kenntnisnahme 31.07.2024	Fortführung der kompakten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes des BImSchG
Verkehrsräusche Einwender Nr. 5 vom 04.09.2023	Kenntnisnahme 31.07.2024	Durch die Gewerbestraße (Nordostumfahrung) soll der Durchgangsverkehr auf der Römerstraße und an der Kreuzung mit der Mammendorfer Straße (Kr FFB 2) deutlich reduziert werden. Ferner muss von einem regelgerechten Verhalten der Verkehrsteilnehmer (Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeit) ausgegangen werden.

Tab. 1: Tabellarische Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplanes, der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurden sechs Standorte geprüft. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der verkehrlichen Anbindung, der Nutzungszuordnung (Vorbelastung) und der Synergieeffekte (Entlastung der Römerstraße im Bereich der Schule) drängte sich der gewählte Standort auf.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen der Art der baulichen Nutzung geprüft. Zusätzlich wurden unterschiedliche Breiten der Erschließungsstraße (Parkstreifen, beidseitige Geh- und Radwege, etc.) geprüft.


Aufgrund der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes/Kreisstraßenverwaltung im Landratsamt Fürstenfeldbruck⁴ wurden verschiedene Varianten zur Anbindung (Kreisverkehr, Linksabbiegestreifen, Aufstellbereich) an die Kreisstraße FFB 2 geprüft; aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Akzeptanz der geänderten Verkehrsführung wurde für den Linksabbiegestreifen entschieden.

Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Variante entschieden, da bei dieser eine möglichst flächensparende Erschließung unter Ausnutzung des vorhandenen Verkehrswegebstandes möglich ist.

Jesenwang, 16. DEZ. 2024

Fürstenfeldbruck


Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



⁴ Schreiben LRA Fürstenfeldbruck vom 05.10.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB