

**Gemeinde Adelshofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
"Allgemeine Wohngebiete"**

**Datum:** 24.10.2013, 16.10.2014

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

**Verfahren:**

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

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beschlüsse zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden vom Gemeinderat Adelshofen am 14.08.2013 und 24.10.2013 gefasst und am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.10.2013 hat in der Zeit vom 22.04.2014 bis 23.05.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 hat in der Zeit vom 20.11.2014 bis 22.12.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Feststellungsbeschluss der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wurde vom Gemeinderat Adelshofen am 11.06.2015 gefasst.

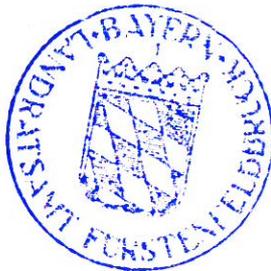


(Siegel)

Adelshofen, den 14. April 2016

.....  
Michael Raith  
1. Bürgermeister

2. Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wurde mit Bescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 31.08.2015, Az.: 21-6100.0/0-5. FNP Änderung Adelshofen erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).



(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den 22.04.16

.....  
Reinlinde Leitz  
lt. Baudirektorin

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 13. April 2016.; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.10.2014 wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

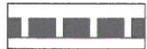


(Siegel)

Adelshofen, den 14. April 2016

.....  
Michael Raith  
1. Bürgermeister

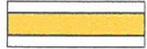
## B) ZEICHENERKLÄRUNG DER DARSTELLUNGEN



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 5. Änderung



Allgemeines Wohngebiet



Örtliche Straße



Schutz- und Leitpflanzungen



Bäume geplant



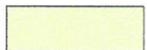
Grünfläche



Begleitgrün



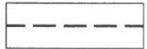
Spielplatz



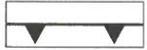
Flächen für die Landwirtschaft



Umspannstation

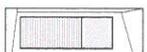


Hochspannungsleitung unterirdisch

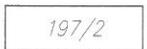


Hauptwasserleitung

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



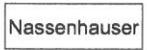
Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung



Flurnummern im Bereich der Änderung (z.B. 197/2)



Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 555,0 m ü.NN)



Straßenname (z.B. Nassenhauser Straße)



Grenze des wassersensiblen Bereiches



Bauhöhenbeschränkung

Ausgefertigt:

Adelshofen, den 14. April 2016

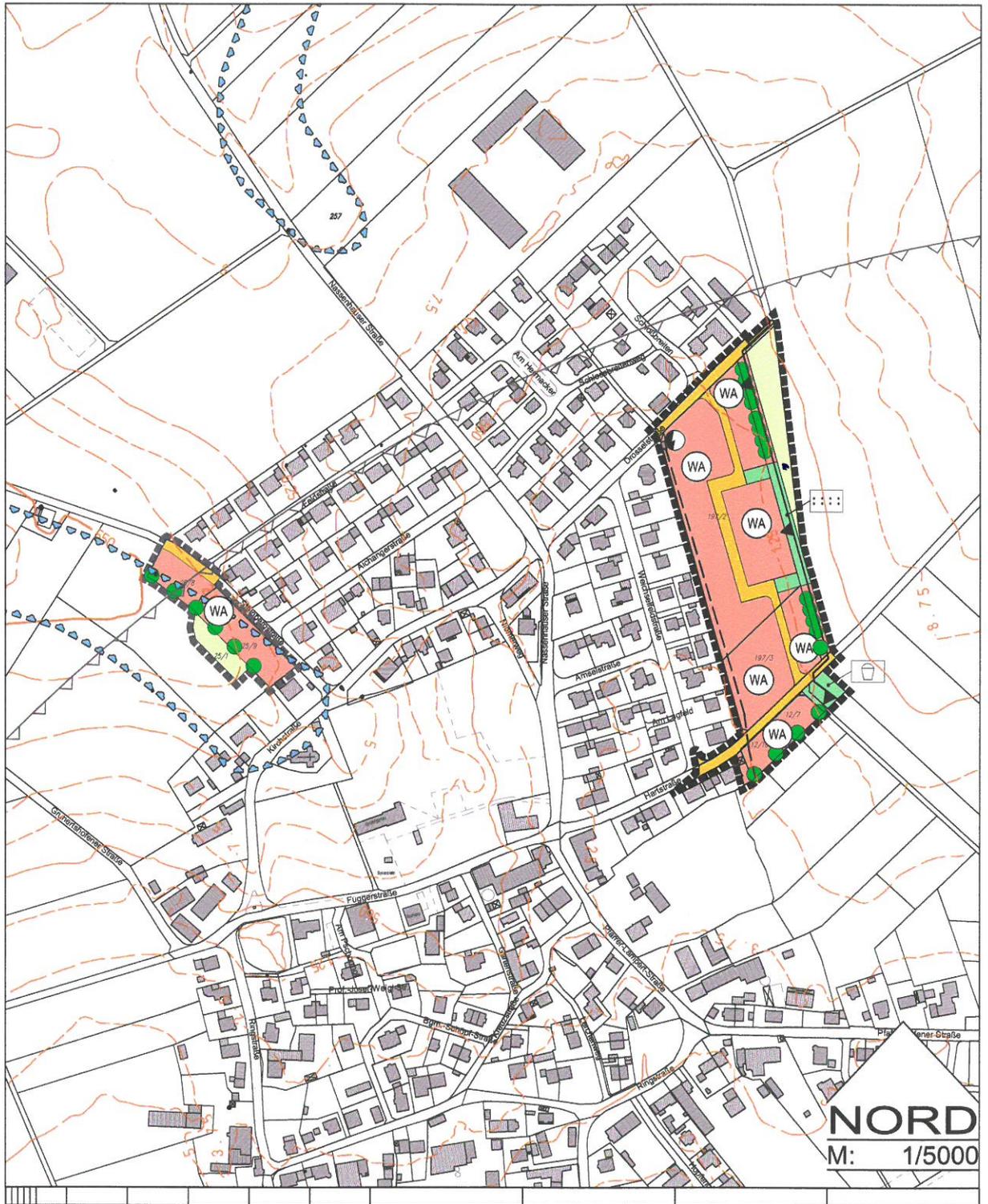
Michael Raith  
1. Bürgermeister



*Frank Reimann*  
Frank Reimann  
Planverfasser



A) PLANZEICHNUNG



50 0 50 100 150 200 250 375 500 625 750  
Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2012, Stand: 10-2012

**Gemeinde Adelshofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung mit Umweltbericht zur  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**„Allgemeine Wohngebiete“**

**Datum:** 24.10.2013, 16.10.2014, red. berichtigt 31.08.2015

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

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

**Inhalt:**

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	2
3.	UMWELTBERICHT	9
4.	PLANINHALT	15
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebietes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet einen Änderungsbereich (Ä) und einen Berichtungsbereich (B). Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen, der Berichtungsbereich am westlichen Ortsrand. Beide schließen jeweils unmittelbar an bestehende Wohngebiete an.

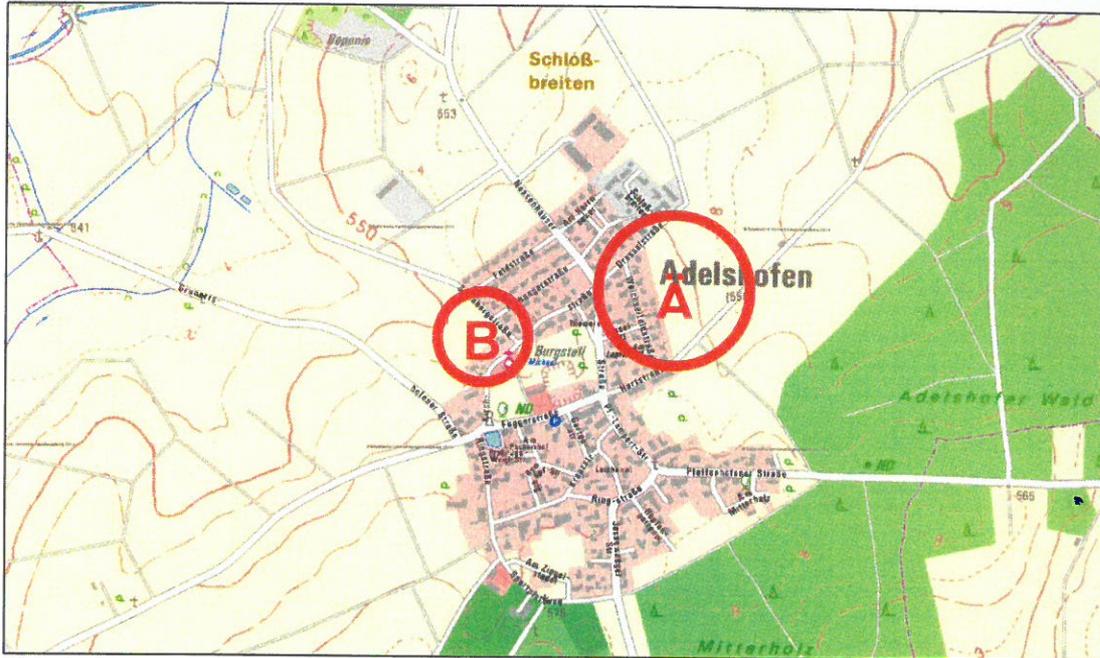


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © Bayerisches Landesvermessungsamt

### 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Adelshofen möchte den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug ermöglichen. Ferner möchte die Gemeinde den Flächennutzungsplan an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Steinbergstraße“ anpassen und diesen so zu berichtigen.

Zu diesem Zweck sind eine Änderung und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen:

- **Änderungsbereich:** „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,056 ha), „Grünfläche“ (ca. 0,202 ha), „Örtliche Straße“ (ca. 0,457 ha) und „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,239 ha).
- **Berichtigungsbereich:** „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,381 ha), „Örtliche Straße“ (ca. 0,045 ha) und „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,089 ha).

## 2. AUSGANGSITUATION PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 2.1. Ziele der Raumordnung

#### 2.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

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

Ferner sind folgenden Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G), 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen (Z)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 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.

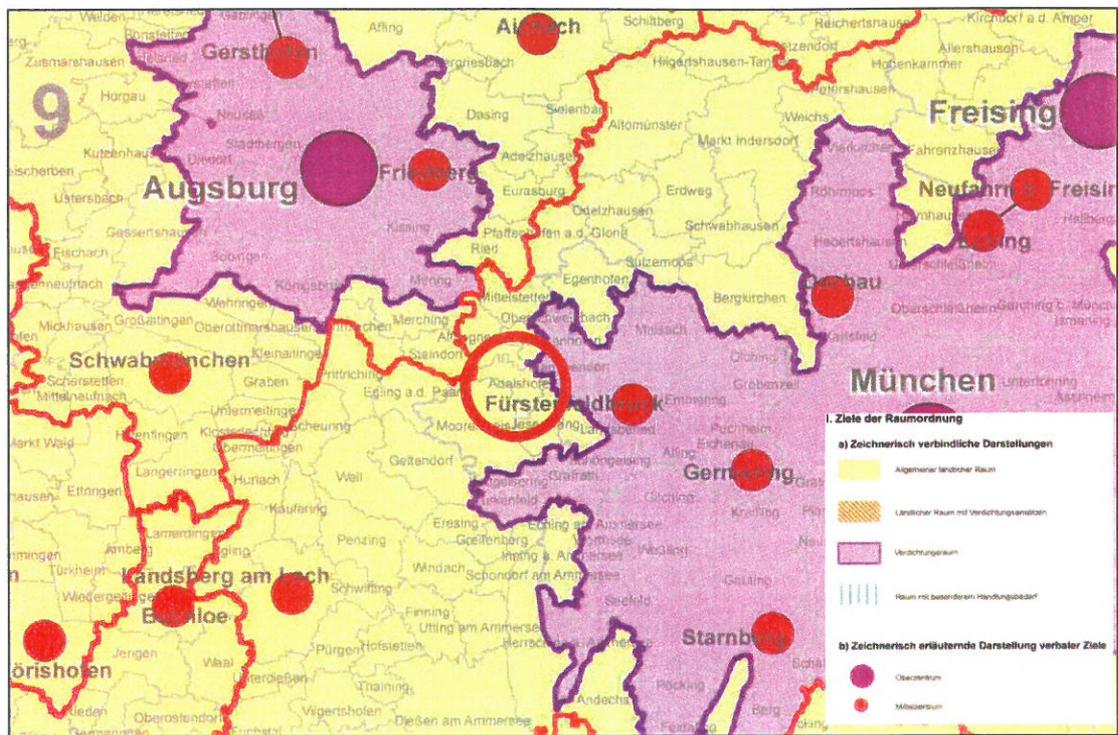


Abb. 2: LEP 2013 Anhang 2 - Strukturkarte

2.1.2. Regionalplan

Nachdem durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen ist<sup>1</sup>, liegt die Gemeinde Adelshofen im „Ländlichen Teilraum der großen Verdichtungsräume“. Mammendorf, der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, ist als Kleinzentrum (nun Zentraler Ort<sup>2</sup>) ausgewiesen. Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck, in ca. 10 km Entfernung, übt mittelzentrale Funktion aus.

Vonseiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Die Region und ihre Teilräume, 2.1.2 Äußere Verdichtungszone (G),
- A II Zentrale Orte und Funktionen der Gemeinde, 1 Festlegung von Kleinzentren (Z) und
- B II Siedlungswesen, 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 5 Siedlungstätigkeit (G).

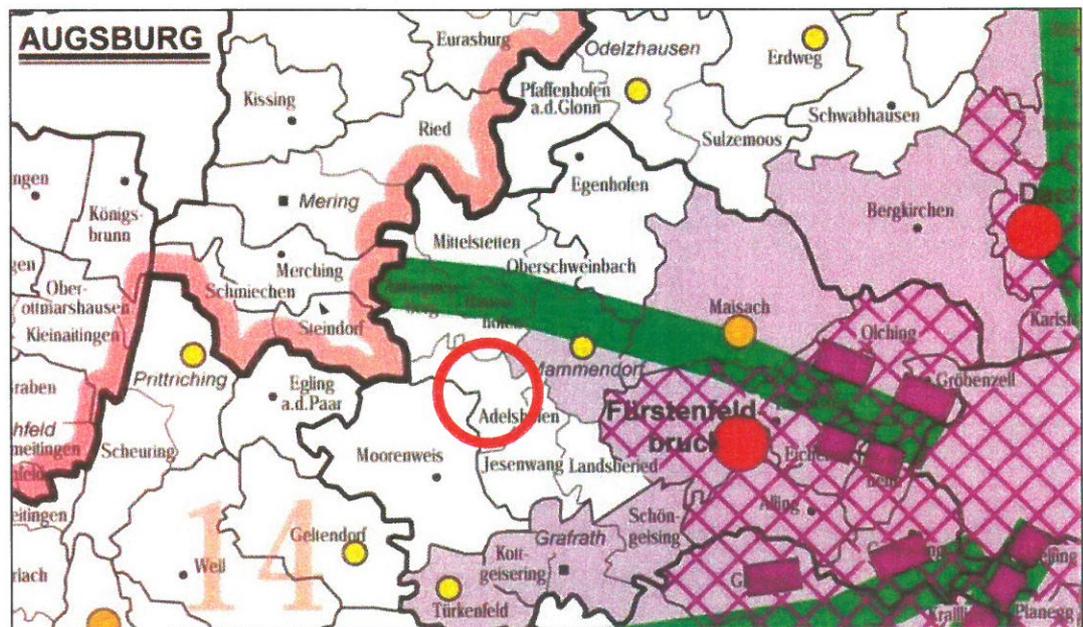


Abb. 3: Regionalplan München Karte 1 Raumstruktur

<sup>1</sup> § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

<sup>2</sup> § 2 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

## 2.2. Gemeindliche Pläne

### 2.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>3</sup> der Gemeinde Adelshofen i.d.F. vom 20.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern<sup>4</sup> genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan viermal geändert (Änderung Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4) und einmal berichtigt (1. Änderung des Bebauungsplanes „Herrenacker“ und 5. Änderung „An der Batzlerhalle“). Die 6. Änderung „Gewerbegebiet“ befindet sich im Aufstellungsverfahren.

### 2.2.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Adelshofen besitzt keinen Landschaftsplan.

## 2.3. Demographie<sup>5</sup>

Im Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung der bayerischen Gemeinden bis zum Jahr 2021 und die der Kreise bis zum Jahr 2032 modelliert. Demzufolge wird dem Landkreis Fürstenfeldbruck in den kommenden zwei Dekaden ein Einwohnerwachstum von nun 11,1 %<sup>6</sup> attestiert, das hauptsächlich auf Wanderung zurückzuführen ist. Für die Gemeinde Adelshofen werden bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2021 - ausgehend von dem Bevölkerungsstand von 2009 (mit 1.615 Einwohnern) - vier Varianten unterschieden. So sieht die Hauptvariante (konstanter Trend) eine Bevölkerung von 1.750 Einwohnern, die Variante erhöhter Zuzug 1.800 Einwohner, voraus.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Hauptvariante: konstante Trends	Variante: erhöhter Zuzug	Variante: verminderter Zuzug	Variante: natürliche Vorausberechnung
2009	1 615	1 615	1 615	1 615
2012	1 650	1 660	1 640	1 630
2015	1 680	1 710	1 660	1 650
2018	1 720	1 760	1 670	1 660
2021	1 750	1 800	1 690	1 680

Abb. 4: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Adelshofen<sup>7</sup>

Am 31.12.2011<sup>8</sup> war eine Belegungsdichte von 2,6 Einwohnern je Wohnung mit 46,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner bzw. 119,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 76,4 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 16,7 % und der der Mehrfamilienhäuser 6,9 %.

In der Gemeinde Adelshofen gibt es zwei Kindertageseinrichtungen mit 62 genehmigten Plätzen und mit 47 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich auf 20,5 %, der 18 bis unter 65-jährigen liegt bei 65,1 % und der der über 65-jährigen bei 14,4 %.

<sup>3</sup> i.d.F. vom 11.03.1983 Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckardt, Schondorf

<sup>4</sup> Bescheid vom 26.08.1988 Nr. 420-4621.1-FFB-1-1

<sup>5</sup> <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/>, Datenabruf 09/2013

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 546, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberchnung für Bayern bis 2032, hier: Landkreis Fürstenfeldbruck, „7,5 oder mehr (mit 11,1 %)“ Veränderung 2032 gegenüber 2012 in Prozent, Juni 2014

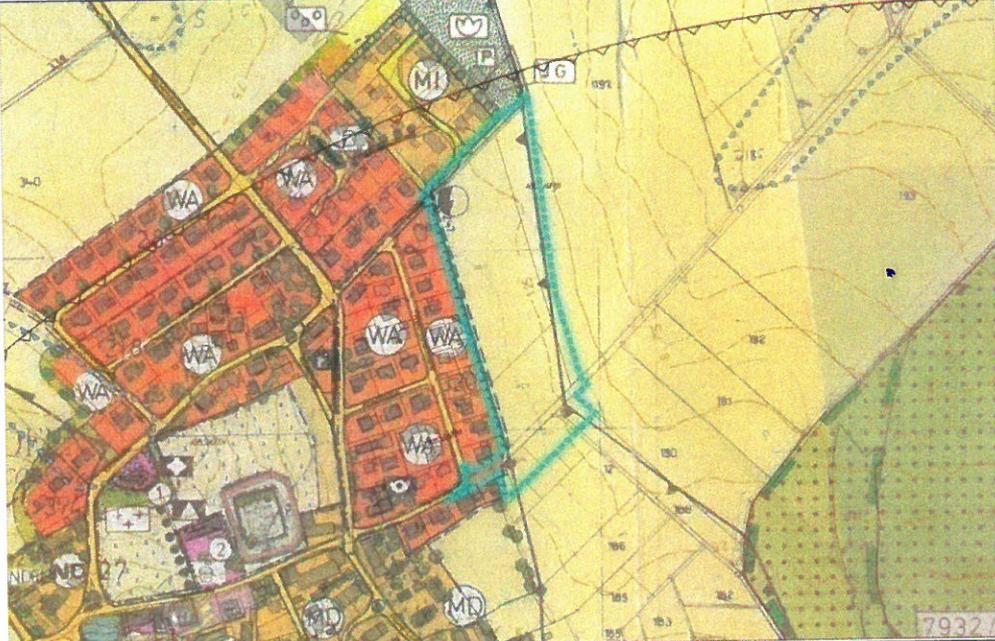
<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern bis 2021, Gemeinde Adelshofen, München, herausgegeben im Mai 2011, [www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen](http://www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen)

<sup>8</sup> <https://www.statistik.bayern.de/>, Datenabruf März 2014

2.4. Änderungsbereich

<p><b>Bestand</b></p>	 <p><b>Abb. 5: DOP</b></p> <p><b>Größe und Beschaffenheit</b>                  Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,954 ha mit Kernabmessungen im Mittel von ca. 95 m auf ca. 306 m und einer Verlängerung im Südwesten von ca. 55 m Länge.                  Das Gelände ist relativ eben mit einem leichten Gefälle nach Nordosten und liegt auf einer Höhe von ca. 561 m bis 562 m ü. NN.                  Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.</p> <p><b>Verkehr</b>                  Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Hartstraße“ im Süden und die „Drosselstraße“ im Norden (örtliche Straßen).</p>
<p><b>Vorbelastung des Plangebiets</b></p>	<p><b>Altlasten</b>                  Vonseiten der Gemeinde Adelschhofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.                  Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstfeldbruck wurden im Bereich der Gemeinde Adelschhofen drei ehemalige Gruben erfasst. Diese betreffenden Gruben werden von der Bauleitplanung nicht berührt.                  Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts Schreiben LRA FFB vom 11.04.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.</p> <p><b>Geräuschemissionen</b>                  Auf der Fl.-Nr. 255 (Bebauungsplan „An der Batzlerhalle“) befindet sich eine Maschinenhalle, für die eine Nutzungsänderung (mit Zeltanbau) für Veranstaltungen der Gemeinde und des Burschenvereins (2 Feste pro Jahr) beantragt und als Versammlungsstätte genehmigt<sup>9</sup> wurde. Hierdurch können durch Musik, Fahrverkehr und nutzerbedingtes Verhalten, insbesondere in der Nachtzeit, Geräusche entstehen.                  Nach TA-Lärm können diese als „seltene Ereignisse“ gewertet werden, wobei an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres die Immissionsrichtwerte max. 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts betragen.                  um 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten werden dürfen.</p>

<sup>9</sup> AZ 22 A1 602-2 br BV-Nr O 2006-0590 vom 28.08.2006

<b>Weitere Rechtsvorschriften</b>	<b>Denkmalschutz</b> Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege <sup>10</sup> sind im Änderungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste <sup>11</sup> eingetragen.
<b>Natürliche Grundlagen</b>	<b>Wasserwirtschaft</b> Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern <sup>12</sup> liegt der Änderungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" und nicht in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoores)“.
<b>Planungsrecht</b>	Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.
<b>Gemeindliche Pläne</b>	
	<p><b>Abb. 6: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan</b> Dieser Bereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert mit „Umspannstation“, „Hochspannungsleitung unterirdisch“ und „Hauptwasserleitung“. Umgeben wird er im Süden und Osten durch „Flächen für die Landwirtschaft“, im Westen durch „Allgemeines Wohngebiet“, im Norden durch „Mischgebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“.</p> <p><b>Bebauungsplan</b> Für die planungsrechtliche Sicherung ist die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lichtenberg“ vorgesehen.</p>

<sup>10</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 03/2014

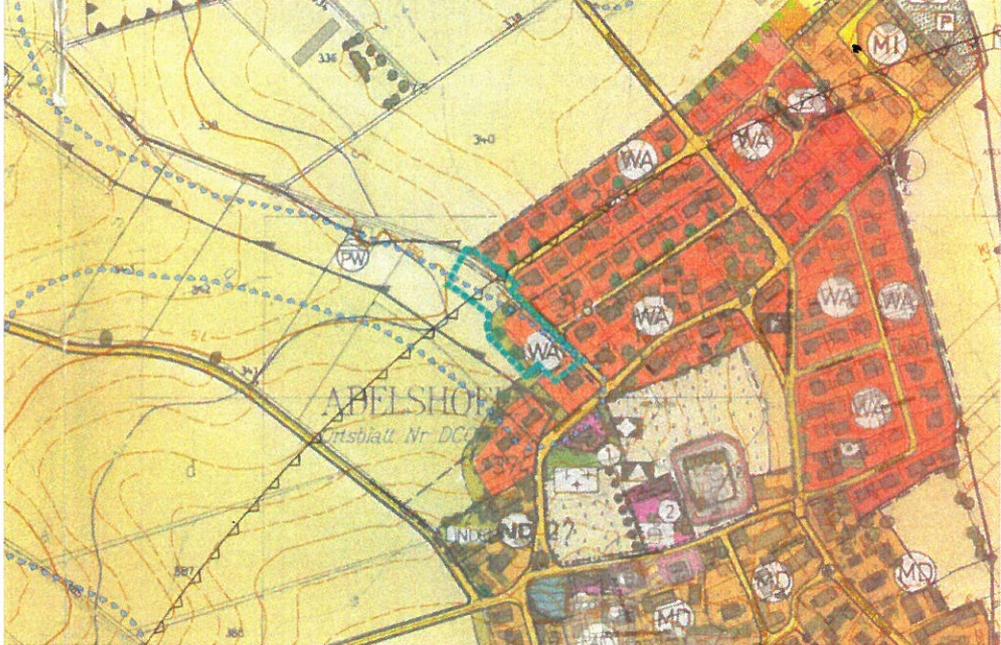
<sup>11</sup> Denkmalliste mit Stand i.d.F. vom 19.08.2014

<sup>12</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 11/2013

## 2.5. Berichtigungsbereich

Bestand	
	<p><b>Abb. 7: DOP</b></p> <p><b>Größe und Beschaffenheit</b>  Der Berichtigungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,515 ha mit Kernabmessungen im Mittel von ca. 42 m auf ca. 142 m Länge.  Das Gelände weist sowohl ein Quer- als auch ein Längsgefälle auf und liegt auf einer Höhe von 550 m ü.NN im Nordwesten und 554 m ü.NN im Südwesten.  Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.</p> <p><b>Verkehr</b>  Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Steinbergstraße“ (örtliche Straße).</p>
Vorbelastung des Plangebiets	<p><b>Altlasten</b>  Vonseiten der Gemeinde Adelshofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.  Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis Fürstentumbruck wurden im Bereich der Gemeinde Adelshofen drei ehemalige Gruben erfasst. Diese betreffenden Gruben werden von der Bauleitplanung nicht berührt.  Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts Schreiben LRA FFB vom 11.04.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.  Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.</p>
Weitere Rechtsvorschriften	<p><b>Denkmalschutz</b>  Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>13</sup> sind im Änderungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste eingetragen. Im näheren Umfeld sind folgende Bodendenkmäler kartiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D-1-7832-0005 in ca. 45 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert,  <i>Wasserburgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Hofmarkschloss Adelshofen") mit zugehörigem ehem. Wirtschaftshof und Gartenanlagen.</i></li> <li>- D-1-7832-0236 in ca. 55 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert,  <i>Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Michael in Adelshofen und ihrer Vorgängerbauten.</i></li> </ul>

<sup>13</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 11/2013

<b>Natürliche Grundlagen</b>	<p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>14</sup> liegt der Berichtungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet", jedoch überwiegend in einem „wassersensiblen Bereich (Auen und Niedermoore)".</p> <p>Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,</li> <li>- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder</li> <li>- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.</li> </ul> <p>Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.</p>
<b>Planungsrecht</b>	<p>Der Berichtungsbereich ist im Wesentlichen dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.</p> <p>Der den Bereich betreffende Bebauungsplan „Westlich der Steinbergstraße“ befindet sich zurzeit in der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).</p>
<b>Gemeindliche Pläne</b>	
<p><b>Abb. 8: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan</b></p> <p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p>Der Berichtungsbereich ist im Süden als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Ortsrandeingrünung“, im Norden als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Umgeben wird das Gebiet im Süden und Osten durch „Allgemeines Wohngebiet“, im Norden und Westen durch „Ortsrandeingrünung“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“.</p> <p><b>Bebauungsplan</b></p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Steinbergstraße“ i.d.F. vom 20.02.2014, der am 06.06.2014 bekannt gemacht wurde.</p>	

<sup>14</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/>, Datenabruf 11/2013

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wurde verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden. Dabei wurden die Behörden dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

3.2. Änderungsbereich	
<b>Anlass und Ziel der FNP-Änderung</b>	Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2 verwiesen.
<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele</b>	Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffern 2.1 und 2.2 verwiesen.
<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p>Die im Süden liegende „Hartstraße“ hat für Spaziergänger und Jogger eine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Diese bleibt im Rahmen der Änderung erhalten, zusätzlich wird sie durch die östliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ aufgewertet. Durch die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Südosten erfährt der Erholungswert ebenfalls eine Verbesserung.</p> <p>Lt. Genehmigung vom Landratsamt Fürstenfeldbruck wird die Maschinenhalle auf Fl.-Nr. 255, nördlich des Geltungsbereiches gelegen, für zwei Veranstaltungen im Jahr mit je 620 Besuchern genutzt<sup>15</sup>. Im Rahmen dieser Veranstaltungen kommt es zu entsprechenden Lärmimmissionen, Auch die Immissionen, die vom Kinderspielplatz ausgehen, sind nicht als Lärm einzustufen. (vgl. hierzu § 22 Abs. 1a BImSchG).</p> <p>Durch die im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.</p> <p>Ebenfalls als Vorbelastung ist der Lärm, ausgehend vom im Norden angrenzenden Mischgebiet, zu nennen, welcher als verträglich angesehen wird.</p> <p>Insgesamt ist von einer <b>geringen Erheblichkeit</b> auszugehen.</p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b></p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, er wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Somit gehen keine Habitate für Tiere und Pflanzen verloren.</p> <p>Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden<sup>16</sup>.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben<sup>17</sup> vom 26.05.2014, wurde vermutet, dass im Änderungsbereich Bodenbrüter (Feldlerche) betroffen sein können. Da diese zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gehören und damit zum prüfenden Artenspektrum der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.</p> <p>Hierzu wird festgestellt, dass das Vorkommen von Bodenbrütern, speziell der Feldlerche, auf der Ackerfläche im Änderungsbereich aufgrund der Nähe zu der bestehenden Bebauung und Gehölzstrukturen (&lt; 100 m) sehr unwahrscheinlich ist. Eine selbst potenziell vorkommende lokale Population in Adelshofen ist daher durch das Bauvorhaben nicht betroffen.</p> <p>Als Einschätzung ist von einer <b>geringen Erheblichkeit</b> auszugehen.</p>

<sup>15</sup> AZ 22 A1 602-2 br BV-Nr O 2006-0590 vom 28.08.2006

<sup>16</sup> Datenabruf vom 08.2014

<sup>17</sup> Landratsamt Fürstenfeldbruck, vom 26.05.2014 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

	<p><b>Schutzgut Boden und Wasser</b>                  Der Boden ist aufgrund der Bodenarten Braunerden, z.T. Parabraunerden aus Lößlehm<sup>18</sup>, nur bedingt durchlässig.                  Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche<sup>19</sup>.                  Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als "Landwirtschaftliche Fläche" erhöht sich der Versiegelungsgrad im Rahmen einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“                  Es ist von einer <b>mittleren Erheblichkeit</b> auszugehen.</p> <p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b>                  Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 - 949 mm<sup>20</sup> und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 C<sup>21</sup>.                  Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung.                  Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Osten des neuen Wohngebietes sind entsprechende Geruchsemissionen zu erwarten.                  Es ist von einer <b>geringen Erheblichkeit</b> auszugehen.</p> <p><b>Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild</b>                  Im Westen und Norden schließt das neue „Allgemeine Wohngebiet“ direkt an die bestehende Bebauung bzw. knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an. Das Landschaftsbild ist durch eine als Grün- und Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt und durch die bestehende Wohnbebauung vorbelastet.                  Durch die offene, strukturarme Feldflur ohne große Höhendifferenzen wird das neue Baugebiet weithin sichtbar sein, so wie es die bestehenden Wohnbauten schon sind.                  Durch die Einbindung des Baugebietes in Richtung Osten mittels einer Ortsrandeingrünung ist die <b>Erheblichkeit als gering</b> einzustufen.</p> <p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>                  In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich.                  Die <b>Erheblichkeit</b> wird als <b>gering</b> eingestuft.</p>																																													
<p><b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b></p>	<p>Gäbe es keine Änderung des Flächennutzungsplanes, würde der betrachtete Bereich in Zukunft weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.</p>																																													
<p><b>Ausgleichsbedarfsabschätzung</b></p>	<p>Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.                  Zur Abschätzung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>22</sup> herangezogen.</p> <table border="1" data-bbox="587 1370 1469 1774"> <thead> <tr> <th>Ausgangszustand</th> <th>Bestand</th> <th>Eingriffsgröße</th> <th>Art</th> <th>Eingriffsschwere</th> <th>Faktorenspanne von bis</th> <th colspan="2">benötigter Ausgleich von bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">landwirtschaftl. Fläche</td> <td>Kat I</td> <td>2,056 ha</td> <td>WA</td> <td>Typ B</td> <td>0,2 0,5</td> <td>0,411 ha</td> <td>1,028 ha</td> </tr> <tr> <td>Kat I</td> <td>0,457 ha</td> <td>Verkehr</td> <td>Typ B</td> <td>0,2 0,5</td> <td>0,091 ha</td> <td>0,229 ha</td> </tr> <tr> <td>Kat I</td> <td>0,202 ha</td> <td>Grünfläche</td> <td>kein E.</td> <td>0 0</td> <td>0,000 ha</td> <td>0,000 ha</td> </tr> <tr> <td>Kat I</td> <td>0,294 ha</td> <td>lw. Fläche</td> <td>kein E.</td> <td>0 0</td> <td>0,000 ha</td> <td>0,000 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Abgeschätzter Ausgleichsbedarf</b></td> <td><b>0,503 ha</b></td> <td><b>1,257 ha</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Tab. 1: Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs</b></p>	Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße	Art	Eingriffsschwere	Faktorenspanne von bis	benötigter Ausgleich von bis		landwirtschaftl. Fläche	Kat I	2,056 ha	WA	Typ B	0,2 0,5	0,411 ha	1,028 ha	Kat I	0,457 ha	Verkehr	Typ B	0,2 0,5	0,091 ha	0,229 ha	Kat I	0,202 ha	Grünfläche	kein E.	0 0	0,000 ha	0,000 ha	Kat I	0,294 ha	lw. Fläche	kein E.	0 0	0,000 ha	0,000 ha	<b>Abgeschätzter Ausgleichsbedarf</b>						<b>0,503 ha</b>	<b>1,257 ha</b>
Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße	Art	Eingriffsschwere	Faktorenspanne von bis	benötigter Ausgleich von bis																																								
landwirtschaftl. Fläche	Kat I	2,056 ha	WA	Typ B	0,2 0,5	0,411 ha	1,028 ha																																							
	Kat I	0,457 ha	Verkehr	Typ B	0,2 0,5	0,091 ha	0,229 ha																																							
	Kat I	0,202 ha	Grünfläche	kein E.	0 0	0,000 ha	0,000 ha																																							
	Kat I	0,294 ha	lw. Fläche	kein E.	0 0	0,000 ha	0,000 ha																																							
<b>Abgeschätzter Ausgleichsbedarf</b>						<b>0,503 ha</b>	<b>1,257 ha</b>																																							

<sup>18</sup> <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 08.2014

<sup>19</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Datenabruf vom 08.2014

<sup>20</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima\\_wandel/bayern/niederschlag/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm), Datenabruf vom 08.2014

<sup>21</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima\\_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm), Datenabruf vom 08.2014

<sup>22</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	Zur Verminderung der Auswirkungen auf oben genannte Schutzgüter werden im Osten und Südosten des Änderungsbereiches „Grünflächen“ dargestellt, die das „Allgemeine Wohngebiet“ in die Landschaft einbinden.
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine genauere Ausarbeitung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf der Ebene des weiteren Verfahren. Im Änderungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Gemeinde Adelshofen stehen entsprechende Größen an Ökokontoflächen zur Verfügung.

### 3.3. Berichtigungsbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umweltauswirkungen im Rahmen des abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Westlich der Steinbergstraße“ in der Satzungsfassung von 20.02.2014 detailliert abgearbeitet wurden. Damit wird die Berichtigung als „Status quo“ angesehen.

#### Anlass und Ziel der FNP-Änderung

Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2 verwiesen.

#### Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Hier wird auf die Ausführungen unter Ziffern 2.1 und 2.2 verwiesen.

#### Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung keine wesentliche Bedeutung. Durch die im Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten. Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

##### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist derzeit durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als teilweise „Wohngebiet“, teilweise „Landwirtschaftliche Fläche“ führt die geplante Änderung zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden<sup>23</sup>. Als Einschätzung ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

##### **Schutzgut Boden und Wasser**

Im Betrachtungsgebiet sind Braunerde-Pseudogleye und Pseudogleye aus Lößlehm über Lößlehm-Fließerde vorherrschend. Der Boden ist aufgrund der Bodenarten nur bedingt durchlässig. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung erhöht sich der Versiegelungsgrad nur gering. Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete, jedoch in einem wassersensiblen Bereich<sup>24</sup>. Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

##### **Schutzgut Klima/ Luft**

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 - 949 mm<sup>25</sup> und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 C<sup>26</sup>. Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Süden des neuen Wohngebietes sind entsprechende Geruchsemissionen zu erwarten. Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

<sup>23</sup> Datenabruf vom 08.2014

<sup>24</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Datenabruf vom 10.03.2014

<sup>25</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima\\_wandel/bayern/niederschlag/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm), Datenabruf vom 08.2014

<sup>26</sup> [http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima\\_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm), Datenabruf vom 08.2014

	<p><b>Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild</b> Das neue Wohngebiet schließt im Nord- und Südosten direkt an die bestehende Bebauung bzw. knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an. Das Orts- und Landschaftsbild ist von der Änderung nicht negativ betroffen. Durch die Einbindung durch Baumpflanzungen im Westen wird von einer <b>geringen Erheblichkeit</b> ausgegangen.</p> <p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im direkten Geltungsbereich<sup>27</sup>. In unmittelbarer Nähe sind jedoch Bodendenkmäler kartiert. Bedingt durch diese Nähe, kann es im Zuge der Baumaßnahmen zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen. Zusammengenommen wird die als <b>Erheblichkeit</b> als <b>mittel</b> eingestuft.</p>																															
<b>Ausgleichsbedarfsabschätzung</b>	<p>Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Zur Abschätzung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>28</sup> herangezogen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausgangszustand</th> <th>Bestand</th> <th>Eingriffsgröße</th> <th>Art</th> <th>Eingriffsschwere</th> <th>Faktorenspanne von bis</th> <th colspan="2">benötigter Ausgleich von bis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">landwirtschaftl. Fläche</td> <td>Kat I</td> <td>0,381 ha</td> <td>WA</td> <td>Typ B</td> <td>0,2   0,5</td> <td>0,076 ha</td> <td>0,191 ha</td> </tr> <tr> <td>Kat I</td> <td>0,045 ha</td> <td>Verkehr</td> <td>Typ B</td> <td>0,2   0,5</td> <td>0,009 ha</td> <td>0,023 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Abgeschätzter Ausgleichsbedarf</b></td> <td><b>0,085 ha</b></td> <td><b>0,213 ha</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Tab. 2: Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs</b></p>	Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße	Art	Eingriffsschwere	Faktorenspanne von bis	benötigter Ausgleich von bis		landwirtschaftl. Fläche	Kat I	0,381 ha	WA	Typ B	0,2   0,5	0,076 ha	0,191 ha	Kat I	0,045 ha	Verkehr	Typ B	0,2   0,5	0,009 ha	0,023 ha	<b>Abgeschätzter Ausgleichsbedarf</b>						<b>0,085 ha</b>	<b>0,213 ha</b>
Ausgangszustand	Bestand	Eingriffsgröße	Art	Eingriffsschwere	Faktorenspanne von bis	benötigter Ausgleich von bis																										
landwirtschaftl. Fläche	Kat I	0,381 ha	WA	Typ B	0,2   0,5	0,076 ha	0,191 ha																									
	Kat I	0,045 ha	Verkehr	Typ B	0,2   0,5	0,009 ha	0,023 ha																									
<b>Abgeschätzter Ausgleichsbedarf</b>						<b>0,085 ha</b>	<b>0,213 ha</b>																									
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	Zur Verminderung der Auswirkungen auf oben genannte Schutzgüter wird im Süden des Änderungsbereiches „Bäume geplant“ dargestellt, die das Wohngebiet in die Landschaft einbindet.																															
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine genauere Ausarbeitung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf des Bebauungsplanes „Westlich der Steinbergstraße“ wurde, die vereinfachte Vorgehensweise mittels „Checkliste“ zur Anwendung gebracht.																															

### 3.4. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

#### 3.4.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind, im Bereich des südlichen Ortsrandes zwischen „Hopfengartenweg“ im Westen und „Am Mitterholz“ im Osten, Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,655 ha) dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan zur Bebauung entwickelt werden könnten. Gleichwohl steht diese bestehende Ausweisung nicht im Eigentum der Gemeinde und kann aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden.

#### 3.4.2. Aktivierung von vorhandenen Baulücken

Im Ortsbereich von Adelshofen sind noch 28 Baulücken in Wohngebieten vorhanden. Diese untergliedern sich wie folgt:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| – Bebauungsplan „Adelshofen Süd“                | 7 Parzellen     |
| – Bebauungsplan „Adelshofen-Nord + Erweiterung“ | 4 Parzellen     |
| – Bebauungsplan „Adelshofen Ost“                | 2 Parzellen     |
| – Bebauungsplan „Pfaffenhofener Straße“         | 9 (7 EFH, 1 DH) |
| – Bebauungsplan „Hopfengartenweg“               | 1 Parzelle und  |
| – Bebauungsplan „Westlich der Steinbergstraße“  | 4 Parzellen und |
| – im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34)     | 1 Parzelle.     |

<sup>27</sup> [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf vom 10.12.2013

<sup>28</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

Diese Flächen stehen jedoch aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundeigentümer dem Markt nicht zur Verfügung.

Hierzu stellt der Gemeinderat in der Sitzung vom 16.10.2014 fest: „... die Baulücken, insbesondere im Bereich der Bebauungspläne 'Adelshofen Süd' und 'Pfaffenhofener Straße', wie bereits in der Begründung aufgeführt, nicht dem Markt zur Verfügung stehen.

Diese Grundstücke stehen im Eigentum verschiedener Bürger, die nicht bereit sind, diese zu verkaufen. Das Instrument des Baugebotes (§ 176 BauGB) kann aus Sicht der Gemeinde nicht das geeignete Mittel sein, diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, da durch eine Bebauung der Grundstücke durch den Eigentümer diese nicht zwangsläufig auch dem Markt zur Verfügung stehen. Die individuellen Gründe für eine Nichtbebauung dieser Grundstücke muss aus Sicht der Gemeinde akzeptiert werden.“

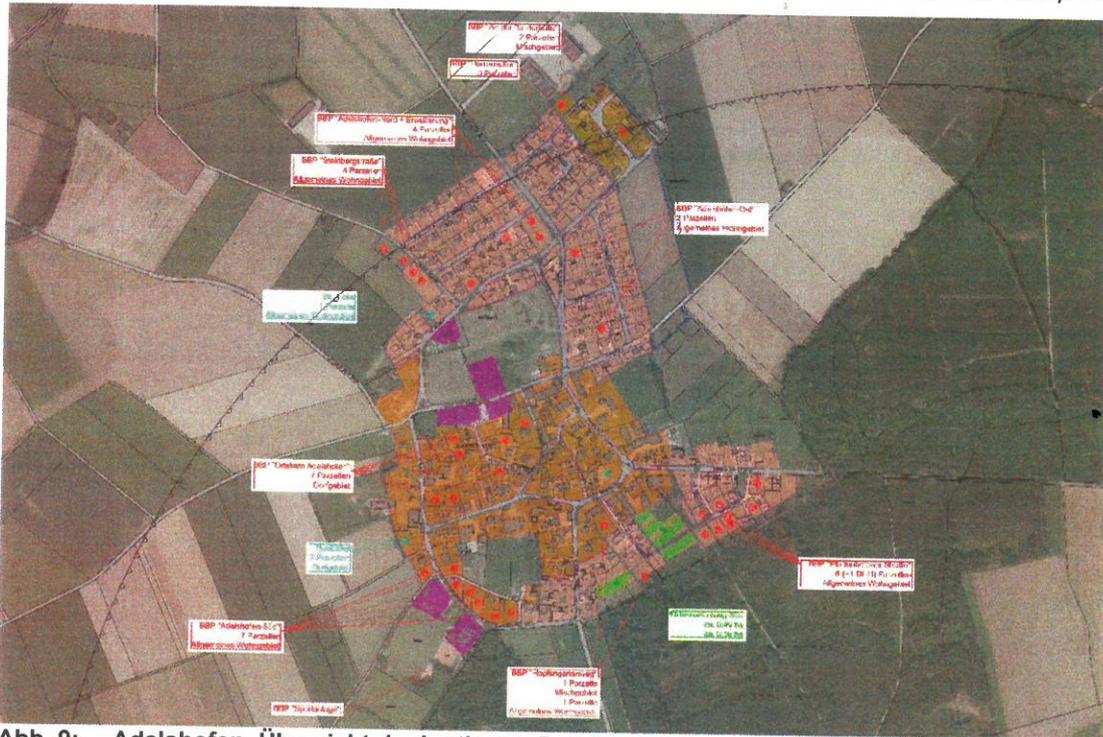


Abb. 9: Adelshofen, Übersicht der kartierten Baulücken

### 3.4.3. Umnutzung/Verdichtung von Brachflächen:

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

Prinzipiell bestünde zwar die Möglichkeit, durch Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich sowie durch eine Nachverdichtung von Brachflächen einen Teil des Wohnraumbedarfes zu decken. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke im Privateigentum und können von der Gemeinde kurzfristig nicht aktiviert werden.

### 3.4.4. Neuausweisung:

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichen, um auf Neuausweisungen ganz zu verzichten.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in Bayern in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen sind:

- der Einwohnerzuwachs,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person, welche auch in Zukunft weiter steigen wird.

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

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Adelshofen zeigt in den letzten 15 Jahren drei unterschiedliche Entwicklungen. So ist aus dem Diagramm ersichtlich, dass bis 2009 ein Wachstum (Ø +24 Einwohner/Jahr), zwischen 2009 und 2011 ein Rückgang (Ø -16 Einwohner/Jahr) und seit 2011 wieder ein leichtes Wachstum (Ø +12,5 Einwohner/Jahr) zu verzeichnen ist. Im Jahre 2011 wurden die

Ergebnisse des Zensus 2011<sup>29</sup> berücksichtigt, die eine Berichtigung der Bevölkerung um minus 7 Einwohnern ergaben.

Die Gemeinde hat entschieden, dass sie mit ihrer Flächenausweisung mittelfristig der Variante mit dem erhöhten Zuzug des Demographie-Spiegels (vgl. Ziffer 2.3 Demographie) folgt, um den im Landkreis Fürstfeldbruck „stark zunehmenden“ Bedarf der Bevölkerungsvorausberechnung zu befriedigen. So besteht im Vergleich zum Basisjahr 2009 mit 1.615 Einwohnern zum Jahr 2015 bereits heute (1.602 Einwohner 2013) ein Defizit von 108 Einwohnern (erhöhter Zuzug). Dieser Tendenz soll mit der kurzfristigen Neuausweisung von 2,056 ha Wohnbaufläche mit ca. 34 Parzellen bzw. 88 - 122 Einwohnern entgegengewirkt werden. Dies deckt sich in etwa mit der prognostizierten Variante des erhöhten Zuzugs bis zum Jahr 2018 (1.760 bzw. +175 Einwohner).

Auch die vom LRA FFB im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB<sup>30</sup> geforderte flächenmäßige Reduzierung des neuen Baugebietes durch Festsetzung kleinerer Grundstücke oder einer höheren Bebauungsdichte ist aus Sicht der Gemeinde in einem ländlich geprägten Ort wie Adelshofen nicht gewünscht. Im Bebauungsplan sollen neben Einzel- auch Doppelhäuser festgesetzt werden, was durchaus einer ortsbildverträglichen Bebauung entspricht.

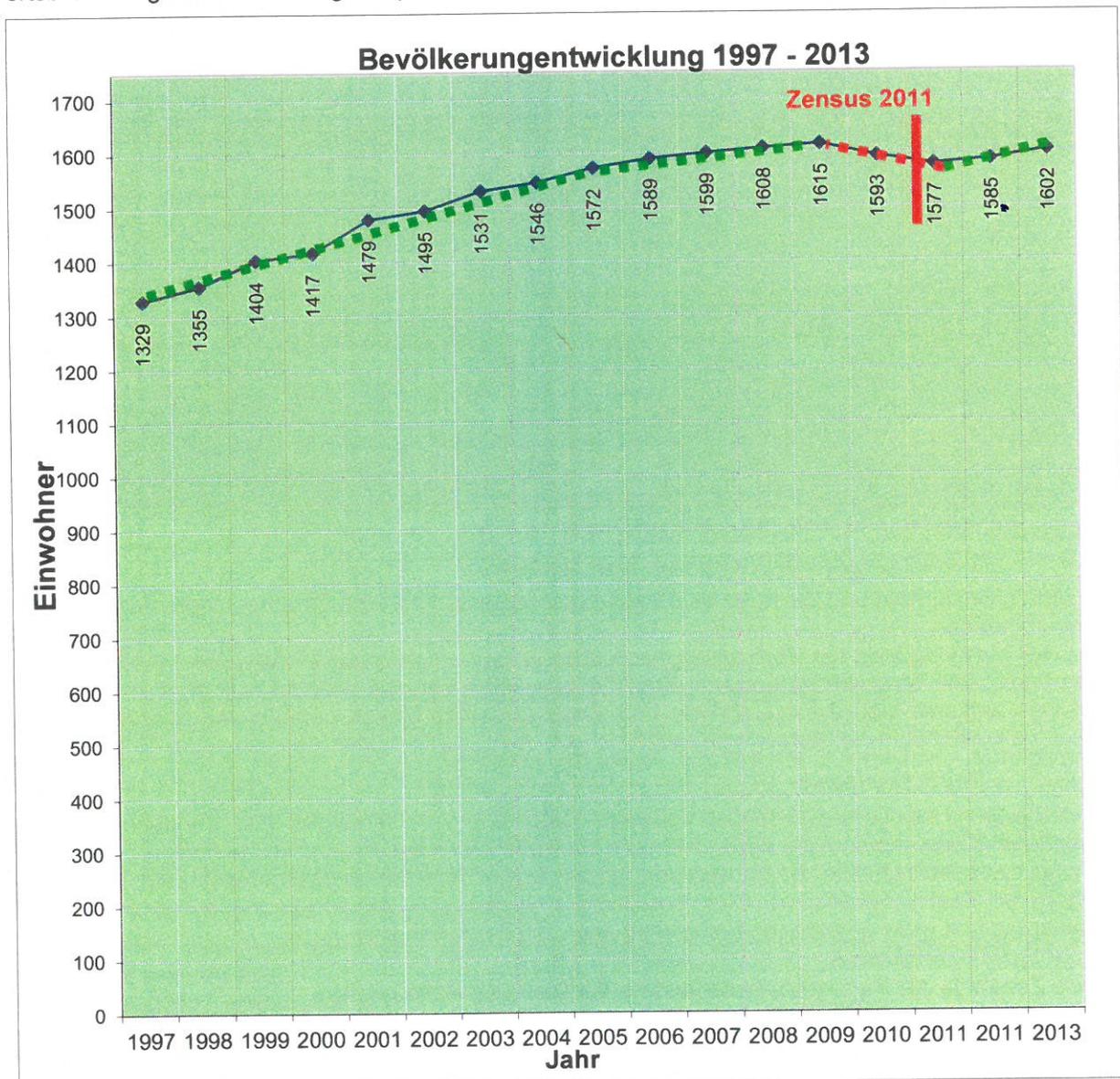


Abb. 10: Gemeinde Adelshofen: Bevölkerung 1997-2013<sup>31</sup>, mit Eintragung des Trends (grün: Wachstum, rot: Schrumpfung)

<sup>29</sup> "Gemeindedaten Bevölkerung": Zensus-Fachveröffentlichung mit Tabellen und Fortschreibungszahlen zum Bevölkerungsstand 31.12.2011

<sup>30</sup> Landratsamt Fürstfeldbruck, Schreiben vom 26.05.2014, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>31</sup> Quelle: Genesis-Online Datenbank, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon>

Wird ein vergleichbarer leichter Zuzug, mit ca. 21 Bewohnern pro Jahr, wie in den Jahren von 1999 bis 2009 angesetzt, würde sich das Wohnbaugebiet in ca. 4 Jahre 2 Monate bis 5 Jahre 10 Monate füllen.

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

Daher ist eine Weiterentwicklung des Angebots an Wohnbauland – gerade im Münchner Umland – erforderlich, um einen entsprechenden bereits vorhandenen und zukünftigen „stark zunehmenden“ Bedarf zu befriedigen. Dieser insbesondere durch Wanderungen prognostizierte Bedarf der Bevölkerungsvorausberechnung hat sich im Landkreis Fürstfeldbruck in den letzten zwei Jahren von „zunehmend“<sup>32</sup> auf „stark zunehmend“ nochmals verschärft. Da die oben genannten Potentiale (bis auf die 4 Parzellen des Bebauungsplanes „Westlich der Steinbergstraße“) nicht verfügbar sind, werden diese als nicht belastbare Entwicklungspotentiale gewertet.

### **3.5. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt**

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

Allgemein kann jedoch gesagt werden, dass Maßnahmen wie Eingrünungen und Abpflanzungen in regelmäßigen Abständen auf ihre Funktion im Hinblick auf Verbesserung des Landschaftsbildes kontrolliert werden sollten. Dies gilt auch für die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen. Ebenso sollten die Immissionen von den zuständigen Behörden überwacht werden.

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

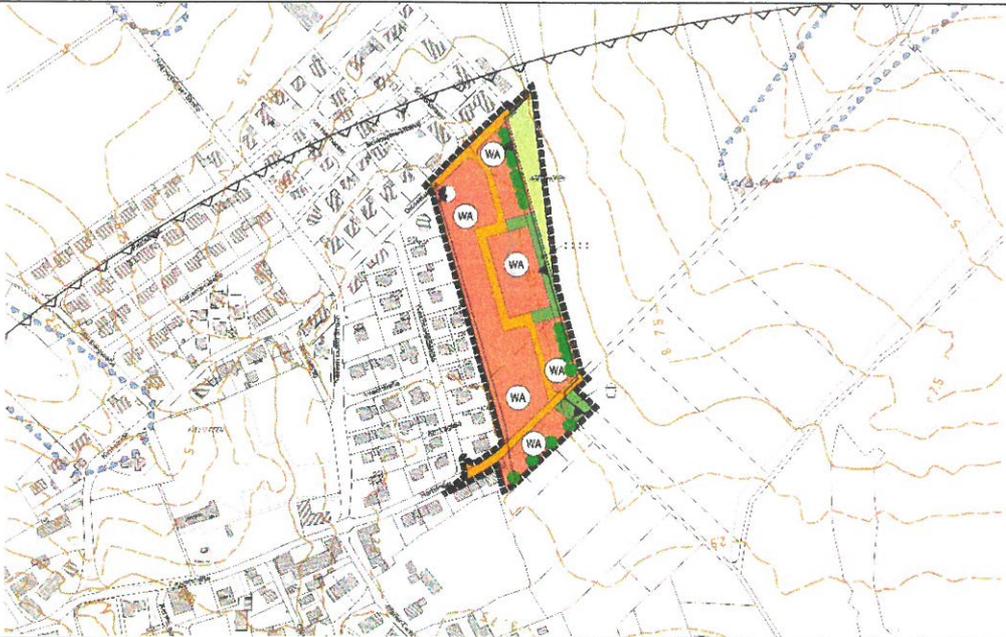
## **4. PLANINHALT**

### **4.1. Darstellungssystematik**

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

<sup>32</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 546, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2030, hier: Landkreis Fürstfeldbruck „zunehmend „2,5 bis unter 7,5 %“ Veränderung 2030 gegenüber 2010, November 2012

## 4.2. Änderungsbereich

<p><b>Darstellungen</b></p>	
	<p><b>Abb. 11: Änderung des Flächennutzungsplanes</b></p> <p>Die Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ dient der Unterbringung einer „dörflichen“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Adelshofen.</p> <p>„Örtliche Straße“ wird für die Erschließung vorgesehen.</p> <p>Um die bauliche Entwicklung zur Landschaft abzugrenzen und so die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, wird entlang der äußeren Ränder der Bauflächen „Bäume geplant“ bzw. „Leit- und Schutzpflanzungen“ durch Symbole und als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmung „Begleitgrün“ dargestellt. Die „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Deckung des diesbezüglichen Bedarfs der angrenzenden neuen Siedlungsflächen. Gleichzeitig bildet sie den Abschluss der örtlichen Straße und leitet zur offenen Landschaft über. Im derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Lichtenberg“ ist an der gesamten Ostseite des Baugebietes in der Grünfläche eine Fußwegverbindung in Nord-Südrichtung geplant, durch die der an der Südseite des Baugebietes dargestellte Kinderspielplatz an das Baugebiet wegemäßig angeschlossen ist. Zudem existiert bereits nördlich des Baugebietes, in der Grünfläche „Am Herrnacker“, ein Kinderspielplatz. Daher ist aus ortsplanerischer Sicht die Anordnung eines weiteren Spielplatzes im südlichen Bereich des Baugebietes gewünscht, um eine gleichmäßige Verteilung der Spielplätze in diesem Bereich von Adelshofen zu schaffen.</p> <p>Die im nordwestlichen Eck vorhandene Trafostation mit dem Symbol „Umspannstation“ wird überlagert, ebenso die im Osten umzuverlegende „Hauptwasserleitung“ und im Westen die Verlängerung der „Hochspannungsleitung unterirdisch“. Aufgrund der Verlegung der „Hauptwasserleitung“ ist es notwendig die nordöstliche „Dreiecksfläche“ wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ darzustellen.</p>
<p><b>Plangrundlage</b> <b>Hinweise</b> <b>Nachrichtliche</b> <b>Übernahmen</b> <b>Vermerke</b></p>	<p>Bau- und Flurbestand, Höhenlinien im näheren Umfeld Bauhöhenbeschränkung</p>

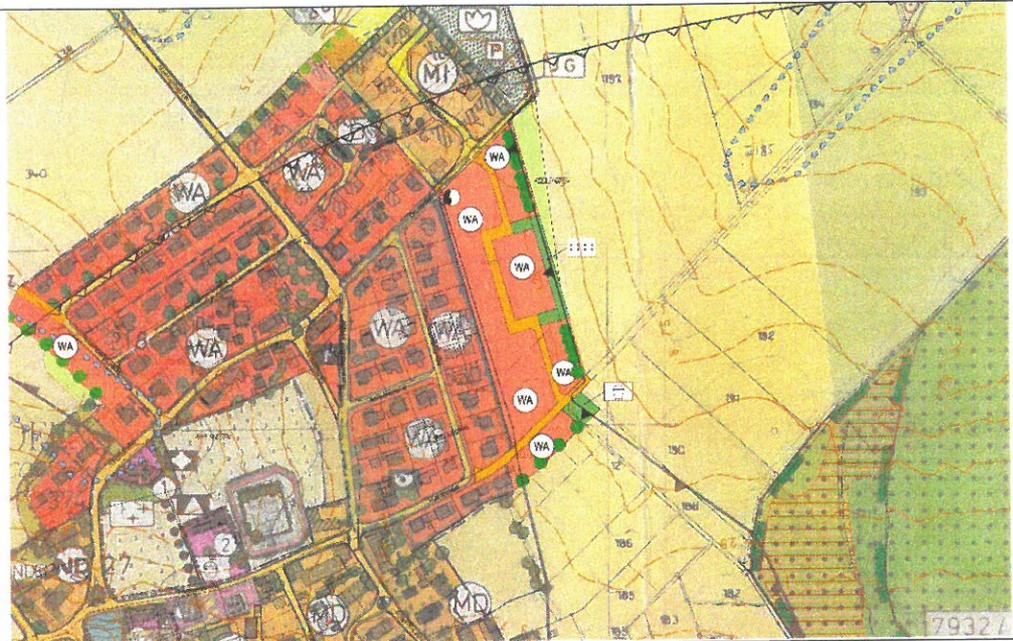
Synopsen-  
plan

Abb. 12: Synopse des Flächennutzungsplan

## 4.3. Berichtigungsbereich

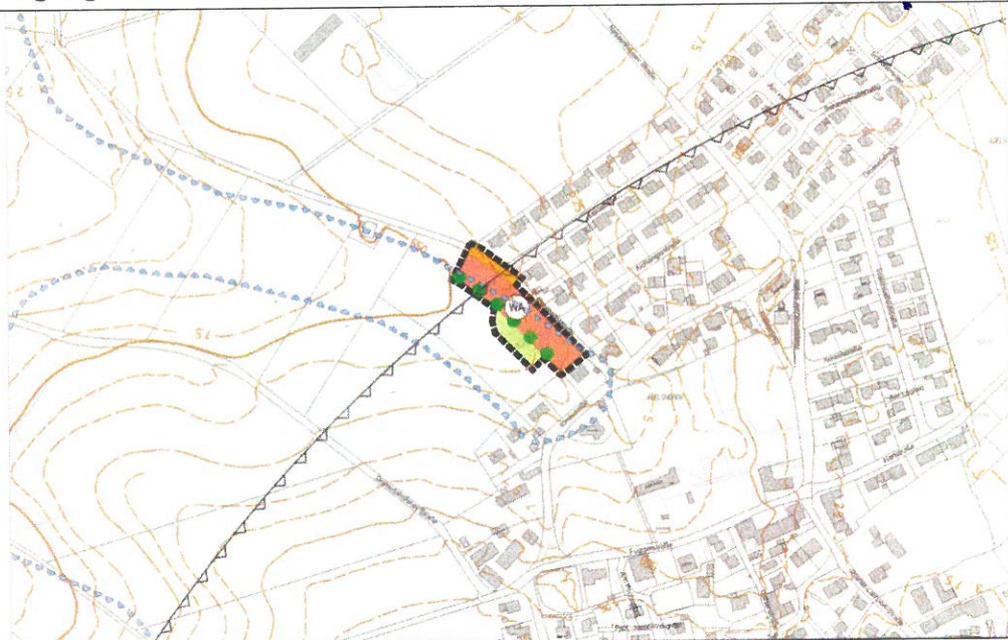
Darstell-  
ungen

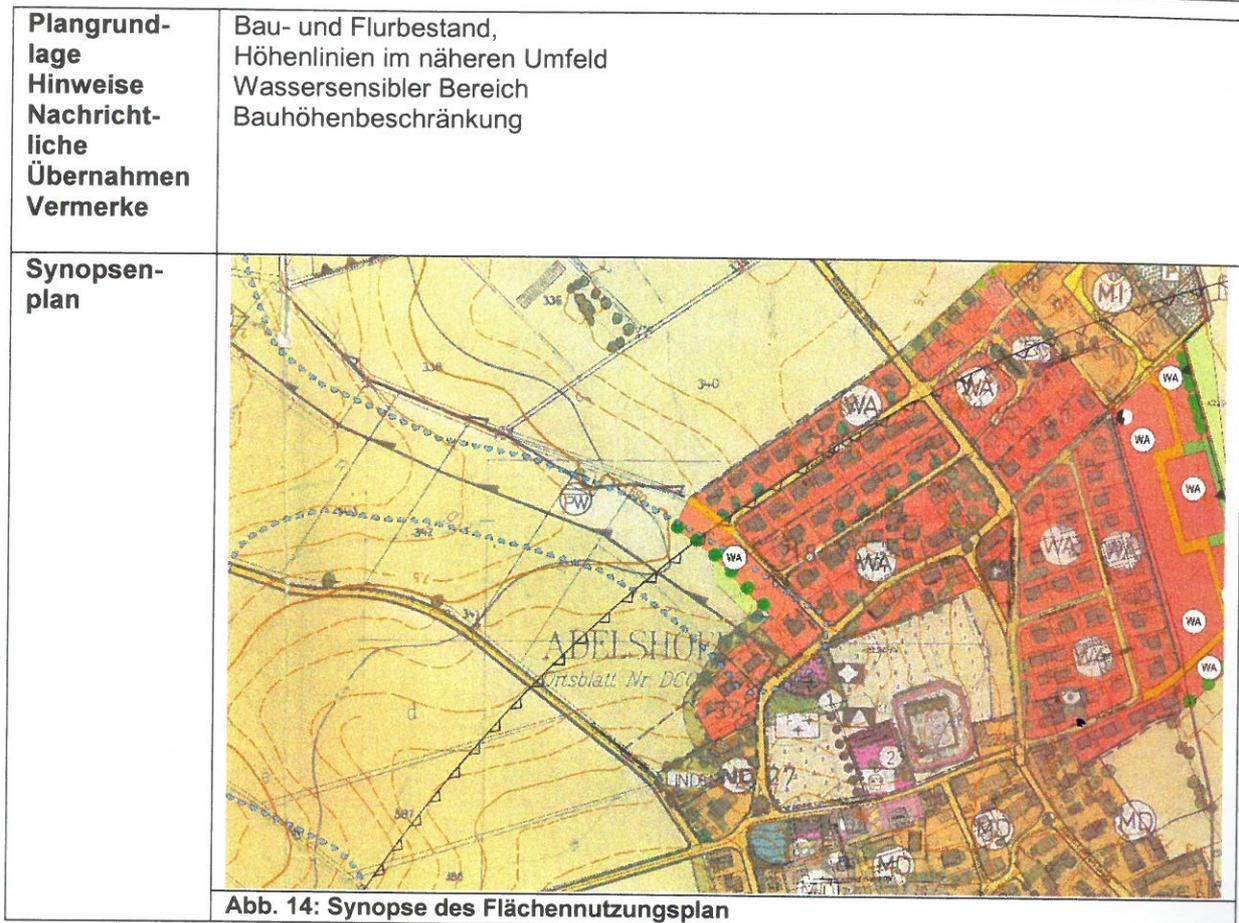
Abb. 13: Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ dient der Unterbringung einer „dörflichen“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Adelshofen.

„Örtliche Straße“ wird für die interne Erschließung vorgesehen.

Um die bauliche Entwicklung zur Landschaft abzugrenzen und so die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, wird entlang des westlichen Randes der Baufläche „Bäume geplant“ durch Symbole dargestellt.

Der Ortsrand wird entsprechend der neuen Planung begradigt. Hierdurch wird eine bisher als „Ortsrandeingrünung“ dargestellte Fläche zurückgenommen und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



## 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
<b>Ortsteil Adelshofen</b>				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 14,37 ha	49,9%	ca. 16,58 ha	53,5%
Dorfgebiet	ca. 11,93 ha	41,4%	ca. 11,93 ha	38,5%
Mischgebiet	ca. 1,21 ha	4,2%	ca. 1,21 ha	3,9%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,30 ha	4,5%	ca. 1,30 ha	4,2%
<b>Adelshofen Summe</b>	<b>ca. 28,80 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 31,02 ha</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderung Ortsteil Adelshofen</b>				<b>7,7%</b>
<b>Gemeindegebiet</b>				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 18,32 ha	25,1%	ca. 20,54 ha	27,3%
Dorfgebiet	ca. 36,93 ha	50,6%	ca. 36,93 ha	49,1%
Mischgebiet	ca. 1,52 ha	2,1%	ca. 1,52 ha	2,0%
Sondergebiet Landwirtschaft	ca. 10,21 ha	14,0%	ca. 10,21 ha	13,6%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 1,55 ha	2,1%	ca. 1,55 ha	2,1%
Versorgungsanlagen	ca. 4,43 ha	6,1%	ca. 4,43 ha	5,9%
<b>Gemeindegebiet</b>	<b>ca. 72,95 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>ca. 75,17 ha</b>	<b>100,0%</b>
<b>Veränderung Gemeindegebiet</b>				<b>3,0%</b>

Tab. 2: Flächenverteilung

Durch die Darstellung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt im Hauptort Adelshofen eine Erhöhung der Baugebietsflächen (inkl. der Flächen für Gemeinbedarf bzw. Versorgungsanlagen) um 9,8 % und im gesamten Gemeindegebiet um ca. 3,7 %. Dies ist als angemessen einzustufen.

## 5.2. Innenentwicklung - Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche

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 Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Änderungsbereich die tatsächlich vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 2,596 ha) durch „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünfläche“ und „Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“<sup>33</sup>. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen. Insbesondere da deren Aktivierung (siehe Ziffer 3.4.2) nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung kurzfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist im Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit (Klassenbezeichnung der Bodenschätzung Acker „L4D 60/56“<sup>34</sup> vertretbar.

## 5.3. Sonstige Auswirkungen

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

Adelshofen, 14. April 2016

Fürstenfeldbruck

Michael Raith  
1. Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

Martin Lohde  
Landschaftsarchitekt

<sup>33</sup> so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

<sup>34</sup> Bodenart L = Lehm

Zustandsstufe 4 = Zustandsstufe des Bodens (geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit)

Entstehung D = Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.

Wertzahl 60/56 = Bodenzahl/Ackerzahl

**Gemeinde Adelshofen  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**„Allgemeine Wohngebiete“**

**Datum:** 24.10.2013, 16.10.2014, 31.08.2015

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

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

**Inhalt:**

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

## 1. ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Adelshofen möchte den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug ermöglichen. Ferner möchte die Gemeinde den Flächennutzungsplan an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Westlich der Steinbergstraße“ anpassen und diesen so zu berichtigen.

Zu diesem Zweck sind eine Änderung und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgesehen:

- **Änderungsbereich:** „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 2,056 ha), „Grünfläche“ (ca. 0,202 ha), „Örtliche Straße“ (ca. 0,457 ha) und „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,239 ha).
- **Berichtigungsbereich:** „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,381 ha), „Örtliche Straße“ (ca. 0,045 ha) und „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 0,089 ha).

## 2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	14. August 2013, 24. Oktober 2013
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	10. April 2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	22. April 2014 – 23. Mai 2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	16. Oktober 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20. November 2014 - 22. Dezember 2014
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Feststellungsbeschluss	11. Juni 2015
Genehmigung (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)	31. August 2015

Tab. 1: Verfahrensgang

## 3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Orts-/Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

## 4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

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

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

auf.

Belang des Umweltschutzes	Art	Weise
<b>Umfangreiche Flächenausweisung Schrittweise, bedarfsgerechte Entwicklung, Kompakte Siedlungsstrukturen Vorrangige Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung</b> Landratsamt Fürstenfeldbruck 26.05.2014 mit Zurückstellung der Bedenken 16.12.2014 Regierung von Oberbayern 24.04.2014, 17.11.2014	<b>Abwägung</b> 16.10.2014 <b>Kenntnisnahme</b> 11.06.2015	<b>Abwägung:</b> - Baulücken in den Bebauungsplänen stehen dem Markt nicht zur Verfügung. - Instrument des Baugebotes (§ 176 BauGB) wird als nicht geeignet gesehen. - Reduzierung und Verdichtung wird aufgrund des ländlichen Charakters von Adelshofen nicht gewünscht.
<b>Nutzung Erneuerbarer Energien</b> Regierung von Oberbayern 24.04.2014, 17.11.2014	<b>Kenntnisnahme</b> 16.10.2014, 11.06.2015	<b>Abschichtung</b> auf Ebene des Bebauungsplanes
<b>Mensch (Verkehr - ÖPNV)</b> Landratsamt Fürstenfeldbruck 26.05.2014	<b>Kenntnisnahme</b> 16.10.2014	
<b>Tiere und Pflanzen (Bodenbrüter)</b> Landratsamt Fürstenfeldbruck Naturschutz und Landschaftspflege 26.05.2014 keine Bedenken 16.12.2014	<b>Berücksichtigung</b> 16.10.2014	<b>Abstimmung mit der UNB:</b> Vorkommen von Bodenbrütern, hier Feldlerche, ist aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung unwahrscheinlich.
<b>Mensch (Geräusche Versammlungsstätte)</b> Landratsamt Fürstenfeldbruck Immissionsschutz 18.06.2015, 16.12.2014	<b>Berücksichtigung</b> 16.10.2014	<b>Abschichtung</b> mit Verweis auf Regelung der TA-Lärm bei 2-mal jährlich stattfindenden Veranstaltungen als „seltene“ Ereignisse

Tab. 3: Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse

Im Rahmen des Änderungsverfahrens hat sich die Gemeinde in der Begründung ausführlich mit dem Thema Aktivierung von vorhandene Baulücken, Umnutzung/Nachverdichtung im Bestand und den ausgewiesenen Flächen im Bestand auseinandergesetzt.

Wie die rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zeigt, sind diese Maßnahmen nicht ausreichend um die gewünschten städtebaupolitischen Ziele der Gemeinde zu erreichen.

Damit kommt die Gemeinde zum Ergebnis, dass auf Neuausweisungen nicht verzichtet werden kann.

Adelshofen, 14. April 2016



Michael Raith  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner