Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung zum Bebauungsplan „Südlich der Poststraße“

Fassung vom: 09.01.2018, 11.07.2018, 19.09.2018, 27.02.2019

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

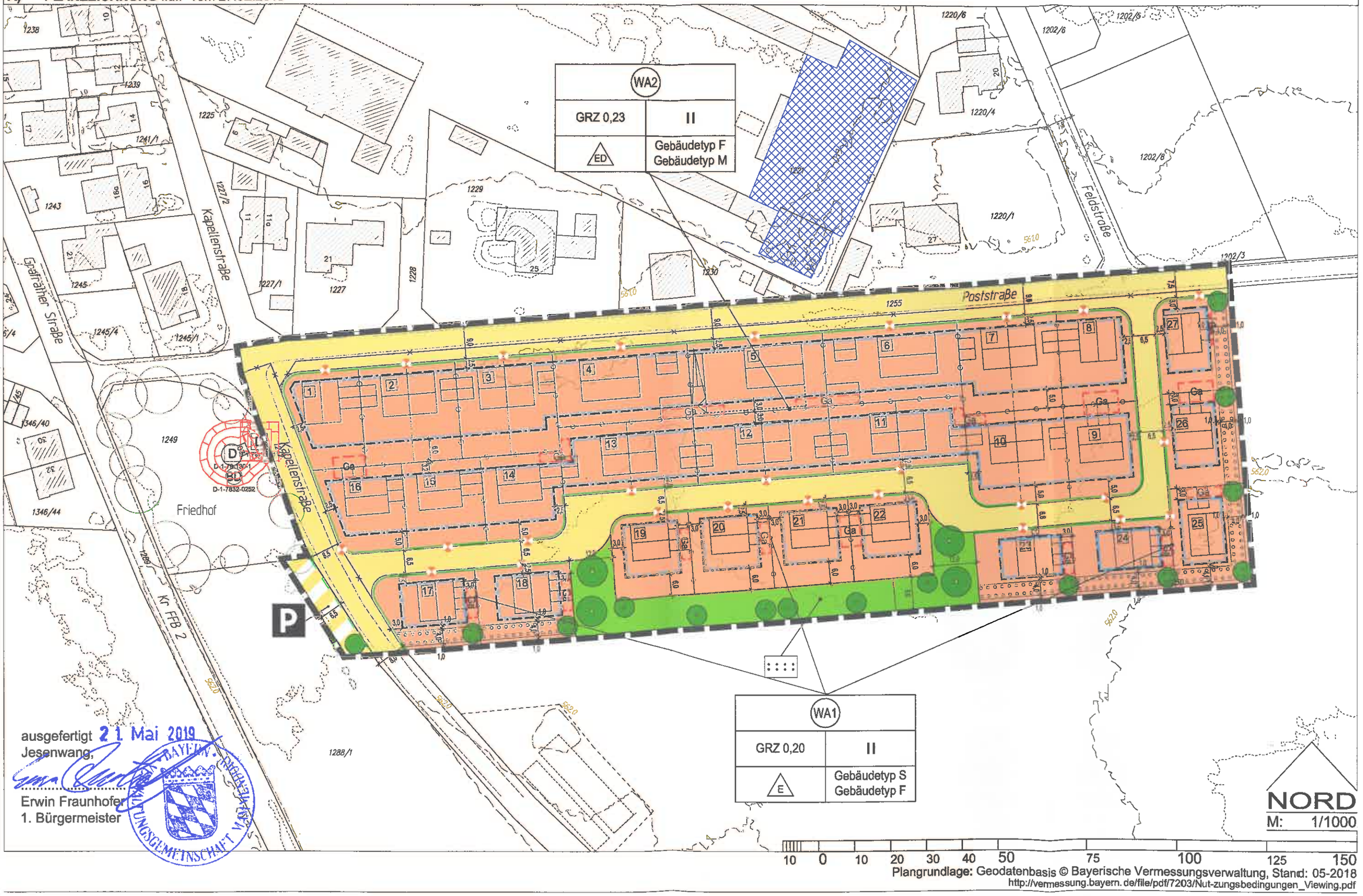
Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Präambel:
Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9, §10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als **SATZUNG.**

Inhalt:

A	**Planzeichnung i.d.F. vom 27.02.2019**
B	**Festsetzungen**
C	**Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Pflanzlisten Gehölzarten und Empfehlungen**
D	**Verfahrensvermerke**

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 27.02.2019



ausgefertigt 21. Mai 2019
Jesenwang,

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

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

B FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

Nicht zulässig sind:
- die Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und -Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,20 Zulässige Grundflächenzahl, hier z.B. GRZ 0,20.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl kann um max. 20 % für Balkone, Loggien und Terrassen überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (nach Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

2.4 II Zahl der Vollgeschosse[1], als Höchstmaß, hier zwei.

2.5 Traufseitige Außenwandhöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße am Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt), bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstmaß im Mittel 3,0 m.

2.6 Firsthöhe
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,5 m.

2.7 Gebäudetyp S Nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D") zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,3 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchgiebels/-haus um bis zu 1,6 m überschritten werden darf.
Firsthöhe von 8,8 m als Höchstmaß.

2.8 Gebäudetyp F Nur Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach – „E+1") zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,3 m als Höchstmaß.
Firsthöhe von 8,8 m als Höchstmaß.

2.9 Gebäudetyp M Nur Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – „E+1+D") zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,5 m als Mindestmaß bis 6,3 m als Höchstmaß.
Firsthöhe von 10,2 m als Höchstmaß.

3 Höhenlage

 Höhenbezugspunkt

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

[1] vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2.1 

nur Einzelhäuser zulässig

4.2.2 

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 

Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume.

4.4 Überdachte Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.
Zwischen Garagen, überdachten Tiefgaragenzufahrten und der Straßenbegrenzungslinie müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,5 m Länge vorhanden sein.

4.5 Flächen für Tiefgaragen, die unter der Geländeoberfläche liegen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten

4.6 Nebengebäude
Nebengebäude bis zu 25 m³ umbautem Raum sind auch außerhalb der überbaubare Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.

5 Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt:

- je Einzelhaus mindestens 500 m² und
- je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 340 m².

7 Verkehrsflächen

7.1 
Straßenbegrenzungslinie

7.2 
öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.3 
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



- öffentliche Parkfläche

8 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 150 m² Wohnfläche[2] je 2 Stellplätze und
- für Wohnungen über 150 m² Wohnfläche je 3 Stellplätze.

Für weitere Nutzungen richtet sich die Anzahl nach der Anlage zur GaStellV[3].

9 Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf den Parzellen 3, 4, 5 und 6 dürfen die für die Belüftung notwendigen Fenster von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Kinderzimmer, Wohnzimmer) nicht an den Nordfassaden situiert werden. Ausnahmsweise können die für die

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

[3] **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)

Belüftung notwendigen Fenster zugelassen werden, wenn diese durch verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien/Balkone, Wintergärten etc.) geschützt werden.
Für die nicht zur Belüftung notwendigen Fenster von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nordfassaden der genannten Parzellen ist die Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719[4] zu verwenden.

10 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche[5], mit der Zweckbestimmung:

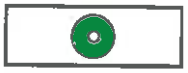


Ortsrandeingrünung und Erholungsgrün

11 Grünordnung

11.1 

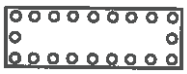
Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung.
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 4 x v.[6], Hochstamm, mind. StU[7] 20-25 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

11.2 

Zu pflanzender heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.[8], Hochstamm, mind. StU[9] 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

11.3 

Zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum.
Der Standort kann längs des Ortsrandes bzw. Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm; Obstbaum: Mindestgröße 3 x v, Hochstamm, mind. StU 12 cm - 14 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

11.4 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier zweireihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm, versetzte Anordnung in Reihen,
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm[10]
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)
Diese Flächen sind von allen baulichen Anlagen ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.

11.5 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm, mind. StU 14 – 16 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)

11.6 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

11.7 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode zu setzen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

---

4 **VDI-Richtlinie 2719** "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin
5 Bei der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90
6 **4 x v.**.: viermal verschult
7 **StU 20 cm - 25 cm**: Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm in 1 m Höhe gemessen
8 **3 x v.**.: dreimal verschult
9 **StU 16 cm - 18 cm**: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen
10 **Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm:** verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

12 Gestaltung

12.1 Doppelhäuser sind bezüglich traufseitiger Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Dachneigung und Deckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.

12.2 Als Hauptdeckungsmaterial sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Glänzende Dachsteine sind nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

12.3 Hauptdachneigung und -dachform

12.3.1 Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D")
Hauptdachneigung von mindestens 35° bis höchstens 42°.

12.3.2 Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach – „E+1")
Hauptdachneigung von mindestens 18° bis höchstens 25°.

12.3.3 Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach - „E+1+D")
Hauptdachneigung von mindestens 30° bis höchstens 38°.

12.3.4 Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude

12.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Gaube ab einer Dachneigung von 35° oder als Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m betragen. Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Auf überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte, Stellplätze (Carports) und Zwerchgiebeln sind Dachaufbauten unzulässig.

12.5 Überdachte Tiefgaragenzufahrten, Garagen, Carports und Nebengebäude

Überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte, Stellplätze (Carports) müssen die gleiche Dachform und Dachneigung wie die des jeweiligen Gebäudetyps besitzen, dabei sind bei der Dachneigung Abweichungen von -5° zulässig. Für Haustyp F beträgt die Dachneigung 25°.

Nebengebäude müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis zu der vorhandenen Dachneigung des Hauptgebäudes aufweisen.

Ausnahmsweise können für überdachte Tiefgaragenzufahren, Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäuden auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.

12.6 Einfriedung

12.6.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zu der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – und zur östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs (den landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 1250T) sind nur sockellos Einfriedungen zulässig.
Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig.

12.6.2 Ausgenommen hiervon sind
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig.
- Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen bis zur festgesetzten Aufschüttungshöhe (Ziffer B 12.7.1).

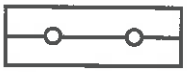
12.7 Geländeveränderungen

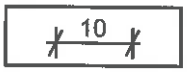
12.7.1 Aufschüttungen sind maximal bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände und zu öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 (Höhe zur Länge) anzupassen.

12.7.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m, darüber hinaus nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.

13 Sonstige Planzeichen

13.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

13.2  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage

13.3 

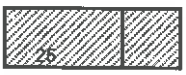
Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

1.1 

Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier 1250

1.2 

Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 25

1.3 

Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Poststraße

1.4 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedinungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

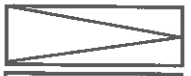
2 Hinweise

2.1  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes

2.2 

Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 562,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1[11]. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

2.3  Vorgeschlagene Bebauung

2.4  Vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt

2.5 

Parzellennummer, hier z.B. 4

2.6  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, etc.

2.7  Bestehende Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs

2.8  Bereich außerhalb des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 1221) der zur Herstellung und Lagerung von Hackschnitzeln dient.
Gemäß der Genehmigung[12] dürfen Häckselarbeiten an maximal 10 Tagen im Jahre durchgeführt werden, wobei der Häcksler nur maximal 2 Stunden pro Tag in der Zeit von 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr betrieben werden darf.

2.9 Schalltechnische Untersuchung
Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 216119/3 vom 17.09.2018 des Ingenieurbüro Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.

[11] Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2007. Höhengenauigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92
[12] Landratsamt Fürstenfeldbruck, Bauamt vom 15.07.2010 Az: 22 a2 602-2 fon

2.10 Definition der Außenwandhöhen

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

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen[13].

2.11 Landeplatz Jesenwang

Nordwestlich in ca. 1.400 m Entfernung (Startbahnbezugspunkt) befindet sich der Sonderladeplatz für die Allgemeine Luftfahrt (Flugplatz Jesenwang), sodass das Plangebiet von Fluglärm betroffen ist.

2.12 Landwirtschaftliche Nutzfläche

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

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.13 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)"[14] und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"[15] verwiesen.

Da es sich bei Luftwärmpumpen um „andere Anlagen" im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen", sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden[16].

2.14 Baumschutz

Auf die DIN 18 920[17] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4[18] wird hingewiesen.

2.15 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München[19] archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München[20] und Technischen Universität München[21], in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

Die **VDI-Richtlinie 2719** "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, kann im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf eingesehen werden.

---

13 VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

14 vom Februar 2011: www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

15 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

16 OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

17 **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

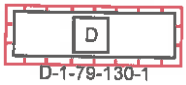
18 **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

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

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

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

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 

Kartiertes Baudenkmal mit Kartierungsnummer, hier D-1-79-130-1 „Pestkapelle"

3.2 

Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier D-1-7832-0252 „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pestkapelle Maria Trost bei Jesenwang.

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

3.4 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „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 Satzung vom 04.10.2007) wird hingewiesen.

3.5 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB[22] 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 einheimischen 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 Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen" von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[23] ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung[24] 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 BEN[25] empfohlen.

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 oberflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

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

---

[22] **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14

[23] **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056", Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

[24] **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser", vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

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

3.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes[26] und die Broschüre „Radon in Gebäuden"[27] des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

1. Wuchsordnung
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winter-Linde (Tilia cordata)

2. Wuchsordnung
Baum-Hasel (Corylus colurna)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Feld-Ahorn (Acer campestre
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Stadt-Linde (Tilia cordata 'greenspire')
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Obstbäume, regionale Sorten

4.2 Artenliste Sträucher:

Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist insbesondere für die Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude ausdrücklich erwünscht. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

Echter Wein (Vitis vinifera)
Filzige Pfeifenwinde (Aristolochia tomentosa)
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)
Große Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Kletterrosen
Schling-Knöterich (Fallopia aubertii)
Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Spaliergehölze (z.B. Obst)

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

---

[26] § 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...."*

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

5.3 CO_2-Einsparung
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

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

5.5 Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040[28] Teil 1 "Öffentlich zugängige Gebäude", die DIN 18040[29] Teil 2 „Wohnungen" und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

ausgefertigt 21. Mai 2019
Jesenwang,

.....
Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FÜRSTENFELDBRUCK

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER BY AK 40 010

[28] **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude", Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

[29] **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen", Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

   Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 19.09.2018 hat in der Zeit vom 19.10.2018 bis 19.11.2018 stattgefunden.

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 27.02.2019 wurde vom Gemeinderat am 09.05.2019 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Jesenwang, den 23. Mai 2019

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am 22. Mai 2019 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 § 215 Abs. 1 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.

Siegel

Jesenwang, den 23. Mai 2019

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck



Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Poststraße“

Fassung vom: 19.09.2018, 27.02.2019

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, PartGmbB
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangsituation	2
3.	Derzeitige Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
4.	Verfahren	15
5.	Planerische Konzeption	17
6.	Planinhalt	19
7.	Auswirkung der Planung	27
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	31

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereichs von Jesenwang, südlich der Poststraße und östlich der Grafrather Straße. Die Entfernungen zu den öffentlichen Einrichtungen betragen zum Rathaus ca. 910 m, zur Kirche ca. 830 m, zur Grundschule ca. 1.025 m, zum Kinderhaus ca. 570 m, zum Altenheim ca. 685 m und zur Grundversorgung (Metzgerei/Bäckerei) ca.350/ 875 m.

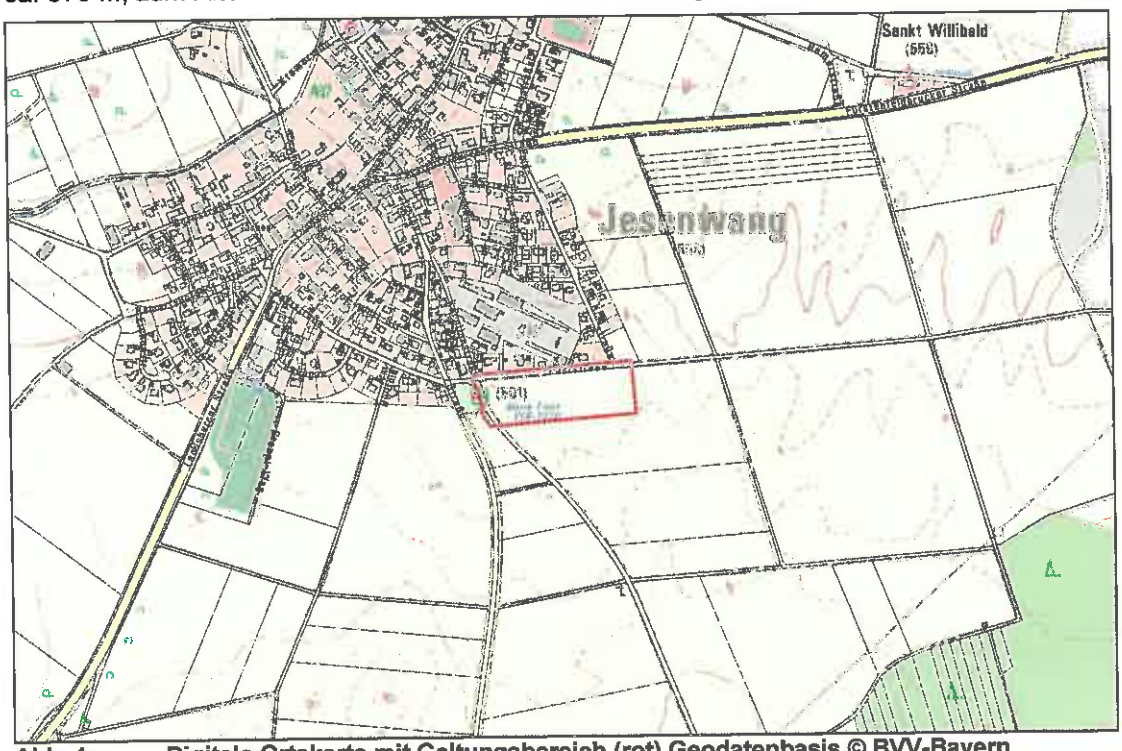


Abb. 1: Digitale Ortskarte mit Geltungsbereich (rot) Geodatenbasis © BVV-Bayern

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Jesenwang möchte im Hauptort Jesenwang den weiteren Wünschen nach Bauland (aktuell 34 Anfragen von Bewerbern) nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurz- und mittelfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug sowie eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zu ermöglichen. Da an der Poststraße im Südosten eine einseitige Bebauung vorhanden ist, liegt es nahe, für einen beidseitigen Anbau zu sorgen und so die asymmetrisch entwickelte Bebauung abzurunden und die Ressource der Erschließungsstraße zu nutzen.

Dabei sollen die Belange des Immissionsschutzes und des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet" (ca. 16.585 m²), Grünfläche (ca. 1.325 m²) „Verkehrsfläche" (ca. 5.480 m²) und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (ca. 200 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Fl.-Nrn. 1250, 1255 (Poststraße), 1272 (Feld- und Waldweg) und 1288/1, Gemarkung Jesenwang. Das Gelände ist unbebaut, fällt von Südost (562 m ü.NN) nach Nordwesten (561,5 m ü. NN) zur nördlichen Poststraße und weist eine Abmessung von im

Kernbereich ca. 88 m auf 260 m mit einer rechteckigen Erweiterung von ca. 27 m auf ca. 40 m (ca. 2,4415 ha) auf.
Die Poststraße (Fl.-Nr. 1255T) und der Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 1272T) sind asphaltiert bzw. mit einer Betondecke versehen. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Das Gebiet wird begrenzt:
- Im Norden durch die nördliche Grenze der Poststraße (Fl.-Nr. 1255),
- im Osten durch eine vom Ortsrand der Feldstraße um ca. 17 m nach Westen versetztes Lot auf die Parallele nach Süden,
- im Süden durch eine Parallele (ca. 82 m) zur südlichen Grenze der Poststraße (Fl.-Nr. 1255) bzw. deren geradlinige Verlängerung bis zur Kreisstraße FFB 2 (Fl.-Nr. 1289) und
- im Westen durch die östlichen Grenzen des Friedhofes (Fl.-Nr. 1249) bzw. einer ca. 6,5 m tiefen Parallelen zur Kappellenstraße.



Abb. 2: Ist-Zustand Mai 2018 mit DOP20 (vom 04.06.2015) Geodatenbasis © BVV

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich:
- Im Norden durch die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Poststraße, darüber hinaus mit der gewerblichen Bebauung des Sägewerkes, Zimmerei, Holzbau bzw. im Osten durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes „Feldstraße",
- im Osten und Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen (Acker) mit zwei Fahrsilos (Hackschnitzellager) an der Kapellenstraße und
- im Westen durch die Kreisstraße FFB 2 bzw. den Friedhof mit der Kapelle Maria Trost.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in gemeindlichem und privatem Eigentum.

2.4. Vegetation und Grünbestand

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus einer Ackerlandfläche. Dies gilt sowohl für die große Fläche (Teilfläche Fl.-Nr. 1288/1) als auch die kleinere Fläche im Westen (Teilfläche Fl.- Nr. 1250). An die Flächen grenzt direkt der Friedhof (Fl.-Nr. 1249) mit älterem Baumbestand an. Sonstiger angrenzender Grünbestand sind Ackerlandflächen.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

2.5.2. *Kampfmittel*

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

2.5.3. *Gewerbegeräusche*

Nördlich der Poststraße befindet sich ein größerer gewerblicher Betrieb der Holzverarbeitung (Sägewerk, Zimmerei, Holzbau). Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche)[1] erstellt; dieses kommt zu folgender Beurteilung:

„Aufgrund des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *ergeben sich innerhalb des geplanten Wohngebietes folgende Schallimmissionen während der Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr (vgl. Gebäudelärmkarten, Anhang A, Seite 3 4* [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung]*):*

An der nördlichen Gebäudezeile (Parzellen 1 bis 8, 27) mit der höchsten Geräuschbelastung treten an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) im Dachgeschoss auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich an der Nordfassade der Bauparzelle 4 tritt im Dachgeschoss punktuell eine Überschreitung von 1 dB(A) auf. Im Obergeschoss liegen die Beurteilungspegel etwa 2-3 dB(A) niedriger.

An den weiteren Bauparzellen (Mitte bzw. Süden) liegt die Geräuschbelastung deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) herrscht Betriebsruhe. Lediglich durch einen möglichen Betrieb der Trockenkammer (Abluftkamin) können Schallimmissionen von maximal 25 dB(A) an der nördlichen Gebäudezeile auftreten, die jedoch deutlich unter dem einzuhaltenden Immissionsrichtwert (40 dB(A)) nachts liegen.

Für den maßgeblichen Immissionsort 1 (Nordfassade Bauparzelle 4) sind detaillierte Berechnungsergebnisse für die Tages- und Nachtzeit mit Teilbeurteilungspegeln im Anhang B auf der Seite 3 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *dargestellt.*

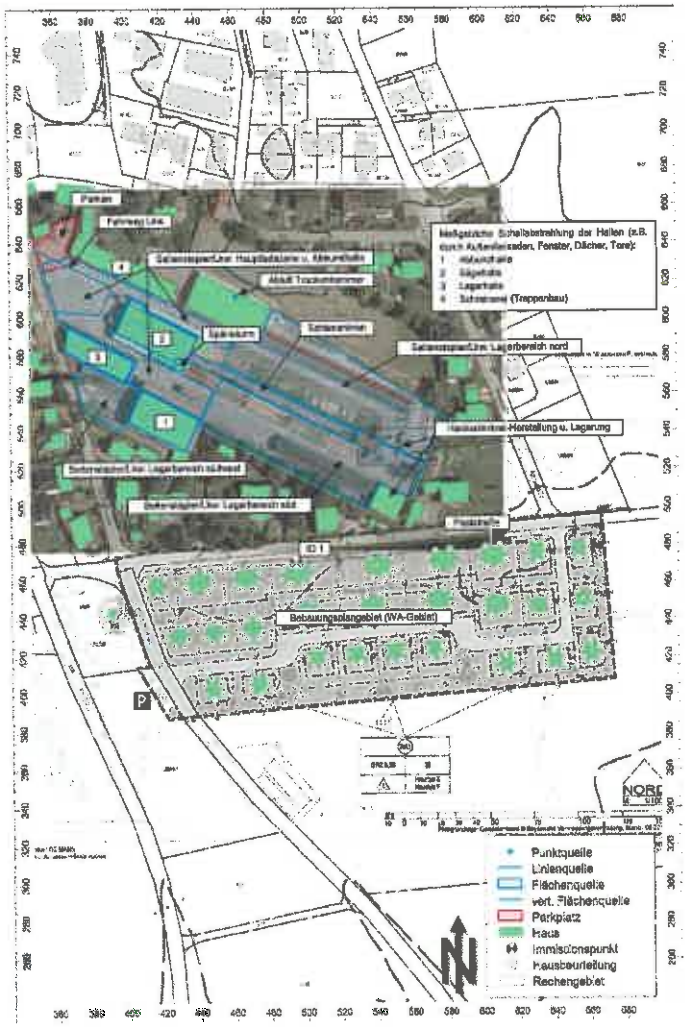


Abb. 3: Übersichtsplan mit Schallquellen der Fa. [redacted] und Bebauungsplangebiet (Anhang A Seite 2)

<u>Maximalpegelkriterium</u>

Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Im vorliegenden Fall ist aufgrund der ausreichend großen Abstände zwischen den geräuschintensiven Bereichen und der geplanten Wohnbebauung von der Einhaltung der zulässigen Maximalpegel sicher auszugehen.

Hinweise:

- *Auch bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte können in Teilzeiten (insbesondere bei Sägebetrieb, durch den Betrieb des Schienenkrans oder des Seitenstaplers im südlichen Bereich) Geräuscheinwirkungen auftreten, die von zukünftigen Anwohnern unter Umständen als störend empfunden werden. Daher können Lärmkonflikte in der späteren Praxis nicht ausgeschlossen werden.*

[1] IB Greiner, Bebauungsplan „Südlich der Poststraße", Gemeinde Jesenwang", Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 216119/3 vom 17.09.2018

- *Gemäß den Betreiberangaben besteht für wenige Tage (ca. 5* [gemäß Genehmigung[2] dürfen Häckselarbeiten an maximal 10 Tagen im Jahre durchgeführt werden, wobei der Häcksler nur maximal 2 Stunden pro Tag in der Zeit von 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr betrieben werden darf]*) im Jahr eine Genehmigung zur Herstellung und Lagerung von Hackschnitzeln (vgl. Lage im Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2). Hierbei treten erhebliche Schallemissionen durch das Häckseln auf. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die in diesem Fall heranzuziehenden erhöhten Immissionsrichtwerte für sog. „seltene Ereignisse" (vgl. Punkt 3.2)* [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.*
- *Bei den Berechnungen wurde ein intensiver Sägewerksbetrieb (9 Stunden Sägebetrieb in der Halle, 5 Stunden Betrieb des Schienenkrans) angesetzt. Es zu beachten, dass bei einer darüberhinausgehenden Intensivierung des Sägewerksbetriebs weitergehende Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete auftreten können. Dies würde jedoch dann auch an der unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohnbebauung (Schutzanspruch MI-Gebiet) zu Überschreitungen der einschlägigen Richtwerte führen."*

2.5.4. *Fluggeräusche*

Nordwestlich in ca. 1.380 m Entfernung befindet sich der Flugplatz Jesenwang[3] auf dem ca. 120 Flugzeuge, davon 40 Ultraleichtflugzeuge, beheimatet sind. *„Um dem Verlangen nach einer Verringerung von Flugbewegungen an Sonn- und Feiertagen entgegen zu kommen, unterliegt der Flugplatz Jesenwang Flugbeschränkungen die zum Teil freiwillig erweitert wurden:*

- *keine Platzrundenflüge an Sonn- und Feiertagen*
- *Startverbot für Flugzeuge ohne Lärmzeugnis*
- *keine Einweisungsflüge*
- *keine Test- und Überprüfungsflüge*
- *täglich zwischen 13 und 15 Uhr für Flugzeuge keine Flüge unter einer Stunde Dauer.*
- *an Samstagen für Flugzeuge keine Flüge unter einer Stunde Dauer ab 13 Uhr*
- *Durch geänderte An- und Abflugverfahren wurde die Geräusch-Belästigung der Wohnbevölkerung weitgehend auf ein Minimum begrenzt"*

2.5.5. *Friedhofsgeräusche*

Westlich, in direktem Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich der gemeindliche Friedhof. So können im Rahmen der Nutzung, Geräusche von Fahrzeugen, Musik/Salut bei Beerdigungen, Trauerreden, Erdarbeiten etc. entstehen. Umgekehrt zeichnet sich die Friedhofsnutzung durch eine besondere Störempfindlichkeit aus. Der Schutz der Bestattung und des Totengedenkens erfordert daher eine Rücksichtnahme durch die Nachbarschaft. Mit der Wohnnutzung einhergehenden Alltagsbeschäftungen der Grundstücksnachbarn – z.B. in Form von Kinder spielen, Lachen, Rasenmähen, Feiern können die dem Totengedenken und das Pietätsgeführ der Traunernden beeinträchtigt werden.

2.5.6. *Landwirtschaftliche Emissionen*

Da sich der Geltungsbereich im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, können von den östlich, südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gelegentlich Beeinträchtigungen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Auch muss mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

Ferner befinden sich südlich des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 1250, in einem Abstand von ca. 27 m, zwei ältere Fahrsilos, die zur Lagerung von Hackschnitzel genutzt werden.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie diesen landwirtschaftlichen 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. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

2.5.7. *Kleiner Wertstoffhof*

Nördlich auf Fl.-Nr. 1230 befindet sich ein kleiner Wertstoffhof (Glas, Altpapier, Weißblech) des Abfallwirtschaftsbetriebes. Insbesondere von den Glascontainern gehen durch Einwurfsgeräusche und Entleerungsgeräusche besondere Belästigungen aus.

---

[2] Landratsamt Fürstenfeldbruck, Bauamt vom 15.07.2010 Az: 22 A2 602-2 fon

[3] Quelle: www.flugplatz-jesenwang.de/Daten-fakten.html, Datenabruf 04-2018

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind die Lärmimmissionen von kleinen Wertstoffhöfen bis zu einem Abstand von ca. 15 m zu Wohngebäuden in reinen Wohngebieten als von der Bevölkerung insgesamt als üblich und tolerierbar anzusehen und als sozialadäquat hinzunehmen. .

2.5.8. Salzlager

Ebenfalls auf Fl.-Nr. 1230 befindet sich ein Silo das vom gemeindlichen Bauhof als Salzlager für den Winterdienst genutzt wird. Von diesem können Anlagengeräusche ausgehen. Nach Auskunft der Gemeinde Jesenwang findet sowohl die Befüllung als auch die Beladung der Streufahrzeuge tagsüber statt.

2.5.9. Verkehrsgeräusche durch die Kreisstraße

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräusche der westlich liegenden Kreisstraße FFB 2 (Grafrather Straße) von Jesenwang - Grafrath ein. Der Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m (Straßenachse) zur Kreisstraße, wobei diese sich im Grenzbereich zwischen innerhalb und außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet.

Straße	Zählstellen-nummer	DTV_Kfz[4]	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
FFB 2 DTV_{2000}	7732 9701	5.244			
FFB 2 DTV_{2005}		6.318	289	+1.074	+ 20,5 %
FFB 2 DTV_{2010}		5.703	356	-615	- 9,76 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Erkenntnisse über die Daten von 2015 liegen nicht vor.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt. Dabei wurde, ausgehend von der DTV_{2010} eine jährliche Steigerung von 0,5%, für das Jahr 2025 eine Verkehrsbelastung von ca. 6.444 Kfz/24 h und 402 Lkw/24 h angesetzt. Dadurch ergibt sich für den Westen bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts jedoch eingehalten.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die Poststraße (Ortsstraße), darüber hinaus durch die Grafrather Straße (Kreisstraße FFB 2) und die Landsberger/Fürstenfeldbrucker Straße (Staatstraße 2054 Landsberg am Lech - Fürstenfeldbruck),
- den Fußgänger- und Radfahrverkehr über die Mischnutzung der Poststraße mit dem MIV,
- den ÖPNV über die ca. 300 m entfernte Haltestelle Grafrather Straße (Regionalbuslinie 828 Grafrath - Moorenweis) und die ca. 580 m entfernte Haltestelle Altenheim (Regionalbuslinie 823 Fürstenfeldbruck – Dünzelbach, Regionalbuslinie 825 Dünzelbach - Fürstenfeldbruck, Regionalbuslinie 828 Grafrath – Moorenweis und Anrufsammeltaxi).

Die Poststraße befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage, sodass eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

2.7. Energie-Atlas Bayern[5]

- Potentiale aus Abwärme, Biomasse und Wasserkraft sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)" bewertet.
  Das geothermische Potential wird durch die Ersteinschätzung[6] für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Poststraße Nr. 25) bei Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung)", für Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich" bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit von 3,4 m/s in 10 m Höhe ermittelt.

4 BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf 07/2018
5 geoportal.bayern.de/energieatlas Datenabruf 07/2018
6 www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 07/2018

2.8. Natürliche Grundlagen

2.8.1. Bodenart, Bodentyp

Die Bodenart am Standort wird als *„sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm"* und der Bodentyp mit überwiegend *„Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)"* angegeben[7].

2.8.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/^{222}Rd], *ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern."*[8]
„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."[9]
Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[10] 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 StrlSchG[11]) festgeschrieben.
Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung[12] hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Rodon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.
Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **59,4 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II**[13] einstufen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen.
Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: *„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren."*. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden"[14] des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.8.3. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Nordwestlich in ca. 580 m Entfernung befindet sich der von Nord nach Südwesten verlaufende Erlbach.

---

7 geoportal.bayern.de/bayernatlas, Geologie/Boden, Datenabruf 07/2018
8 www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html
9 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
10 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)
11 **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
12 **StrSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)
13 **www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in** der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 02-2019 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³
14 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

2.8.4. *Grundwasser*

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände"[15] ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete" vorhanden.
Über die Höhe des Grundwassers liegen keine Daten vor. Nach Aussage der Gemeinde kann von einem Grundwasserflurabstand von ca. 6 m bis ca. 7 m ausgegangen werden.

2.8.5. *Klimadaten*

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe am Standort beträgt:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr[16]): 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

2.9. Schutzgüter

2.9.1. *Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)*

Vorbelastungen wie Geräusch- und zum Teil Schadstoffimmissionen, gehen einerseits von der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzung des Sägewerkes, Zimmerei bzw. Holzbau andererseits von der Poststraße nördlich im Geltungsbereich und der ca. 30 m westlich liegenden Kreisstraße FFB 2, aus. Darüber hinaus können Geruchsemissionen von den landwirtschaftlichen Flächen bzw. Betrieben in der Umgebung ausgehen.
Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die Ziffern 2.5.6 „Landwirtschaftliche Immissionen" und 7.5. „Abschätzung des Verkehrsaufkommens" verwiesen.

2.9.2. *Schutzgut Mensch (Erholung)*

Der Geltungsbereich ist zur Erholungsnutzung nicht geeignet, da größtenteils intensive Ackerlandnutzung auf den Flächen betrieben wird. Nördlich und westlich auf der Poststraße sowie auf dem Wald- und Feldweg (Fl.-Nr. 1272) ist ein örtlicher Wanderweg sowie der Fernradwanderweg „Ring der Regionen" im Bayernatlas aufgenommen[17].

2.9.3. *Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Das Plangebiet ist geprägt von Ackerland mit vergleichsweise geringer Wertigkeit für das Schutzgut. Der angrenzende Friedhof ist mit Gehölzen sowie einigen älteren Bäumen umrandet.
Amtlich kartierte Biotope (Amtliche Biotopkartierung[18]) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG und Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Planungsgebiet und dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden.

Artenschützerische Beurteilung

Streng geschützte Tierarten (europäisch geschützte Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurden im Rahmen der eigenen Kartierungsarbeiten nicht festgestellt. In der ASK Bayern[19] wurde 300 m südöstlich 7832-0497 eine Feldlerche und 500 m südwestlich 7832-0499 ein Schwarzmilan aufgenommen. Es handelt sich bei den Aufnahmepunkten um sehr ähnliche Lebensraumtypen.
Mit Ausnahme der Offenlandarten der Vögel stellt das Planungsgebiet kein Lebensraumpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der VSchRL Anhang I (saP-relevante Arten) sowie national geschützte Arten bzw. Arten der Roten Liste dar.
Grundsätzlich können Offenlandarten wie z.B. Wiesenweihe, Kiebitz und Feldlerche auf Ackerflächen vorkommen. Sie bevorzugen offene, weitläufige Feldfluren. Aufgrund der intensiven Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Planungsgebietes (intensive Ackernutzung, Bebauung, Verkehrswegebestand) und den daraus resultierenden erheblichen Störungen (Lebensraumzerschneidung, Beunruhigung) ist ein Vorkommen jedoch eher unwahrscheinlich. Auch das Vorkommen der Feldlerche ist trotz des in der Nähe befindlichen ASK- Punktes eher unwahrscheinlich, da Feldlerchen gewöhnlich nicht so nahe an Siedlungsgebieten brüten. Außerdem wurde aktuell Mais auf der Fläche angebaut, was die Feldlerche auch eher meidet.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und der im angrenzenden Friedhof vorhandenen Lebensraumstrukturen auf Teilflächen können darüber hinaus (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölze, Gebüsche und Säume (z.B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Dorngrasmücke) nicht ausgeschlossen werden. Die Baumbestände sind potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Zusammen

[15] www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018
[16] Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)
[17] geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Freizeit in Bayern, Datenabruf 08/2018
[18] BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas/ Datenabruf August 2018
[19] Artenschutzkartierung Bayern, Stand 2017

mit den offenen Ackerflächen stellen sie außerdem potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitate für Vogel- und Fledermausarten der benachbarten Siedlungsbereiche dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten Freiflächen und Baum- und Gehölzbestände in der näheren Umgebung ist das Gebiet jedoch nicht von essentieller Bedeutung.

Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Vorbelastungen bestehen insbesondere für störempfindliche Vogelarten durch die intensive Ackerlandnutzung der Fläche, den Verkehr der Poststraße sowie durch die bereits bestehende Wohnbebauung und den bereits erwähnten Sägewerksbetrieb.
Das Vorkommen von weiteren, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten faunistischen Arten - mit Ausnahme der Artengruppen Vögel und Fledermäuse - ist unwahrscheinlich.

Darüber hinaus werden die Bauherren bzw. die am Bau Beteiligten auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

2.9.4. Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß der geologischen Karte und Bodenkarte von Bayern[20] sind im Geltungsbereich „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)" mit einer geringen bis mittleren Ertragsfähigkeit (Bodengrundzahl 45/Ackerzahl 42)[21] vorhanden. Der Untergrund besteht laut der geologischen Karte von Bayern aus „würmeiszeitlichem Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse)".
Im Gebiet stehen keine seltenen, empfindlichen oder im besonderen Maße schutzwürdigen Bodentypen an.
Bezüglich vorhandener bzw. nachgewiesener Bodenverunreinigungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.5.1 „Altlasten, kartierte Altlastenverdachtsfläche" verwiesen.
Ein Bodendenkmal ist direkt angrenzend an den Geltungsbereich kartiert. (vgl. Ziffer 3.5.1).
Die Fläche des gesamten Geltungsbereichs beträgt 23.415 m².

2.9.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Erlbach in einem nordwestlichen Abstand von 580 m.

Grundwasser/Hochwasser:

Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Laut der Gemeinde ist von einem Grundwasserflurabstand von ca. 6 m bis ca. 7 m auszugehen. (vgl. 2.8.4)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereiches.
Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 2 km südöstlich des Gebietes. Dieses ist jedoch aufgrund der Entfernung und der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich durch das Vorhaben nicht nachteilig betroffen.

Sickerfähigkeit:

Da kein Baugrundgutachten vorliegt, ist über die Sickerfähigkeit des Untergrundes zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte Aussage möglich. Der geologische Untergrund mit Niederterrassenschotter und die Deckschicht aus stark lehmigen Sand lassen eine geringe bis mittlere Sickerfähigkeit vermuten. Wasserundurchlässige Lehmschichten können nicht ausgeschlossen werden.

2.9.6. Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand mit geringen Vorbelastungen im Hinblick auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation. Zu nennen sind hierbei insbesondere Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch Gebäudeheizung und Kraftfahrzeugverkehr aus der Umgebung (Poststraße, Kreisstraße FFB 2).
Der vorhandene Acker dient der Kaltluftproduktion sowie der Staubfilterung. Eine besondere klimatische Bedeutung des Geltungsbereiches für den angrenzenden Siedlungsbestand oder den Luftabfluss liegt jedoch nicht vor.

2.9.7. Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und liegt am südöstlichen Ortsrand von Jesenwang südlich der Poststraße. Das Planungsgebiet ist charakterisiert durch die intensive Ackernutzung. Es ist von Süden und Osten her offen und gut einsehbar, von Westen beschränkt einsehbar und nach Norden hin durch die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Bebauung abgeschirmt. Die bestehende Bebauung sowie

[20] geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Geologie/Boden, Datenabruf 05/2018
[21] geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Bodenschätzung, Datenabruf 08/2018

der angrenzende Friedhof sind größtenteils gut eingegrünt. Lediglich das in Ziffer 2.5.8 beschriebene Salzsilo ist gut sichtbar.

2.9.8. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Im Gebiet sind keine nennenswerten Sachgüter vorhanden.
Direkt angrenzend befinden sich wie bereits zuvor erwähnt zwei Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf die Ziffer 3.5.1 „Denkmalschutz" verwiesen.

2.10. Demographie[22]

Am 31.12.2017[23] waren 611 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,46 Einwohnern je Wohnung mit 47,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 125,0 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern gegeben. Dabei wohnten 68,67 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 23,58 % in Zweifamilienhäusern und 7,55 % in Mehrfamilienhäusern.
In der Gemeinde Jesenwang existierten zum 01.03.2018 zwei Kindertageseinrichtungen mit 62 genehmigten Plätzen und 60 betreuten Kindern. Mittlerweile wurden beide Kindertageseinrichtungen im kath. Kinderhaus St. Michael zusammengelegt, das über 119 genehmigte Platze (davon 95 für Kindergarten- und 24 Kinderkrippenplätze) verfügen.

Von den 1.549 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,90 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 54,14 % und der der über 65-jährigen auf 27,97 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J[24]) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren.
In Jesenwang beträgt der errechnete Wert im Jahr 2017 bei -0,72. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,66), Oberbayern (-0,57) und jünger als der Durchschnitt für den Landkreis Fürstenfeldbruck (-0,73). Das höhere Alter lässt sich durch das Seniorenheim Jesenwang mit seinen 91 Zimmern und bis zu 108 Betten begründen.

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	1 503	271	925	307
2015	1 510	270	910	330
2016	1 530	260	920	350
2017	1 540	250	910	370
2018	1 550	250	920	390
2019	1 560	240	920	400
2020	1 580	240	920	420
2021	1 590	230	920	440
2022	1 600	230	910	460
2023	1 610	230	900	480
2024	1 630	230	890	500
2025	1 640	230	890	520
2026	1 660	230	880	540
2027	1 670	230	880	560
2028	1 680	230	870	590

Abb. 4: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Jesenwang[25]

22 www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/ Datenabruf 09/2018
23 www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 09/2018
24 J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).
25 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 547 Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Jesenwang bis 2028, April 2016

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2006 und 2017 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,45 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 6 Einwohnern**[26]. Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,81 % mit jährlich **ca. 14 Einwohnern** aus.
Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2036[27] für den gesamten Landkreis Fürstenfeldbruck ein „stark zunehmendes" (7,5 % bis 12,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 11,78 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,61 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

Die Gemeinde Jesenwang liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum". Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, die Gemeinde Mammendorf in ca. 6 km Entfernung ist im überarbeiteten Entwurf des Regionalplanes[28] 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:
- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes (G)]
- 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.

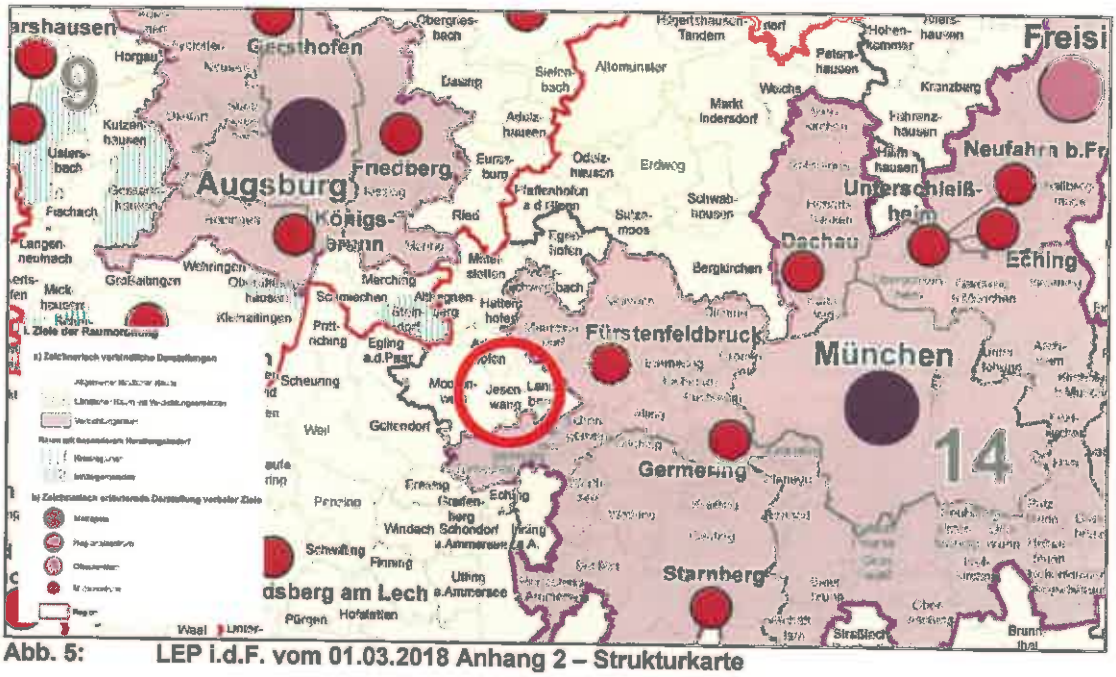


Abb. 5: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung[29] am 01.03.2018 in Kraft getreten.

---

26 Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistische Korrekturwert von -34 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.
27 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 549 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, Mai 2018
28 Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Stand: 13.03.2018
29 Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

3.1.2. *Regionalplan München (Region 14)*

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Die Region und ihre Teilräume, 2.2 Ländlicher Raum (G) und
- B II Siedlungswesen 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 2.3 für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Z).

Da durch den Regionalen Planungsverband noch keine verbindliche Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen war[30], liegt die Gemeinde Jesenwang im „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume".

Der Geltungsbereich schließt direkt an die Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche" an.

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München" (Gesamtfortschreibung) für verbindliche erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes ist im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern im März 2019 vorgesehen, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft treten kann.

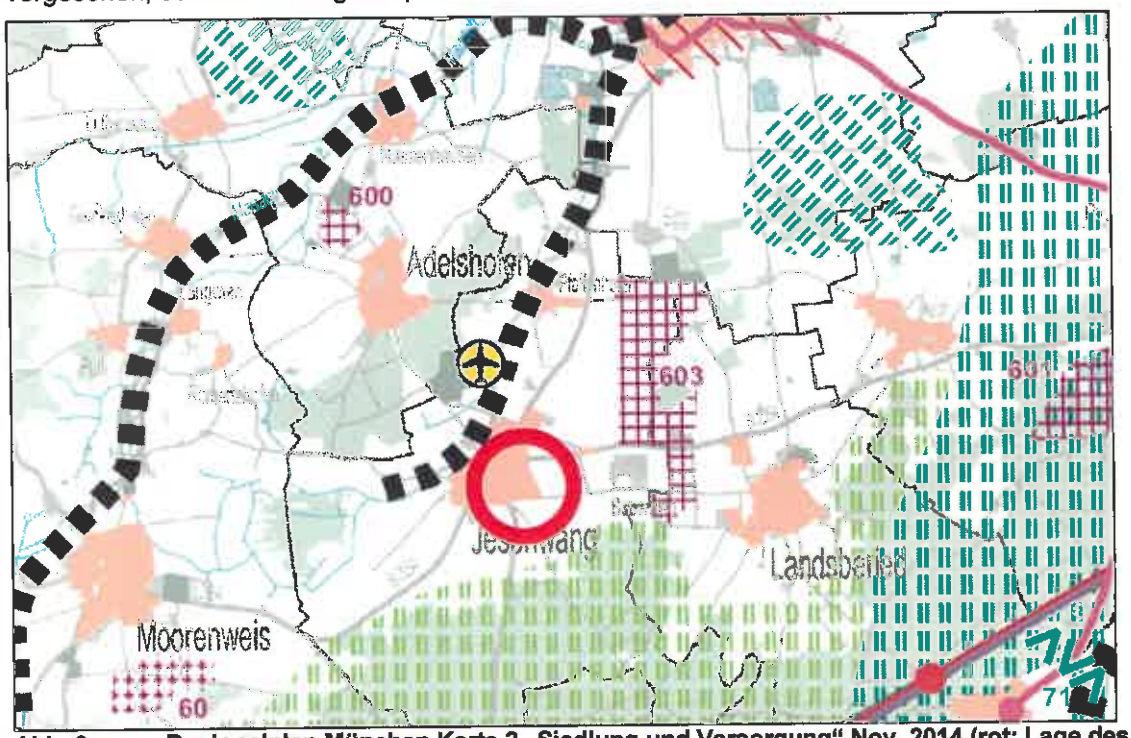


Abb. 6: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung" Nov. 2014 (rot: Lage des Änderungsbereiches)

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstenfeldbruck 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 die Kapellenstraße als „Radwege" nach Grafrath dar. Als Strategie wird „Potenzialflächen/Wohnen" am östlichen und südlichen Ortsrand und die Kreisstraße FFB 2 als „Ausbau Tangentialverbindung (Mammendorf – Jesenwang – Grafrath) vorgesehen.

[30] § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

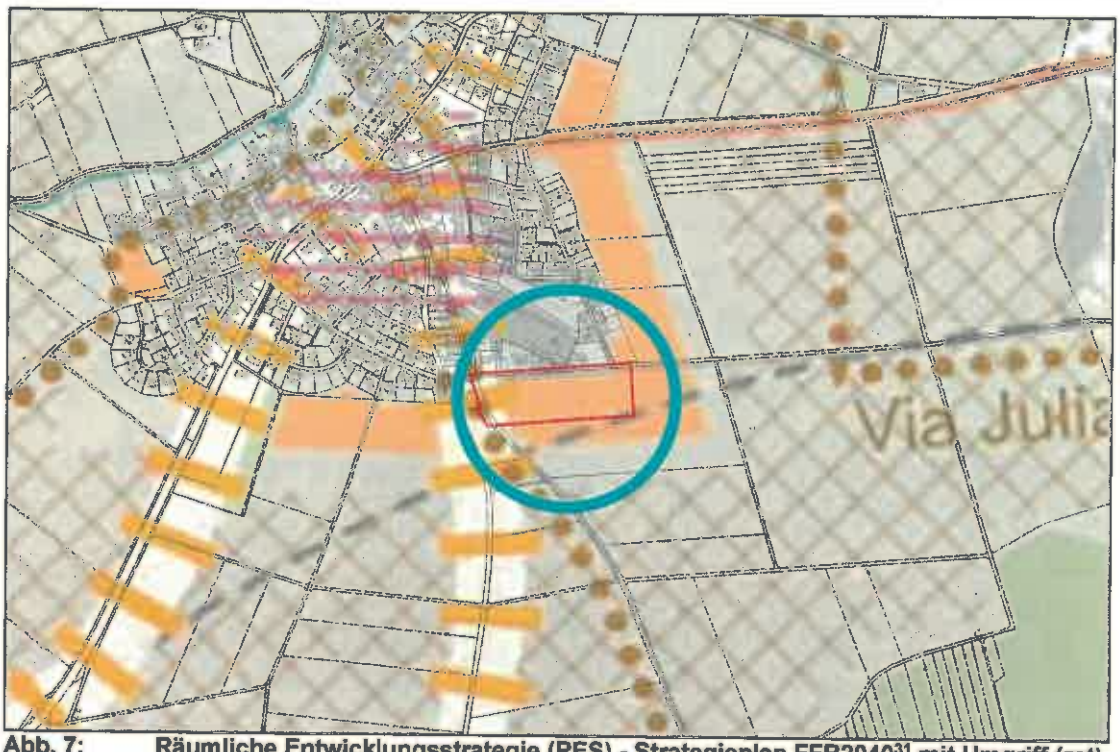


Abb. 7: **Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040[31] mit Umgriff (rot)**

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

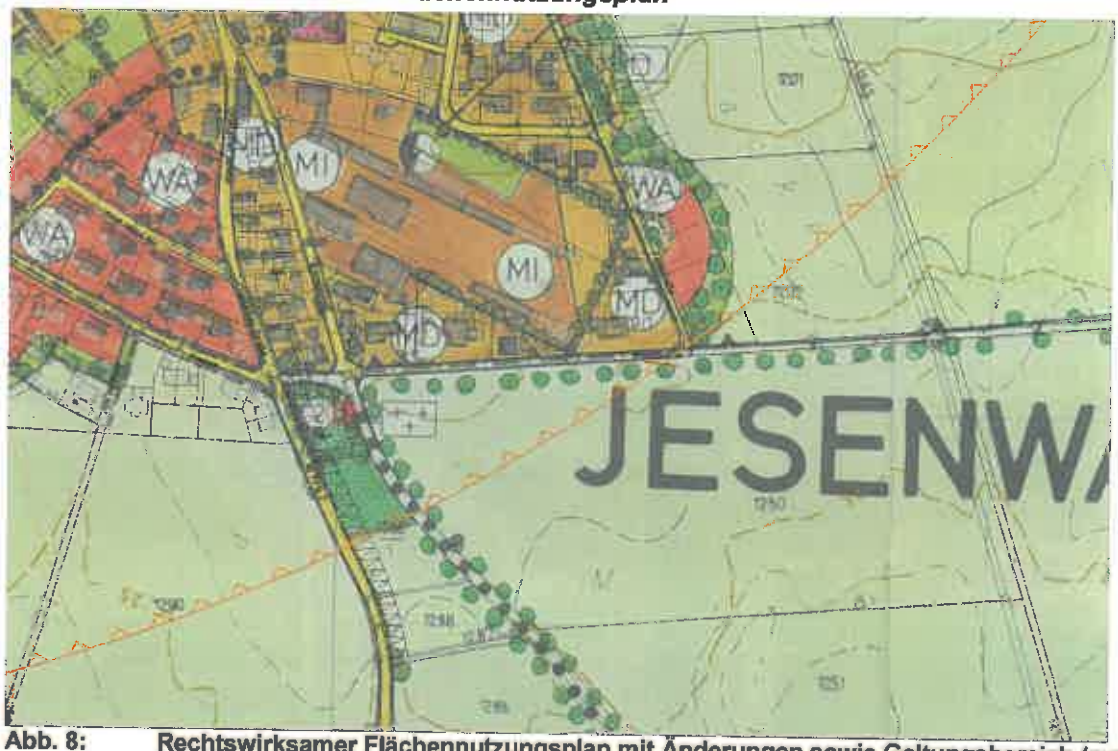


Abb. 8: **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen sowie Geltungsbereich (cyan)**

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 4-mal geändert und dreimal berichtigt[32].

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten östlichen Teil des Geltungsbereiches „Fläche für die Landwirtschaft" und für den westlichen kleineren Teil „Grünfläche" mit dem Symbol „Friedhof" dar. Diese Flächen werden überlagert mit parallel zur Poststraße bzw. zur Kapellenstraße mit „Bäume geplant",

[31] 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017
[32] im Rahmen der 6. Änderung und 7. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenbergl" i.d.F. vom 21.04.2014 und 05.04.2017 und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bachwiesen" i.d.F. vom 19.09.2018

wobei der Feld- und Waldweg in Verlängerung der Kapellenstraße als „Fuß, Rad und Wanderweg" dargestellt wird.

Darüber hinaus befinden sich:
- Im Norden „örtliche Straße" von Ost nach West, „Grünfläche" mit dem Symbol „Friedhof" „Dorfgebiet", „Mischgebiet", „Dorfgebiet" und „Allgemeines Wohngebiet",
- im Osten und Süden „Fläche für die Landwirtschaft",
- im Westen „überörtliche Hauptverkehrsstraße" darüber hinaus „Fläche für die Landwirtschaft".

3.3.2. *Landschaftsplan*

Die Gemeinde Jesenwang besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan[33]. Dem Landschaftsplan liegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde. Er stellt die Fläche als „landwirtschaftliche Nutzfläche" und „Grünfläche" als „Friedhof" dar. Zusätzlich wird als Symbol „zusätzliche erforderliche Ortsrandeingrünung" bzw. „Baudenkmal" dargestellt.

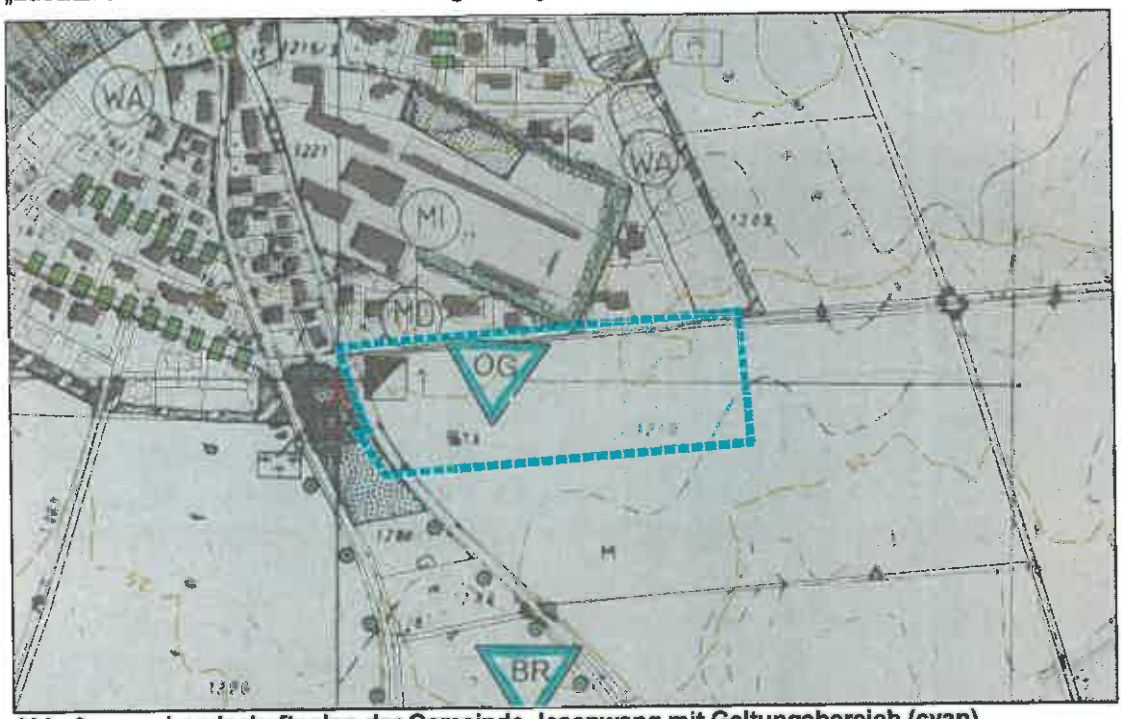


Abb. 9: Landschaftsplan der Gemeinde Jesenwang mit Geltungsbereich (cyan)

3.3.3. *Dorferneuerung*

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

3.3.4. *Verbindliche Bauleitplanung sonstige Satzungen nach dem BauGB*

Für das Gebiet sind keine verbindlichen Planungen vorhanden.
Nördlich der Poststraße befindet sich die Grenze der Ortsabrundungssatzung „Jesenwang" i.d.F. vom 06.12.1993, die das nördliche Gebiet nach § 34 Abs. 4 BauGB als Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt. Ebenfalls nördlich aber östlich der Feldstraße schließt der Bebauungsplan „Feldstraße" i.d.F. vom 03.12.1997 mit seinen zwei Änderung an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" fest. Westlich der Grafrather Straße (Kreisstraße FFB 2) schließt der Bebauungsplan „Hohenbergl" i.d.F. vom 25.11.1998, mit seinen sieben Änderungen an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein „Allgemeines Wohngebiet" fest.

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"[34]

[33] Landschaftsbüro Pirkl-Riedel-Theurer, Landshut
[34] vom 23.02.2006. geändert durch Satzung vom 04.10.2007

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist damit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Durch einen Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Baudenkmäler und Bodendenkmäler kartiert.

In näherer Entfernung bestehen jedoch folgende Kartierungen:
- Baudenkmal: D-1-79-130-1 westlich in ca. 5 m
  Kath. Kapelle Maria Trost, sog. Pestkapelle, kuppelgedeckter Rundbau mit östlichem Vorzeichen, 1651, 1751 erneuert; mit Ausstattung. Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
- Baudenkmal: D-1-79-130-11 westlich in ca. 5 m
  eisernes Kreuz mit gusseisernem Corpus und Marienfigur, bez. 1909.
- Bodendenkmal: D-1-7832-0252 westlich in direktem Anschluss
  Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pestkapelle Maria Trost bei Jesenwang.

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[35] wird die Planung abgelehnt, da in westlich unmittelbarer Nähe die obigen Baudenkmäler befinden: *„Die bedeutende Pestkapelle befand sich früher außerhalb des Ortes in freier Landschaft entlang der Ausfallstraße. Dies ist im Urkataster und der Renovation noch gut ersichtlich. Inzwischen ist die Bebauung von Norden unmittelbar an die Pestkapelle herangerückt. Auch im Westen befindet sich neben der Kapelle bereits ein Wohnhaus. Das Gelände südlich und östlich der Pestkapelle ist noch von Bebauung freigehalten und erinnert noch an die freie Lage. Die Situation der Kapelle in Alleinlage ist noch halbwegs erfahrbar. Durch eine Bebauung wie geplant wird die Kapelle allmählich eingebaut. Dadurch wird ihr Wesen und ihr Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt. Daher werden die Planungen abgelehnt. Es wird gebeten, das neue Wohngebiet an anderer geeigneter Stelle zu verwirklichen."*

3.5.2. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[36] liegt der Geltungsbereich im nicht überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegen nicht vor.

3.5.3. Anbaubeschränkungszone

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kreisstraße FFB 2. Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Straßeninformationssystem[37] befindet sich der Änderungsbereich außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Damit ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m gegeben (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG).

3.5.4. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt teilweise in der Fläche B des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Jesenwang[38], nach § 17 Abs. 3 Ziff. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Eine Beteiligung des Luftamtes wird erst ab einer Höhe von 25 m über Grund erforderlich. Aufgrund einer Geländehöhe von ca. 562 m ü.NN und einer geplanten Gebäudehöhe bis 10,2 m liegt die Bauhöhe unterhalb dieser Höhe.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes" mit

[35] Schreiben vom 09.11.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
[36] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/, Datenabruf 04/2018
[37] Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Datenabruf 04/2016
[38] Flughafenbezugspunkt LBP = 567,3 m ü.NN in einer Entfernung von ca. in ca. 1,395 km

Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich nördlich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen[39], ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca.3.636 m² (bzw. 4.363 m² inkl. der Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen) und damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ist der Bebauungsplan „Bachwiesen" i.d.F. vom 19.09.2018 mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 881 m² (bzw. 1.057 m² inkl. der Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen) anzuführen. In Summe ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.517 m² (bzw. 5.420 m² inkl. der Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen) was unter der Grenze von GR 10.000 m² liegt.

Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 23.415 m²**	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNV	ca. 16.585 m²	70,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.636 m²	GRZ 0,20/GRZ 0,23
Grundflächeüberschreitung durch Terrassen	GR 727 m²	**20,0%**
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.363 m²	**100 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 8.727 m²**	GRZ = 0,53
öffentliche Straßenverkehrsfläche (davon 1.960 m² Bestand)	ca. 5.320 m²	22,7%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 200 m²	0,9%
öffentliche Grünfläche	ca. 1.285 m²	5,5%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 14.047 m²**	**60,0%**
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 7.272 m²	GFZ = 0,31

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz[40]) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.
Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,03% *„der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen"* = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[41] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) sind, wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[42] oder der Vogelschutzrichtlinien[43]) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[44]) zu beachten wäre.

---

39 BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: *„...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind."*

40 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

41 Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

42 Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

43 Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.
Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. ca. 3.636 m² (bzw. 4.363 m² inkl. der Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

5. PLANERISCHE KONZEPTION

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bebauung am südlichen Ortsrand von der Poststraße im Norden nach Süden um drei Baureihen zu ergänzen. Vorgesehen ist im inneren Bereich eine zweigeschossige Bebauung aus Einzel- (auch in Form von Mehrfamilienhäusern) und Doppelhäusern und in der Zeile am Ortsrand eine eineinhalbgeschossige Bebauung aus Einzelhäusern, die sich von ihrer Höhenentwicklung (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) abstuft. Die Maßstäblichkeit („Körnung") der Bebauung greift im inneren Bereich die bestehende nördliche Wohnbebauung auf und lockert sich zum östlichen und südlichen Ortsrand auf.
Für beide Bereiche werden verschiedene Gebäudetypen vorgesehen. Für den inneren Bereich wird das E+1+D-Gebäude (Gebäudetyp M mit mittelsteilem Dach) alternativ das E+1-Gebäude (Gebäudetyp F mit flach geneigtem Dach) vorgesehen, am Ortsrand das E+D-Gebäude (Gebäudetyp S mit steil geneigtem Dach) alternativ E+1-Gebäude (Gebäudetyp F mit flach geneigtem Dach). Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst gute Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) zu ermöglichen.



Abb. 10: Städtebauliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Poststraße im Norden, der Verlängerung der Kapellenstraße im Westen über eine verschwenkte Spangenverbindung. Im Bereich der Verschwenkung erfolgt eine Aufweitung und Verzahnung mit dem Ortsrand; dies schafft eine

[44] Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Aufweitung mit Verknüpfungsfunktion. Gleichzeitig dient dies der Reduzierung der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs und erhöht die Aufenthaltsqualiät.
Zwischen den beiden Verschwenkungen entsteht innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Wegeverbindung mit Sitzmöglichkeiten. Westlich der Verlängerung der Kapellenstraße werden öffentliche Stellplätze (Senkrechtparker) angelegt, die den Besuchern des neuen Wohngebietes aber auch den Friedhofsbesuchern zur Verfügung stehen. Weitere Unterbringungsmöglichkeiten für die Kraftfahrzeuge von Besuchern bestehen in den Stauräumen vor den Garagen.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung des Ortsrandes in Richtung Süden und Osten zur Einbindung in die Landschaft vor. Dabei variiert die südliche Ortsrandeingrünung in der Breite, um eine räumlich wirksame Eingrünung in verschiedenen Tiefen zu erreichen.
Um eine Verzahnung zwischen dem Wohngebiet und dem Landschaftsraum herzustellen, werden an zwei Stellen Grünflächen als gliedernde Elemente in die Bebauung eingefügt, welche eine optische Aufweitung des Straßenraumes herbeiführen und in Form von Fußwegen eine Verbindung mit dem Ortsrand und dadurch Identifikationspunkte im Baugebiet schaffen. Die mittlere Aufweitung des Ortsrandes dient dazu, bereits bei der Anlage der Erschließungsanlagen kurzfristig eine wirksame lineare Eingrünung mit Aufenthaltsfunkton herzustellen, da naturgemäß die Eingrünung der Baugrundstücke längere Zeit in Anspruch nimmt. In der öffentlichen Grünfläche können, wie bereits heute an der Poststraße, Bänke aufgestellt werden, die zu einer Belebung und Frequentierung des Ortsrandes führen und den Blick in den südlichen Landschaftsraum freihalten. Dabei haben die Bäume ganz im Süden der Grünflächen neben der Ortsrandeingrünung den zusätzlichen Nutzen, dass diese an heißen Tagen als Schattenspender für die Erholungssuchenden dienen.
Eine Durchgrünung des Gebiets wird vor allem durch die Pflanzgebote auf Privatgrund erreicht.

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 "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h[45].

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach, Adelshofen.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Dies kann über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder bei eingeschränkten Verhältnissen über unterirdische Anlagen (z.B. flächige Rigolen) erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. In Jesenwang sind zwei kleine Wertstoffhöfe direkt an Poststraße und der Römertshofener Straße in ca. 675 m Entfernung vorhanden. Der große Wertstoffhof befindet sich auf dem Gelände der Bauschuttdeponie Jesenwang in ca. 1,6 km Entfernung.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[46] ist über 16 Mbit/s zu mehr als 95 % und mit der LTE-Technologie[47] mit 2 Mbit/s zu mehr als 95 % gegeben.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

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

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

[45] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[46] Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Der Breitbandatlas, Datenabruf: 04-2018
[47] LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche" Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur Jesenwangs.

6.1.1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Jesenwang um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, erhalten da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet" unterscheidet.

6.1.2. Ausschluss von Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und zur Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes[48].
Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit eingehalten und entspricht dem LEP 2018 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten").
Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits bestehenden Anlagen (nordwestlich am Flugplatz Jesenwang mit 6 Sendeantennen, in ca. 1.390 m Entfernung vorhandenen Mobilfunkanlage[49]) ermöglicht.

6.1.3. Ausschluss von Luftwärmepumpen

Durch den weltweit steigenden Energiebedarf werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen wird aus diesem Grund beschleunigt.
Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme, da sie insbesondere auch tieffrequenten Schall emittieren, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten

[48] So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105
[49] Fl.-Nr. 780 - Standortbescheinigung Nr. 541164 vom 02.06.2016

Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen[50] untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"[51] zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe AWH und Firsthöhe FH). Die räumliche Dimension wird komplettiert mit der Dachneigung.

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes) festgesetzt und im Bereich des Ortsrandes (**WA1**) mit einer GRZ von 0,20 und im inneren Bereich (**WA2**) mit einer GRZ von 0,23 bestimmt. Beide Werte liegen unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete" (GRZ von 0,4) des § 17 BauNVO.
Um die Anrechnung von Grundflächen für die Terrassen, Loggien und Balkone (als Teile der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 20 % (entspricht einer GRZ von 0,24 bzw. GRZ von 0,276) im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt.

Die Gemeinde erachtet die beiden Nutzungsmaße unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl" wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. So werden für die Vorhaben die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf 100 vom Hundert angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dies entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,48 bzw. 0,552 die deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) liegt.
Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab, der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei hat sie das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß" festgesetzt.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt, dadurch kann auch beim spitzgiebligen Gebäudetyp S (steil geneigtes Dach E+D) das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein. Die Festsetzung ist erforderlich, da öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Bei Definition des Begriffes „Vollgeschoss" nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."*

6.2.4. Gebäudehöhe - Gebäudetypen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage durch die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe dient dem Orts- und Landschaftsbild und bestimmt im Zusammenwirken mit der Hauptdachform bzw. Hauptdachneigung die Höhenentwicklung der Gebäudetypen.
Für den inneren Bereich (**WA2**) wird das E+1+D-Gebäude (Gebäudetyp M mit mittelsteilem Dach) alternativ das E+1-Gebäude (Gebäudetyp F mit flach geneigtem Dach) vorgesehen, wobei hier die traufseitige Außenwandhöhe mit 6,3 m bestimmender Faktor ist. Am Ortsrand ist das E+D-Gebäude (Gebäudetyp S mit steil geneigtem Dach) alternativ E+1-Gebäude (Gebäudetyp F mit flach geneigtem Dach) vorgesehen, wobei die Firsthöhe mit 8,8 m der bestimmende Faktor ist.
In Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe werden die Charakteristika der einzelnen Gebäudetypen festgelegt. So der Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D": mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von

[50] Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)", Februar 2011
www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

[51] Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

4,3 m, Firsthöhe 8,8 m) und der Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach – E+1: mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m bis 6,3 m und Firsthöhe von 8,8 m) sowie der Gebäudetyp M (mittelsteiles Dach – E+1+D, mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m bis 6,3 m und einer Firsthöhe von 10,2 m). Um für den E+D-Gebäudetyp das typische Zwerchhaus[52] (Zwerchgiebel) zur ermöglichen wird eine entsprechende Überschreitung zugelassen. Für den E+1- und den E+1+D-Gebäudetyp wird es für notwendig erachtet, neben dem Höchstmaß auch ein zwingendes Mindestmaß für die traufseitige Außenwandhöhe festzusetzen. Dies ist erforderlich, um das Unterschreiten der Obergrenze durch eingeschossige Gebäude zu verhindern und so das Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (verdichtete Bebauung) zu verwirklichen. Auch wird mit der traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 5,5 m eine einheitliche und eindeutig zweigeschossige Außenwand vorgegeben.

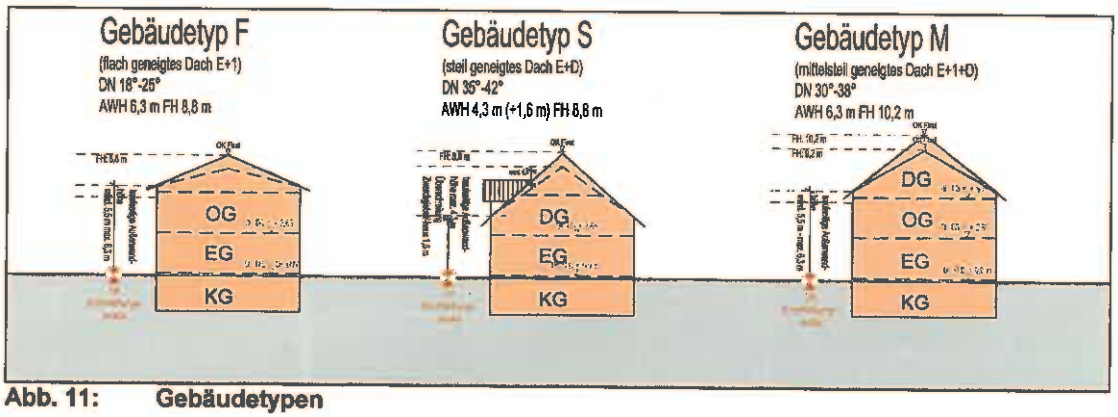


Abb. 11: Gebäudetypen

Als unterer Bezugspunkt wird die festgesetzte Höhenlage im Bereich des vorhandenen Straßenraumes wird die bestehen Oberkante Erschließungsstraße und für den neuen Straßenraum die geplante Oberkante der Erschließungsstraße am Höhenbezugspunkt bestimmt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige 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.

Da es sich bei der Festsetzung um die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Um eine bauliche Unterordnung von überdachten Tiefgaragenzufahrten, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäuden zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO und bei Nebengebäuden zusätzlich die Firsthöhe begrenzt.

6.3. Höhenlage

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude mit ihrer Eingangssituation der geplanten Straße zugeordnet sind. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante des vorhandenen Straßenraumes der Erschließungsanlagen bzw. des geplanten Straßenraumes bestimmt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer am Ortsrand (**WA1**) offenen kleinteiligen Bebauung und im Inneren des Gebietes (**WA2**) einer verdichteten Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht im **WA1** einer erweiterten Baukörperfestsetzung (um die Durchlässigkeit zum Ortsrand zu unterstreichen) und im **WA2** dem eines Bebauungsbandes. Um abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen zu ermöglichen, werden entsprechende Flächen für Garagen bestimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen für Tiefgaragen, die unter der Geländeoberfläche liegen, und Stellplätze zulässig, da diese keinen städtebaulichen Regelungsbedarf aufweisen.

[52] *„... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt."*

Darüber hinaus können Nebengebäude bis 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen. Zusätzlich wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei am Ortsrand (WR1) als zulässige Hausform das Einzelhaus und im inneren Bereich (WA2) als zulässige Hausformen das Einzel- und Doppelhaus festgesetzt wird. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei (am Ortsrand, auf einem ungeteilten Grundstück) stehende Gebäude (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen.

Für überdachte Tiefgaragenzufahren, Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,5 m eingehalten werden muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten und damit die Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere des Geh- und Radweges zu erhöhen sowie den stets größer werdenden Kraftfahrzeugen (z.B. SUV) Rechnung zu tragen.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet", neben dem sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von der bauordnungsrechtlichen Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab, sodass sich durch die Topographie auch höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben können. Um Verwechslungen vorzubeugen wurden die verschiedene Begriffe Außenwandhöhe und Wandhöhe verwendet. Auch setzt der Bebauungsplan die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen[53].

6.6. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich um eine kleinteilige Parzellierung bei Einzel- und Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken. Dabei wird bei den Einzelhäusern an den 500 m² Mindestgrundstücksgröße des Rahmenplanes[54] „festgehalten. Bei den Doppelhäusern wird die Mindestgrundstücksgröße des Rahmenplanes von 400 m² auf 340 m² reduziert, um dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Die vorhandene Poststraße soll in Anlehnung an den erfolgten Ausbau (mit einer Straßenraumbreite von 8,5 m) der westlichen Poststraße (von der Grafrather Straße zur Landsberger Straße) erfolgen. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden wird der Straßenraum auf 9,0 m vergrößert. Der Straßenraum der Verlängerung der Kapellenstraße wird mit einer sich von 8,5 m auf 8,0 m verjüngenden Breite beibehalten. Die neuen internen Erschließungsstraßen weisen eine Straßenraumbreite von 6,5 m auf. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 bis 5,55 m RAST 06[55] und entsprechenden Schutzstreifen.
Alle öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (im Inneren bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Um den Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu erhöhen wird eine generalisierte Festsetzung (öffentlichen Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) gewählt, da für die Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg, Parkbuchten, straßenbegleitende Grün und Pflanzstreifen kein städtebauliches Regelbedürfnis gesehen wird.

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.

---

[53] VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069
[54] Ortsentwicklung Gemeinde Jesenwang: Rahmenplan für den Altortbereich i.d.F. vom 26.07.2006
[55] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

Westlich der Verlängerung der Kapellenstraße wird eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – Parkanlage festgesetzt, die sowohl den Besuchern des neuen Wohngebietes und denen des Friedhofs dient.

6.8. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Satzung[56] zurückgegriffen, die in § 2 bestimmt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich sind. Da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen auch Einfamilienhäuser mit bis zu ca. 220 m² Wohnfläche errichtet werden können wird bestimmt, dass für Wohnungen über 150 m² Wohnfläche drei Stellplätze erforderlich sind, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen je Wohnung und von drei Fahrzeugen bei größeren Wohnungen ausgegangen werden muss.
Da für weitere Nutzungen die in der gemeindlichen Satzung formulierten Richtzahlen des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 12.02.1978[57] mit der Einführung der GaStellV[58] und deren Anhang 1 im Jahre 2008 abgelöst wurde, wird auf diese verwiesen.

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.

6.9. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[59] erstellt. Diese kommt, in Bezug auf die Gewerbegeräusche, u.A. zu folgender Zusammenfassung:
„In der Gemeinde Jesenwang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Poststraße" für ein Wohngebiet (WA-Gebiet) am südlichen Ortsrand geplant. Nördlich des Plangebietes befindet sich das großflächige Betriebsgelände der Fa. Schlemmer (Sägewerk, Zimmerei, Holzbau). Die im Nahbereich des Betriebes bereits bestehende Bebauung ist hinsichtlich des Schutzanspruchs als MI-Gebiet einzustufen.
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der geplanten Wohnbebauung zu erbringen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung festzulegen.
Untersuchungsergebnisse
Aufgrund des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4 ergeben sich innerhalb des geplanten Wohngebietes folgende Schallimmissionen während der Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr:
An der nördlichen Gebäudezeile (Parzellen 1 bis 8, 27) mit der höchsten Geräuschbelastung treten an den schallzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) im Dachgeschoss auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich an der Nordfassade der Bauparzelle 4 tritt im Dachgeschoss punktuell eine Überschreitung von 1 dB(A) auf. Im Obergeschoss liegen die Beurteilungspegel etwa 2-3 dB(A) niedriger.
An den weiteren Bauparzellen (Mitte bzw. Süden) liegt die Geräuschbelastung deutlich unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.
Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) herrscht Betriebsruhe. Lediglich durch einen möglichen Betrieb der Trockenkammer (Abluftkamin) können Schallimmissionen von maximal 25 dB(A) an der nördlichen Gebäudezeile auftreten, die jedoch deutlich unter dem einzuhaltenden Immissionsrichtwert (40 dB(A)) nachts liegen.
Schallschutzmaßnahmen
Die unter Punkt 6 [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung] *genannten Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung sind zu beachten.*
Fazit
Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung eines Wohngebietes (WA-Gebiet) südlich der Poststraße in Jesenwang, sofern der Beurteilung der unter Punkt 4 [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung] *genannte Emissionsansatz zugrundegelegt wird sowie die unter Punkt 6* [der schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung] *genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden."*

---

[56] „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

[57] MABl. I S. 189/189

[58] **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)

[59] IB Greiner, Südlich der Poststraße", Gemeinde Jesenwang", Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 216119/3 vom 17.09.2018

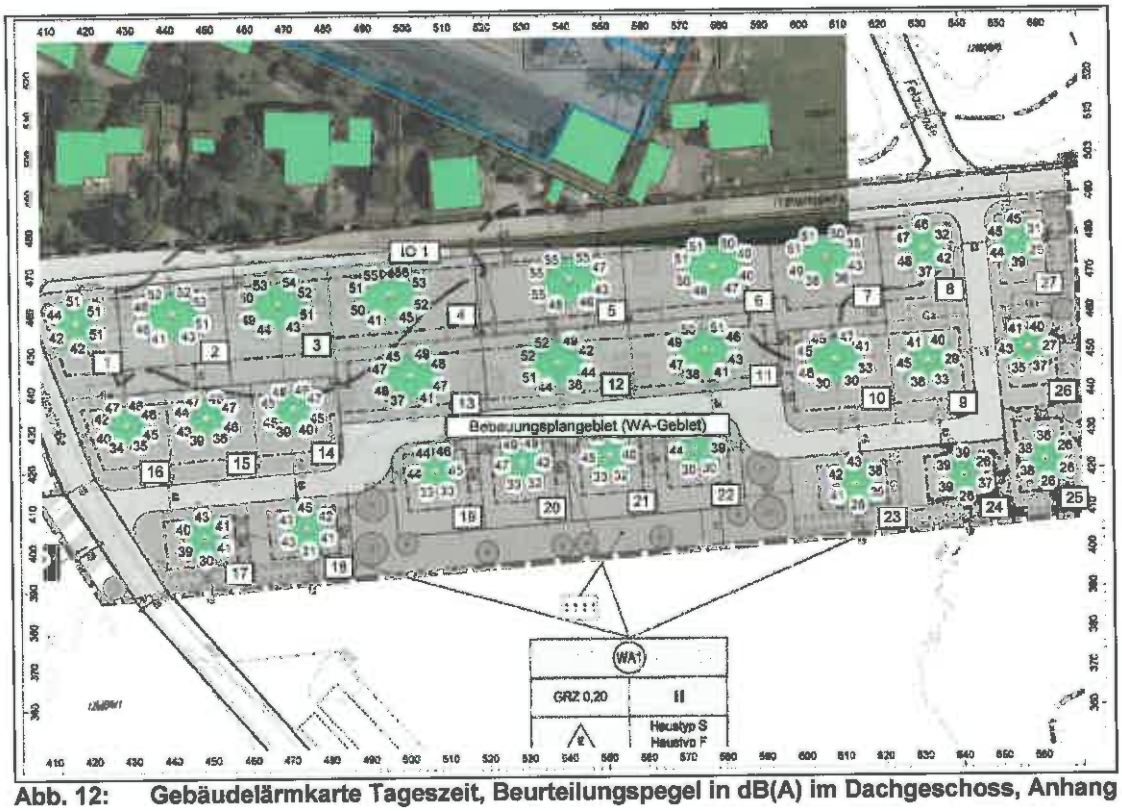


Abb. 12: Gebäudelärmkarte Tageszeit, Beurteilungspegel in dB(A) im Dachgeschoss, Anhang A Seite 3

Im Rahmen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes und zur Verringerung der Immissionskonflikte wird auch wegen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Tagbetrieb des nördlichen Sägewerks, Zimmerei bzw. Holzbaubetriebe bestimmt, dass an den Parzellen 3, 4, 5 und 6 sind an den Nordfassaden keine zu öffnenden Fenster von tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Kinderzimmer, Wohnzimmer) zulässig sind. Dabei werden zusätzliche Ausnahmetatbestände definiert, um dem Bauherrn einen hohen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen werden. Ferner sind an den Nordfassaden Schallschutzfenster erforderlich.

6.10. Grünflächen

Wie bereits in Ziffer 5.2 beschrieben soll die öffentliche Grünfläche neben der Ortsrandeingrünung auch als Erholungsraum dienen. Diese wird in Form einer stellenweise 9 m tiefen, ortsrandbegleitenden Parkanlage mit Fußweg und zwei „fingerartigen" Verbindungen mit dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Durch die Anlage von Sitzbänken sowie die Strauch- und Baumpflanzungen wird eine gute Aufenthaltsqualität und zusätzlich eine Verbindung mit der umgebenden Landschaft erzeugt.

6.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.
Es wird eine Durchgrünung des Wohngebietes mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl gesichert.

6.11.1. Baumpflanzungen

Für ein durchgrüntes Straßenbild und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden die Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sowie auf Privatgrund festgesetzt.
Auf der öffentlichen Grünfläche soll eine eher lockere Baum- und Strauchbepflanzung genug Platz für die Erholungsnutzung ermöglicht, aber trotzdem Schatten und Frischluft für ihre Nutzer erzeugen.
Zur Strukturanreicherung werden neben Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung auch Sträucher auf der öffentlichen Grünfläche gepflanzt.
Da an die öffentliche Grünfläche direkt landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist darauf zu achten, dass der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung daraus keine Nachteile entstehen. Negative Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Zumindest die Beschattung kann in diesem Fall weitestgehend ausgeschlossen werden, da sich die Grünfläche nördlich der Ackerfläche befindet.
Um die anderen negativen Einflüsse zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

Für eine qualitätsvolle Baugebietsdurchgrünung wird weiterhin festgesetzt, dass pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 2. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Zeitliche Vorgaben für die Pflanzmaßnahmen sowie Festsetzungen zur Pflege und zum Erhalt der Bepflanzungen sichern eine zügige Be- und Eingrünung der geplanten Bauflächen und tragen so zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.
Diese Festsetzungen zur Durchgrünung dienen sowohl der optischen Strukturanreicherung und ökologischen Aufwertung als auch der Verbesserung des Lokalklimas durch Frischluftproduktion und Staubfilterung.

6.11.2. zweireihige Strauchpflanzung

Zur Gebietseingrünung in Privatgärten sind Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Eingrünung weist jeweils einen Abstand von einem Meter zur jeweiligen Baugrenze des Grundstückes auf. Die bereits im Kapitel 6.11.1 beschriebenen negativen Einflüsse auf die direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche sollen auch durch diese Strauchpflanzung nicht entstehen. Darauf ist bei der Pflanzung und Pflege der Sträucher zu achten.

6.11.3. Belagsflächen

Oberirdische Stellplatzflächen und Stauräume vor den Garagen samt Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.).

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

6.11.4. Nicht überbaute Flächen

Um auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke eine gute Durchgrünung zu sichern und so einen ländlichen Charakter zu gestalten, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt (vgl. Ziffer 6.11.1). Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

6.11.5. Geländemodellierung

Um die Topographie auszugleichen, werden Aufschüttungen im bis zur Höhenlage der Erschließungsstraße zugelassen. Dies ist erforderlich um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten und eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren. Für untergeordnete Abgrabungen die der Belichtung einzelner Kellerräume (z.B. Lichtgräben) wird ein geringerer Spielraum festgelegt.

6.12. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen besondere Festsetzungen zu besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung (wie Hauptdeckungsmaterial, Hauptdachform und -dachneigung, Einfriedung und Geländeveränderungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen, neben der Einbindung in das Ortsbild auch der positiven Gestaltungspflege.
Weitere Regelungen insbesondere zu Dachaufbauten sind in der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang" enthalten.

6.12.1. Doppelhäuser

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen, dass die beiden bzw. mehrere Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, werden entsprechende Regelungen zur Höhe (TAW, FH) zur Dachform, Neigung und Deckungsmaterial, sowie zur bündigen Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

6.12.2. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird den festgelegten Hauptdachneigungen entsprechend das Deckungsmaterial bestimmt. Um bei der Verwendung von Photovoltaikanlagen (Sonnenenergieanlagen) einheitliche Dachfarben zu ermöglichen wurde die Farbe „anthrazit" ergänzt.

Durch die Festsetzung der Haupteindeckung werden die geneigte Dachfläche kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen.

Der Ausschluss von glänzenden Dachsteinen dient der Einbindung der Dachlandschaft in das Ortsbild und dem Schutz vor störenden Blendungen.

Mit dem Bezug auf 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.

6.12.3. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach festgesetzt um den Anforderungen an die unterschiedlichen Gebäudetypen, dem Gebäudetyp S (E+D) mit der steileren Dachneigung, dem Gebäudetyp F (E+1) mit seiner flachen Dachneigung und dem Gebäudetyp M (E+1+D) mit seiner mittelsteilen Dachneigung gerecht zu werden.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine optische Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zugrunde gelegt bzw. angepasst.

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

6.12.4. 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. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten wird bei den Dachgauben[60] und Zwerchhäusern (Zwerchgiebel)[61] an den Regelungen der gemeindlichen Satzung[62] festgehalten.

6.12.5. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 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. Die Festsetzung zur Höhe und Tiefe von Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden schafft eine ausreichende Privatheit im Freibereich der Grundstücke und dient auch zur Klarstellung gegenüber der pauschalen Einfriedungshöhe. Ebenso werden, aufgrund des vorhandenen Geländes, Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrt zugelassen
Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

6.12.6. Verhältnis zur gemeindlichen Satzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „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.
Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Satz 2 der Satzung).

Der Bebauungsplan trifft abweichende Festsetzung zu § 2 Zahl der Stellplätze und zu § 3 Gestaltung und Ausstattung Nr. 3.3 Satz 1 (5,5 m statt 5,00 m). Im Übrigen werden zu § 3 Gestaltung und Ausstattung und § 4 Dachaufbauten der Satzung keine abweichenden Regelungen getroffen.

6.13. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grenzen der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke. 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

---

60 *„Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist."*

61 *„... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt."*

62 „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

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 Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

6.14. Weitere Inhalte

Als Hinweis werden die Höhenschichtlinien (aus dem DGM1) und den Bereich der genehmigten Hackschnitzelherstellung auf dem Betriebsgrundstück des nördlichen Sägewerks, Zimmerei, Holzbaubetriebes darstellt. Nachrichtlich übernommen werden die kartierten Bau- und Bodendenkmäler.

7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Ackerland	ca. 21.455 m²	91,6%
Ortsstraße und Feld- und Waldweg mit Straßenbegleitgrün	ca. 1.960 m²	8,4%
Summe	**ca. 23.415 m²**	**100,0%**

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 23.415 m²**	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNV	ca. 16.585 m²	70,8%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.636 m²	GRZ 0,20/GRZ 0,23
Grundflächeüberschreitung durch Terrassen	GR 727 m²	**20,0%**
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 4.363 m²	**100 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 8.727 m²**	GRZ = 0,53
öffentliche Straßenverkehrsfläche (davon 1.960 m² Bestand)	ca. 5.280 m²	22,5%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 200 m²	0,9%
öffentliche Grünfläche	ca. 1.325 m²	5,7%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 14.007 m²**	**59,8%**
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 7.272 m²	GFZ = 0,31

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Es wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Zahl der Wohnungen beträgt bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern mindestens 27 Wohnungen und bis zu ca. 66 Wohnungen (inkl. 6 Wohnungen je Mehrfamilienhaus und 17 Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern). Bei statistisch 2,46 Bewohner/Wohnung und ein Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich eine Anzahl von 80 Einwohnern bis 119 Einwohnern.
Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- 1 Kinderkrippenplatz
- bis zu 4 Kindergartenplätzen,
- bis zu 10 Grundschulplätzen,
- bis zu 2 höhere Schulplätzen
- 10 Urnenplätze bzw. 10 Gräbern mit bis zu 45 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 20 Jahren Liegezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. durch die Erweiterung des Kinderhauses abgedeckt werden.

7.4. Kinderspielplatzfläche

Unter der Voraussetzung, dass auf den Parzellen 3, 4 und 5 (**WA2**) ausschließlich Geschosswohnungsbau errichtet wird ergibt sich bei einer Geschossfläche von ca. GF 1.090 m² eine anrechenbaren Wohnfläche von ca. 8700 m² und damit eine erforderliche Kinderspielplatzfläche von ca. 52 m², die bauordnungsrechtlich auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden kann.

7.5. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau[63] durchgeführt.
Beim FGSV-Vorgehen[64] wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 69 bis ca. 256 Fahrten/24h.

7.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.6.1. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz Wohnen) verursacht. Die einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte können im Bereich der geplanten Bebauung trotz der Lärmimmissionen des benachbarten Betriebes der Holzverarbeitung (Sägewerk, Zimmerei, Holzbau) eingehalten werden.

7.6.2. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Fernradwanderweg „Ring der Regionen" sowie der örtliche Wanderweg, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden - erfüllen wichtige Funktionen für die Erholungsnutzung. Da der Radweg an der Poststraße sowie an der Weiterführung der Kapellenstraße bestehen bleibt, sind nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten. Insgesamt ist von Auswirkungen einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

7.6.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im gesamten Geltungsbereich kommt es zu einem Verlust von Ackerland. Dieses stellt zwar potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitate für Vogel- und Fledermausarten z.B. der benachbarten Siedlungsbereiche und des benachbarten Friedhofs dar, ist insgesamt jedoch mit geringer Bedeutung für das Schutzgut zu bewerten - insbesondere auch dadurch, da dieser Lebensraum (Ackerland) vergleichsweise leicht und schnell wiederherstellbar ist.
Als Folge der Maßnahme wird der Lebensraum der Offenlandarten wie z. B. der Feldlerche vermutlich um ein geringes Maß verkleinert. Jedoch ist dies nicht erheblich für die möglicherweise bestehenden lokalen Populationen.
Baubedingte vorübergehende Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können z.B. durch Baulärm und Staubbildung zu Störungen der näheren Umgebung führen.
Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen, werden neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten sowohl in den Randbereichen der geplanten Bebauung im Übergang zur freien Landschaft als auch innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.
Darüber hinaus wird in Ziffer C 3.6 der Satzung auf die artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen.
In der Summe sind die Auswirkungen für das Schutzgute Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als gering einzustufen.

7.6.4. Schutzgut Fläche und Boden

Durch die geplante Bebauung des Geltungsbereiches mit einem geringen Versiegelungsgrad - die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,23 - kommt es zu einer Mehrversiegelung von Flächen in begrenztem Umfang und zu einem Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer bis geringer Ertragsfähigkeit. Im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens über das bestehende Maß hinaus reduziert. Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten mindern diese Auswirkungen deutlich. Es findet eine Neuinanspruchnahme von Ackerland von ca. 21.500 m² statt. Genaueres kann der Flächenverteilung (Ziffer 7.1) entnommen werden.
Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist nicht auszugehen. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen sowie einer umweltschonenden Pflege der Grünflächen sind keine erheblichen Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.6.5. Schutzgut Wasser

Grundsätzlich besteht im Bereich von Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben oder flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist daher besonders darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

---

63 **Ver_Bau**: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2016

64 **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust von oberflächennahen Schichten im Bereich von Baukörpern und Erschließungsflächen wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Daher kommt der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten besondere Bedeutung zu. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Untergrundverhältnisse und des großen Grundwassserflurabstandes voraussichtlich - eingeschränkt -möglich sein wird, besteht jedoch nur eine geringe Gefahr einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate sowie von Abflussspitzen im Kanalsystem bzw. Vorfluter.
Wasserstauende Schichten müssen gegebenenfalls durchstoßen und durch sickerungsfähiges Material ersetzt werden.
Infolge der zukünftigen Nutzungen ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz und eine umweltschonende Pflege der Grünflächen vorausgesetzt, von geringen Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

7.6.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen ist von einer geringfügig erhöhten Wärmespeicherung und -abstrahlung auszugehen. Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie z.B. Laubbaumpflanzungen tragen ebenso wie die Begrenzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zur Minimierung der genannten Auswirkungen bei. Eine erhebliche Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs mit nennenswertem Anstieg von Schadstoffimmissionen ist durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten (vgl. Ziffer 7.4).

7.6.7. Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zu Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen der geplanten Bebauung wird erreicht, dass die Neubebauung sich möglichst gut in das vorhandene Ortsbild einfügt und die Ziele des Landschaftsplans umgesetzt werden. Zur Straßenraumgestaltung, Strukturbildung und Durchgrünung sind zahlreiche Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung sowie Obstbäume und Sträucher geplant und rechtsverbindlich festgesetzt.

7.6.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die geplante Bebauung rückt bis auf 17 m an die bestehenden Baudenkmäler „Pestkapelle Maria Trost", „Kreuz mit Korpus und Marienfigur" und das Bodendenkmal „Untertägige frühneuzeitliche Befunde" heran. Da das Bodendenkmal zur Pestkapelle zugehörig ist, ist unwahrscheinlich, dass eine Betroffenheit durch die Planung besteht. Die freie Ortsrandlage der Pestkapelle und des Kreuzes entfällt allerdings.
Laut der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege die Pestkapelle Maria Trost als bedeutend einzustufen.
Jedoch ist festzustellen, dass die Pestkapelle aufgrund der umgebenden Bäume im Bereich des Friedhofes aus Richtung Süden nicht wahrnehmbar ist. Aus Richtung Osten besteht aufgrund von Baumbestand im Bereich des Vorplatzes nur eine geringe Fernwirkung. Die eingeschossige Kapelle hat dadurch keine bzw. nur eine untergeordnete landschaftsbildprägende Wirkung. Die geplante Bebauung kann somit als nicht erheblich in Bezug auf die weiträumige Wirkung und Erlebbarkeit der Kapelle angesehen werden.
Sonstige Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

7.7. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

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

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.

7.8. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen.

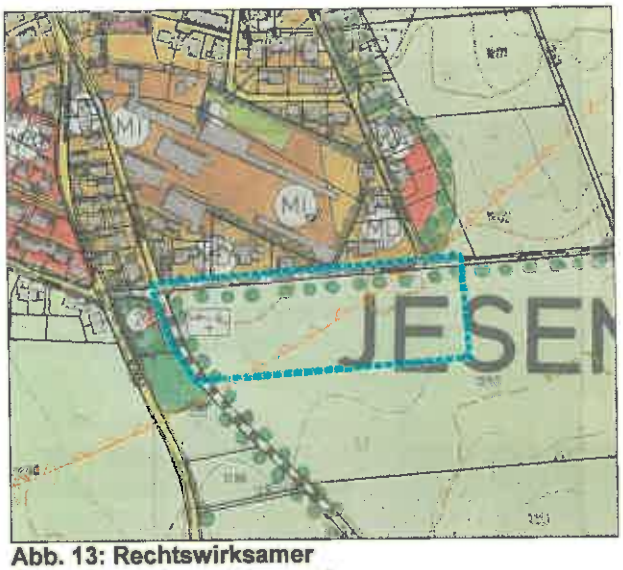


Abb. 13: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 14: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet", „örtliche Straße", „Ortsrandeingrünung" überlagert mit „Bäumen geplant" dargestellt.
Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt sowie die kartierten Bodendenkmäler und des eingeschränkten Bauschutzbereichs nachrichtlich übernommen.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Jesenwang nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart	Bisherige Dartstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,000 ha	0,0%	ca. 1,659 ha	71,5%
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,319 ha	100,0%	ca. 0,000 ha	0,0%
örtliche Straße	ca. 0,000 ha	0,0%	ca. 0,532 ha	22,9%
Ortsrandgrün	ca. 0,000 ha	0,0%	ca. 0,128 ha	5,5%
	ca. 2,319 ha	**100,0%**	**ca. 2,319 ha**	**100,0%**

Tab. 4: Flächenänderung FNP durch IV. Berichtigung

Gebietsart	Bisherige Dartstellung inkl. III. Berichtigung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Ortsteil Jesenwang				
Alllegmeines Wohngebiet	ca. 13,163 ha	19,6%	ca. 14,822 ha	21,5%
Dorfgebiet	ca. 45,557 ha	67,9%	ca. 45,550 ha	66,2%
Sondergebiet Sport / Freizeit	ca. 4,556 ha	6,8%	ca. 4,556 ha	6,6%
Gewerbegebiet	ca. 0,183 ha	0,3%	ca. 0,183 ha	0,3%
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3,678 ha	5,5%	ca. 3,678 ha	5,3%
	ca. 67,14 ha	**100,0%**	**ca. 68,789 ha**	**100,0%**
			Veränderung Ortsteil	**0,95%**

Tab. 5: Flächenbilanz FNP mit 1.-4. Änderung und I. bis IV. Berichtigung

7.9. Sonstige Auswirkungen

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

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung

8.1.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist nur eine Fläche dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnten. Die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Größe von ca. 0,509 ha, liegt am westlichen Ortsrand zwischen Bergstraße und Römertshofener Straße und wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Städtebaulich liegt diese Fläche in Erster Bauzeile an einer vorhandenen Erschließungsstraße wobei nördlich und östlich bereits eine Bebauung vorhanden ist und südlich eine weitere Bebauung durch den Bebauungsplan „Jesenwang West" zulässig ist.

Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen können von Seiten der Gemeinde die Grundstücke einer baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde zu entscheiden sein, ob diese Flächen tatsächlich in diesem Umfang weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet" beibehalten werden sollen.

8.1.2. Vorhandener Baulücken und deren Aktivierung

Im Ortsbereich von Jesenwang sind 31 Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung mit Wohnnutzung in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet" bzw. im Flächennutzungsplan dargestellten „Allgemeinen Wohngebieten " in Frage kommen. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 2 Baulücken Bebauungsplan „Römerstraße" i.d.F. vom 09.10.1989,
- 3 Baulücken Bebauungsplan „Anwand" i.d.F. vom 15.03.1990,
- 5 Baulücken Bebauungsplan „Prof.-Wörl-Straße" i.d.F. vom 19.09.1991 (mit 1.-3. Änderung),
- 9 Baulücken Bebauungsplan „Hohenbergl" i.d.F. vom 25.11.1998 (mit 1. - 7. Änderung),
- 7 Baulücken Bebauungsplan „Feldstraße" i.d.F. vom 03.12.1997 (mit 1. und 2. Änderung) und
- 3 Baulücken Bebauungsplan „westl. der Jahnstraße" i.d.F. vom 11.09.2013.

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

- sog. „Enkelgrundstücke"
  Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker"/Kapitalreserve
  Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für Investoren sinnvoll diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Aus diesem Grund hatte sich die Gemeinde entschieden den Bebauungsplan „Bachwiesen" i.d.F. vom 19.09.2018 aufzustellen, der 7 Parzellen ausweist. Mit einem Rundschreiben der Gemeinde wurden die einheimischen Bürger darauf hingewiesen, dass hier Baugrundstücke über die Gemeinde erworben werden können. Insgesamt liegen bereits 14 Bewerbungen für das Gebiet „Bachwiesen" vor. Darüber hinaus sind weitere 27 Interessenbekundungen für Baugrundstücke der Gemeinde bekannt, sodass das aktuelle Angebot nicht als ausreichend erachtet wird.

8.1.3. Bevölkerungsziel

Legt man die für den Landkreis Fürstenfeldbruck prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,61 % als unteren Wert zugrunde sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das Bevölkerungswachstum von bis zu 1,0 % als Entwicklungsziel vertretbar.

Für die Gemeinde Jesenwang bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 10 - 16 Einwohnern** und damit für das Jahr 2028 einen Bevölkerungszuwachs auf ca. 1.669 bis zu 1.740 Einwohnern und damit ein Wachstum von ca. 120 bis ca. 198 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2017 (mit 1.559 Einwohnern).
Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2028 für ca. 60 bis ca. 99 Einwohnern.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen sowie den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.
So weicht die Gemeinde von der prognostizieren Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 10 bis 16 Einwohnern würde die

neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für einen Zeitraum von 5 Jahre bis 11 Jahre 11 Monate decken.

8.1.4. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

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

- der Einwohnerzuwachs,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Jesenwang übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches *„...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung..."* (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden 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.

8.1.5. Abschnittsweise Bebauung

Bei der baulichen Umsetzung plant die Gemeinde eine Abschnittsbildung. So sollen zunächst die Parzellen 1 bis 8 und ggf. 27 an der bestehenden Poststraße und die Parzelle 16 und ggf. 17 an der Verlängerung der Kapellenstraße bebaut werden. Allerdings gilt es zu prüfen ob diese Reihenfolge die Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserkanal, Strom, Wasser, Telekommunikation etc.) wesentlich aufwändiger und ungünstiger macht.

8.2. 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 Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 21.455 m² durch ein „Allgemeines Wohngebiet", „Grünfläche" und „Verkehrsfläche" nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" oder „Versiegelungsverbot"[65]. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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, zumal deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung bzw. gemischter Bebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche (hier Ackerland) ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegend mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „SL4Dg 45/42 [66]") vertretbar.

8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.
Durch die Lage des Geltungsbereichs am südlichen Siedlungsbereich ist aufgrund der Entfernung von ca. 560 m vom Erlbach keine Gefahr durch Flusshochwasser gegeben.

---

65 so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

66 SL - Bodenart (Stark lehmiger Sand) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringere Ertragsfähigkeit) | Dg - Entstehungsart Diluvium, gesteinig | 45/42 - Bodenzahl/Ackerzahl

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des relativ ebenen Geländes und der ist wild abfließendes Wasser aus der südlichen landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht sehr wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Bezüglich des Grundwasserflurstandes liegen keine Daten vor. Auf Grundlage der Erkenntnisse der Gemeinde ist mit einem mittleren Grundwasserflurabstand (ca. 6 m – ca. 7 m) zu rechnen. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne") reagiert werden.

8.4. Denkmalpflege

Zu der ablehnenden Haltung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege führt der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27.02.2019 beschlussmäßig folgendes aus:
„Es ist richtig, dass die Pestkapelle bei der Errichtung im 19. Jahrhundert vor die Ortschaft gebaut wurde. Mit der Siedlungsentwicklung im 20. Jahrhundert wurde diese immer weiter in den Ort eingebunden. Dabei handelt es sich um eine durchaus übliche Entwicklung.
Das eingeschossige Gebäude der Pestkapelle weist seit jeher eine untergeordnete optische Stellung und funktionale Wirkung auf und ist nicht vergleichbar mit der Lage und der Bedeutung der Wallfahrtskirche St.-Willibald, die dem östlichen Ortsrand von Jesenwang vorgelagert ist. Auch wirkt sich das Erscheinungsbild und Wesen der Kapelle nicht auf die Umgebung aus.
Mit der Entscheidung zur Ausweisung als Gemeindefriedhof wird dieser für Beerdigungen genutzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Friedhof zum Leben im Dorf gehört. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden der Friedhof und damit auch die Pestkapelle weiter in das Dorf eingegliedert und sind somit Bestandteil des Dorfes.
Eine Bebauung dieses Bereiches drängt sich wegen der bereits vorhandenen Poststraße bzw. Kapellenstraße, die zudem das neue Baugebiet von der Pestkapelle und dem Friedhof trennt, geradezu auf und ist auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich geboten.
Die Gemeinde verkennt grundsätzlich nicht die Belange der Denkmalpflege, stellt diese aber gegenüber den Eigentumsbelangen (wirtschaftliche Interessen an Bebauung der Grundstücke), den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zurück. Zudem ist im Gemeindegebiet kein anderes geeignetes Grundstück zur Ausweisung als Baugebiet vorhanden.
Mit der Freihaltung der Blickbeziehung von Süden, insbesondere von der Kreisstraße FFB 2 als auch von der Hauptradroute zur S-Bahn in Grafrath (Verlängerung Kapellenstraße) wird ein Ausgleich geschaffen. Ebenso ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine Aufwertung des Kapellenvorbereiches bzw. Standort des Kreuzes vorgesehen. An der Planung wird daher festgehalten."

8.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept"[67] 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.
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 Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und

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

- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.

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
- 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 Bauwerbern:
- 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 (z.B. EnEG[68], EnEV[69], EEWärmG[70]) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.6.1. Schutzgut Mensch (Erholung)

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Verlängerung der Kapellenstraße und der Poststraße wird erhalten. Dadurch entstehen keine Beeinträchtigungen von Wegebeziehungen. Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen tragen zu einer Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der passiven Erholungsqualität im Gebiet bei.

8.6.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes in privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche vor. Von besonderer Bedeutung für die Eingrünung des Baugebietes am südlichen Ortsrand sind die Pflanzgebote auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs sowie die Baumpflanzungen in den Privatgärten. Festsetzungen zu Mindestpflanzgrößen, zur Pflanzqualität sowie Hinweise zur Artenwahl unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung.
Bei den Einfriedungen ist laut Satzung C 4.4 ein Abstand von 10 cm zwischen Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante einzuhalten, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll.

8.6.3. Schutzgut Fläche und Boden

Nachteilige Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen auf ein geringes Maß sowie die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge minimiert werden.

8.6.4. Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,23 auf ein Mindestmaß beschränkt.
Zusätzlich wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

8.6.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

---

[68] Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)
[69] Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
[70] Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)

8.6.6. Schutzgut Landschaft

Durch die festgesetzten Pflanzungen von heimischen Laubbäumen auf der öffentlichen Grünfläche soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet werden.
Grünordnerische Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen zusätzlich für eine Durchgrünung, Einbindung und Strukturanreicherung.
Mit gestalterischen Festsetzungen (Dachform, Dachneigung etc.) orientieren sich die geplanten Gebäude an den vorhandenen Gebäuden der Umgebung. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe (Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe) und zu Einfriedungen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

8.6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Festsetzungen einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,23 sowie einer Bebauung in offener Bauweise wird eine geringe Bebauungsdichte festgelegt. Auch die entsprechende Begrenzung der Wand- und Firsthöhen trägt zum lockeren und dörflichen Charakter der geplanten Bebauung bei. Die optische Beeinträchtigung der Pestkapelle, welche ohnehin nur eine geringe Fernwirkung aufweist, kann somit minimiert werden.

21. Mai 2019

Jesenwang, Fürstenfeldbruck

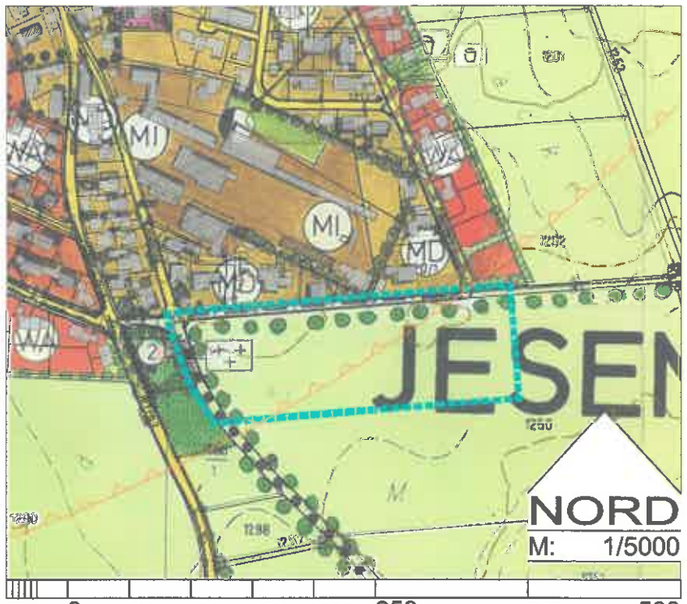
.....
Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

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

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Poststraße"

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Plangrundlage: Geobasisdaten © BVV, Stand: 05-2018
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen_Viewing.pdf

Zeichenerklärung der Darstellungen

Grenze der 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE

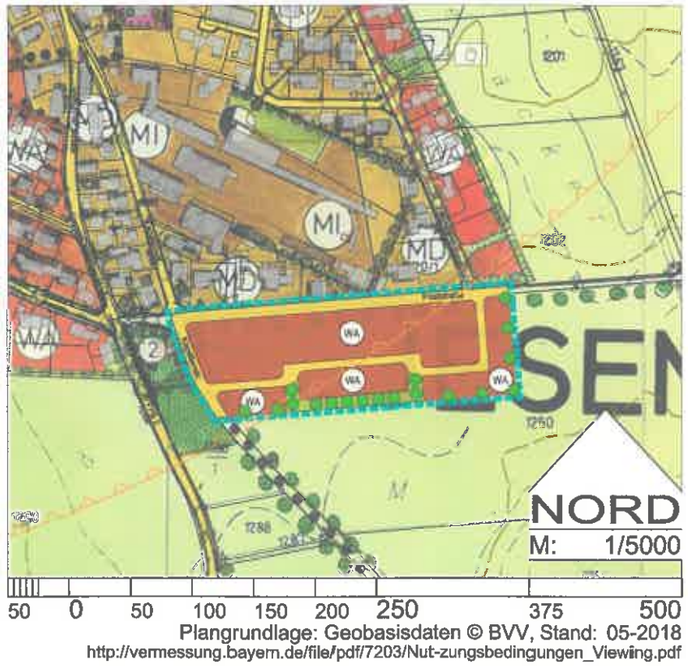
WA — Allgemeines Wohngebiet

örtliche Straße

Ortsrandeingrünung

Bäume geplant

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 27.02.2019



Plangrundlage: Geobasisdaten © BVV, Stand: 05-2018
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen_Viewing.pdf

Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung

Poststraße — Straßenname (z.B. Poststraße)

1.25 — Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN, z.B. 551,25 m ü.NN

Kartiertes Baudenkmäler, außerhalb des Berichtigungsbereichs, hier *"Kath. Kapelle Maria Trost, sog. Pestkapelle"* und *"Kruzifix ",*

Kartiertes Bodendenkmal, außerhalb des Berichtiungsbereichs, hier *"Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pestkapelle Maria Trost bei Jesenwang"*

Beschränkter Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Jesenwang, hier Fläche B

ausgefertigt
Jesenwang,

.....
Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

Gemeinde Jesenwang - "Südlich der Poststraße"