

Gemeinde	Maisach Lkr. Fürstenfeldbruck
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 43. Änderung Weiherweg Süd
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	MAI 1-55
Plandatum	17.10.2024 (Entwurf) 18.01.2024 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Boden.....	4
	2.3 Denkmäler.....	5
	2.4 Abwasserentsorgung.....	5
	2.5 Brandschutz	5
	2.6 Sonstiges	5
3.	Landes- und Regionalplan	6
4.	Bedarfsnachweis und Standortprüfung	7
5.	Planinhalte	8
6.	Immissionsschutz	9
7.	Klimaschutz und Klimaanpassung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen von Planungen zur Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Überacker wurden verschiedene Mängel an den baulichen Anlagen und Betriebsabläufen festgestellt, die teilweise ein Sicherheitsrisiko darstellen (Büro Saatzte Architektur, Arbeitssicherheit, Brandschutz: Gefährdungsbeurteilung, 09.07.2020). Insbesondere besteht keine Kreuzungsfreiheit der Verkehrswege ein- und ausrückender Fahrzeuge. Des Weiteren hat sich herausgestellt, dass eine bauliche Erweiterung am bestehenden Standort nur unter Schwierigkeiten umsetzbar und mit hohem finanziellen Aufwand möglich ist.

Aus diesem Grund soll der Feuerwehrstandort Überacker verlegt werden. Durch einen Neubau wird eine modernen Standards entsprechende Ausgestaltung der Anlagen ermöglicht und der Brandschutz für die nächsten Jahrzehnte gesichert.

Als neuer Standort fiel die Wahl auf eine Fläche am westlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Überacker. Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Verwirklichung der Planung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 121, 122/1 und 119 (Teilfläche), Gemarkung Überacker, am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Überacker. Das Grundstück Fl.Nr. 122/1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, bei den weiteren Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um Verkehrsflächen in Form eines befestigten Kieswegs. Südlich und östlich grenzt Wohnnutzung an, im Norden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen. Nordwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023

2.2 Boden

2.2.1 Versickerungsfähigkeit

Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfung und Qualitätssicherung mbH (IBQ; Bericht vom 12.12.2023) untersucht. Der Boden ist demnach gering sickerfähig.

Das Niederschlagswasser ist daher zu sammeln und in Grünflächen zur Versickerung einzuleiten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde erstellt (Ingenieurbüro Lais, 24.09.2024). Am topographischen Tiefpunkt soll ein Sickerbecken errichtet werden. Diese Art von Versickerung ist mit einem Einstau von max. 80 cm als oberflächennah zu bewerten, in das Grundwasser wird nicht eingegriffen.

2.2.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.3 Denkmäler

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. Östlich, im Siedlungsbereich Überacker, befindet sich das kartierte Bodendenkmal Nr. D-1-7733-0094, *Erdstall des hohen Mittelalters*.

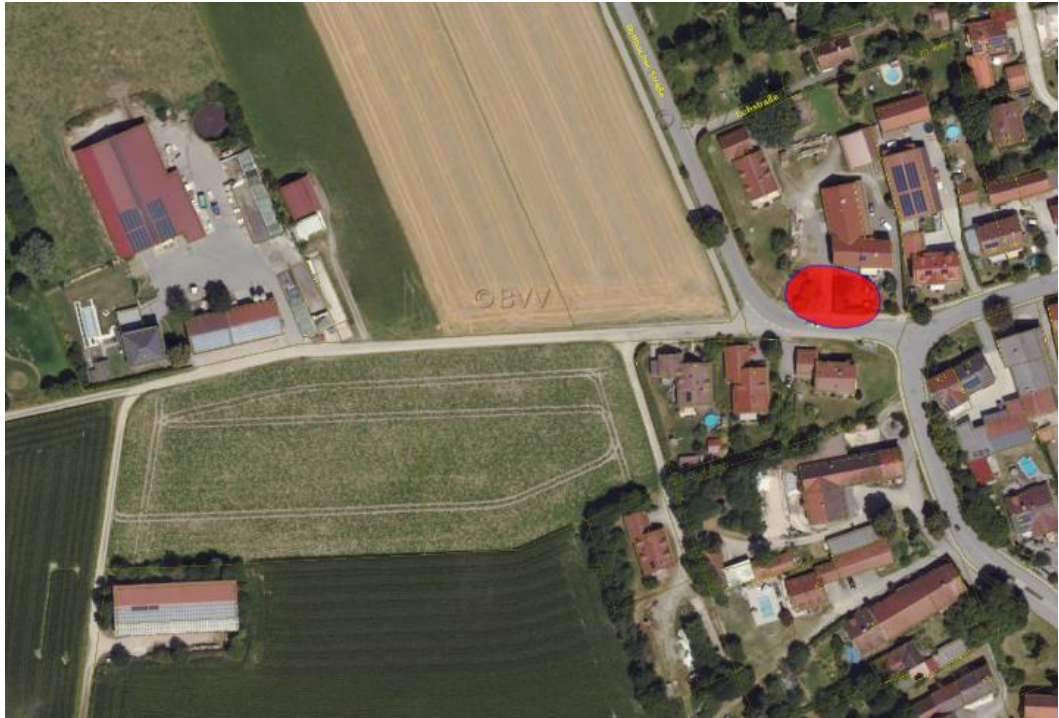


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 02.08.2023

2.4 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Kanal erschlossen, das Ende des bestehenden Kanals liegt etwa 45 m entfernt. Nachdem das Gelände Richtung Westen abfällt, ist ein Anschluss des für die Feuerwehr vorgesehenen Grundstücks mittels Kanal im Freispiegel nicht mehr möglich. Das dort anfallende Schmutzwasser ist durch ein privates Pumpwerk mit anschließender Druckleitung dem Kanal zuzuleiten. In der öffentlichen Verkehrsfläche kann der Kanal in Form einer Druckleitung bis zum Grundstück verlängert werden.

2.5 Brandschutz

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.

2.6 Sonstiges

Im Plangebiet sind keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche bekannt, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Überschwemmungsgebiete).

3. Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Maisach zählt gemäß Regionalplan der Region 14 (RP, 2019) zum äußeren Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets oder eines ausgewiesenen Trenngrüns (s. Karte 2 RP 2019).

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam sind des Weiteren folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans München:

Teil B – B II Siedlung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Des Weiteren sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

4. Bedarfsnachweis und Standortprüfung

Im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung des bestehenden Feuerwehrhauses in Überacker wurden verschiedene Mängel an den baulichen Anlagen und Betriebsabläufen festgestellt, die teilweise ein Sicherheitsrisiko darstellen (Büro Saatzte Architektur, Arbeitssicherheit, Brandschutz: Gefährdungsbeurteilung, 09.07.2020). Insbesondere besteht keine Kreuzungsfreiheit der Verkehrswege ein- und ausrückender Fahrzeuge. Eine Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes ist insbesondere aufgrund der Statik mit Unsicherheiten verbunden (statische Voruntersuchung, Dipl. Ing. Vasco Schindler & Partner, Ingenieure für Bauwesen, 08.08.2021). Um der hoheitlichen Aufgabe des Brandschutzes vollumfänglich und ohne Unterbrechung nachzukommen, soll daher ein neuer Standort der Feuerwehr Überacker entwickelt werden. Der bestehende Standort soll stattdessen für andere Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt werden. Insbesondere werden Kinderbetreuungseinrichtungen erwogen.

Gemäß dem Ziel einer vorrangigen Nutzung von Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich sind vor der Neuausweisung von Bauflächen die Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen. Die Gemeinde Maisach lässt u.a. zu diesem Zweck in regelmäßigen Abständen eine Baurechtserhebung aller Ortsteile erstellen. In dieser sind alle Flächen mit bestehendem Baurecht erfasst. Die letzte Fortschreibung der Baurechtserhebung erfolgte im Dezember 2020 durch den PV München. Im Ortsteil Überacker bestehen demnach Baulücken mit Baurecht im Umfang von insgesamt 2,71 ha, davon 1,4 ha in Wohngebieten und 1,31 ha in Dorfgebieten. Die Flächen der einzelnen Baulücken liegen jedoch größtenteils unter 1.000 qm und sind damit für einen Standort der Feuerwehr zu klein. Zentral sowie im Westen und Norden des Siedlungsgebiets bestehen zwar auch zusammenhängende Baulücken. Die Entwicklung von mehreren Grundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern steht jedoch einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens entgegen. Außerdem wäre bei diesen Standorten aufgrund der Lage inmitten von Wohnhäusern mit erheblichen Verkehrsrisiken im Einsatzfall sowie mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Geeignete Potentiale der Innenentwicklung bestehen somit im Ortsteil Überacker nicht und es ist eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erforderlich.

Potentialflächen gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Zwar befindet sich angrenzend an den Kindergarten im Norden Überackers das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 929, das im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist. Eine Entwicklung dieser Fläche ist mittelfristig jedoch nicht möglich, da sie sich in Privatbesitz befindet und auch nach intensiven Verhandlungen keine Einigung über eine Abtretung an die Gemeinde erzielt werden konnte. Weitere ungenutzte Flächen für den Gemeinbedarf sind im Ortsteil Überacker nicht dargestellt.

Nachdem weder Potentiale im Innenbereich, noch gemäß Flächennutzungsplan für die Entwicklung des neuen Feuerwehrstandorts zur Verfügung stehen, wurden zunächst die Grundstücke Fl.Nrn. 164 und 166/2, Gemarkung Überacker, geprüft. Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie der fehlenden Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wurde diese Alternative jedoch verworfen. Stattdessen soll der Standort wie vorliegend auf dem Grundstück Fl.Nr. 122/1 entwickelt werden. Die Fläche steht für eine Entwicklung zur Verfügung sodass der bestehende Bedarf zeitnah gedeckt werden kann. Des Weiteren kann die Zufahrtssituation derart gestaltet werden, dass sich die Verkehrswege ein- und ausrückender

Fahrzeuge nicht kreuzen. Da der Standort nicht an einer der Haupteerschließungsstraßen des Ortsteils liegt, ist kaum mit kreuzenden privaten Fahrzeugen zu rechnen.

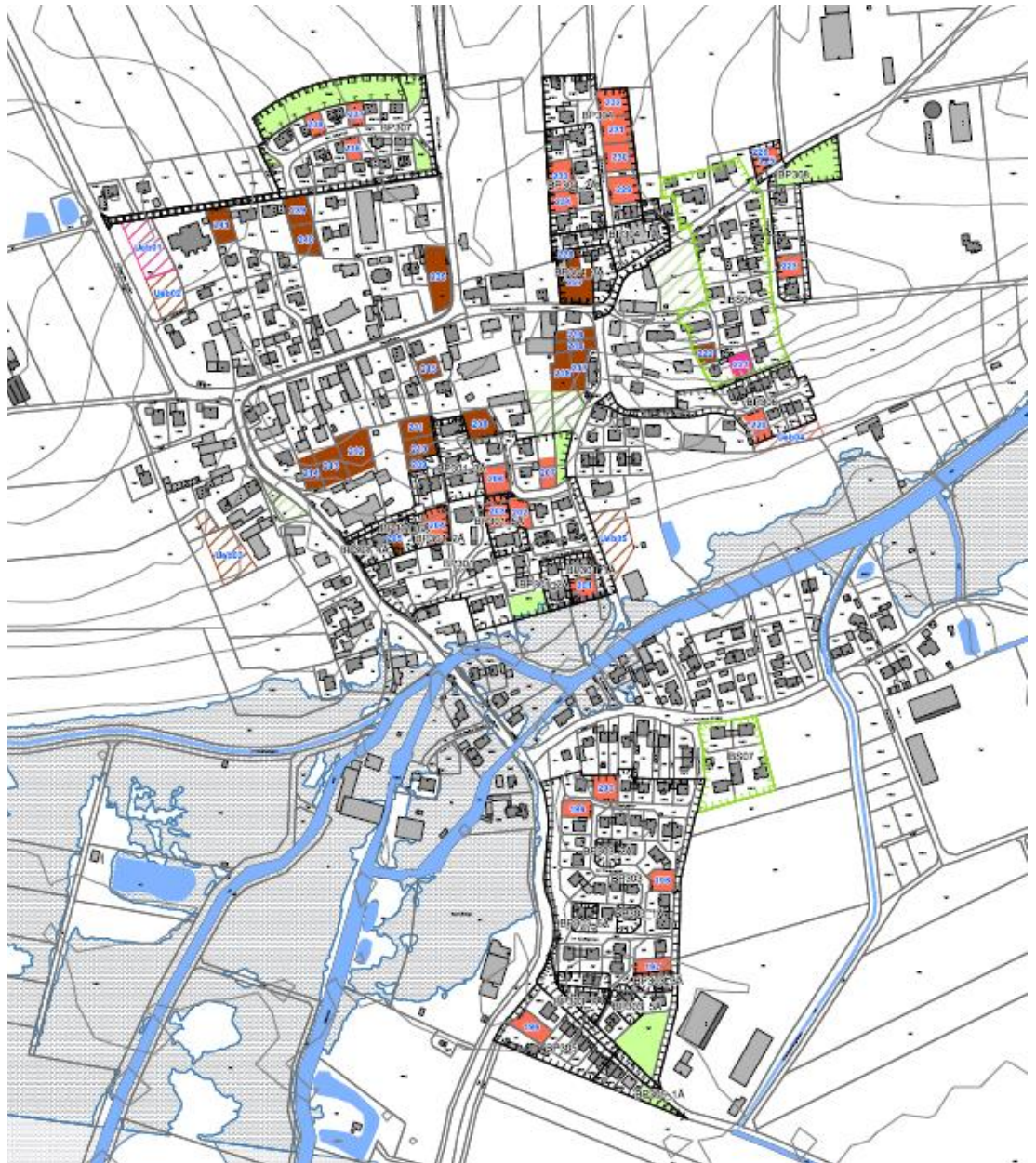


Abb. 3 Baurechtserhebung im Ortsteil Überacker, ohne Maßstab (PV München, Dezember 2020)

5. Planinhalte

Im Bereich der Fl.Nr. 122/1 wird die Darstellung des Flächennutzungsplans von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert. Im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen auf Fl.Nr. 119 (TF) und 121 erfolgt eine Änderung der Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wichtige örtliche Straße vorhanden“.

Zur Abgrenzung von der südlich bestehenden Wohnnutzung und zur freien Landschaft im Westen werden zu pflanzende Bäume dargestellt.

6. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung für das Vorhaben erstellt (Bericht Nr. 223104 / 3, 22.04.2024). Insbesondere besteht in Nachbarschaft zu der Flächennutzungsplanänderung schützenswerte Wohnbebauung.

Die Berechnungen zeigen aufgrund eines beispielhaften Betriebes der Feuerwehr, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) während der Tages- und Nachtzeit an der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung grundsätzlich eingehalten werden können.

Um Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu vermeiden (insbesondere nachts) sind die Hauptschallquellen (Parkplatz und Übungsfläche mit Einsatz des Martinshorns, Motorsäge, etc.) in einem ausreichend großen Abstand zu der bestehenden Wohnbebauung zu situieren. Alternativ ist darauf zu achten, dass diese Geräuschemittenten durch eine optimierte Planung entsprechend abgeschirmt werden (z.B. mittels Schallschutzwand oder durch das Feuerwehrgebäude selbst). Nachts sind mit Ausnahme der Abfahrt der Pkw keine geräuschrelevanten Tätigkeiten zuzulassen.

Die Noteinsätze der Feuerwehr wurden bei den Berechnungen nicht berücksichtigt. Gemäß Punkt 7.1 der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Dem leicht geneigten Gelände ist auf Ebene des Bebauungsplans zu begegnen, um einen wilden Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

Gemeinde Maisach den

.....

Hans Seidl, Erster Bürgermeister