

Gemeinde

Maisach

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Maisach

östlich der Zugspitzstraße

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 2-127

Plandatum

01.10.2025 (Entwurf)
07.05.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Nutzungen	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Emissionen	4
2.4	Flora/ Fauna	4
2.5	Boden	4
2.6	Wasser	5
2.7	Sonstiges	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Landes- und Regionalplan	6
4.	Städtebauliches Konzept	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze	10
5.4	Bauliche Gestaltung	10
5.5	Verkehr	10
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	10
5.7	Immissionsschutz	10
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	11
6.	Alternativen	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Lage in der Metropolregion München verzeichnet die Gemeinde Maisach seit Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung, mit der auch in Zukunft anhaltend zu rechnen sein wird. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend groß. Die Gemeinde möchte dem hohen Siedlungsdruck bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappem Bauland in der Region durch die Schaffung von neuem Wohnraum entgegenwirken.

Zu diesem Zweck soll auf einem im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Gebiet im Osten des Hauptortes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von vier Einzel- bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Das Gebiet weist Qualitäten eines „innenliegenden Außenbereichs“ auf. D.h. die Fläche befindet sich innerhalb Siedlungsbereichs, es besteht aber kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Zur Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Hauptortes Maisach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Ausgleichsflächen) ist ca. 2.290 qm groß und umfasst die Grundstück Fl. Nrn. 652 und 653/6 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 355/13, jeweils Gemarkung Maisach. Das Gelände verläuft weitgehend eben.

Westlich und nördlich an das Plangebiet schließt Wohnbebauung an, im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden wird das Gebiet durch die Bahnlinie München-Augsburg begrenzt. Weiter östlich befindet sich ein Festplatz und nordöstlich ein Bauhof.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.05.2024

2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Zugspitzstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Das Plangebiet ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.3 Emissionen

Von der südlich verlaufenden Bahnlinie München-Augsburg gehen Schall- und Erschütterungsemissionen aus. Es wurde daher eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 224063 / 3 vom 23.09.2024) sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM, Bericht Nr. M182152/01, 19.12.2024) erstellt. Die Ergebnisse sind in der Planung und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

2.4 Flora/ Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerbrache, Alter unter 5 Jahre. Der Pflanzenbestand setzt sich aus ubiquitären Arten zusammen. Kartierte Arten und gesetzlich geschützte Biotope befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Um eine mögliche Schädigung von geschützten Arten auszuschließen, wurde eine Reptilienerfassung mit Fokus auf potentielle Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt (Planungsbüro Dipl.-Biol. Falk Siegenthaler, Bericht: November 2024). Die Erfassung erfolgte an drei Terminen zwischen dem 27.04.2024 und dem 08.10.2024. Es ergaben sich keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen der Zauneidechse.

2.5 Boden

Durch die Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfung und Qualitätssicherung mbH (IBQ) wurde mittels Rammkernsondierung der vorhandene Boden untersucht (Bericht Nr. 113-24 02-ZugspiKf, 05.03.2025). Dabei wurde nach ca. 0,3 - 0,5 m Humus bis ca. 1,7 - 2,0 m ein leicht schluffiger bis schluffiger Kies und darunter bis zum Sondierende bei 2,2 - 2,5 m ein sandiger Kies vorgefunden. An einer Messstelle wurde von ca. 1,0 - 1,5 m ein leicht schluffiger Sand vorgefunden.

Die näherungsweise ermittelten Sickerwerte entsprechen einem noch sickerfähigen Boden.

2.5.1 Altlasten

Im Geltungsbereich liegen laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Fürstentum Fürstentum keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentum Fürstentum noch nicht abgeschlossen ist.

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).

Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern.

2.6 Wasser

An der Messstelle MAISACH 425B (Geländehöhe: 512,54 m ü. NN) liegen der bisher gemessene Grundwasserhöchststand (HHW) bei 511,73 m ü. NN und der mittlere Grundwasserstand (MGW) bei 510,05 m ü. NN. Die Messstelle liegt etwa 600 m in nordwestlicher Richtung vom Planungsgebiet entfernt. Die Daten beruhen auf der Zeitreihe 1958 bis heute, die tagesaktuellen Werte können beim Gewässerkundlichen Dienst Bayern unter www.gkd.bayern.de abgerufen werden. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Die Grundwassersituation ist bei Kellerbauten, Tiefgaragen u.ä. zu berücksichtigen. Wird Grundwasser erschlossen, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut durchläuft ein potentieller Fließweg mit mäßigem Abfluss im Falle eines Starkregenereignisses (Abb. 2, gelbe Linie) das Plangebiet. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Geländesenke mit potentielltem Aufstaubereich (Abb.2, lila Fläche).

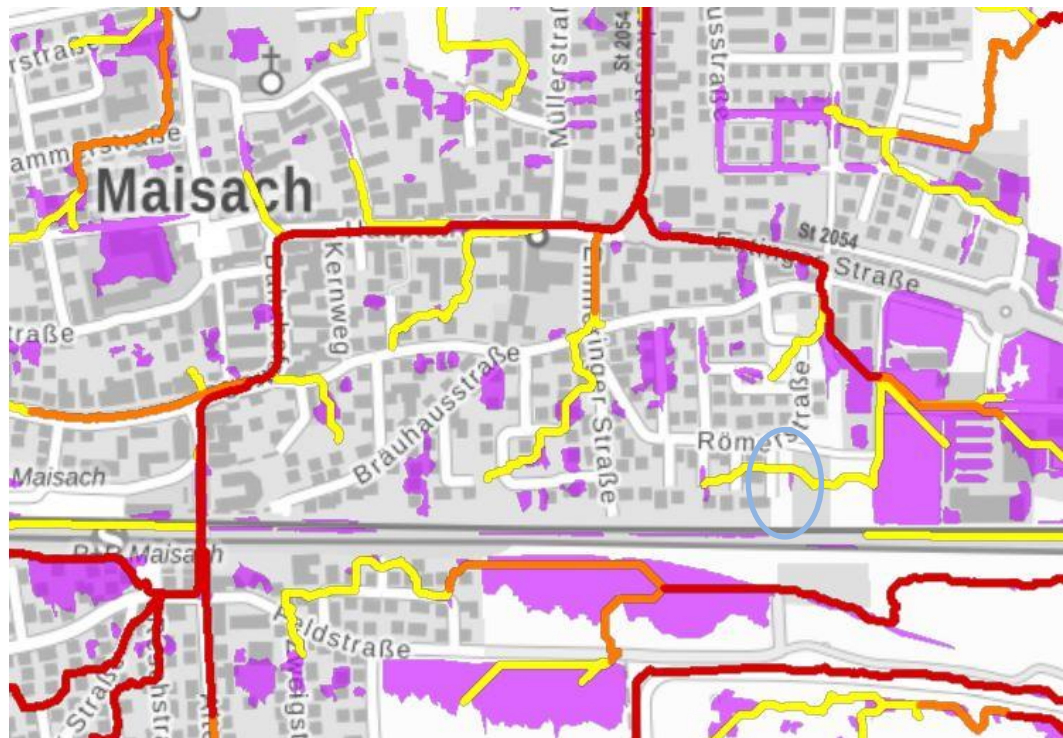


Abb. 2 Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas Bayern © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.05.2024

Durch die Auswirkungen des Klimawandels kann es in Zukunft vermehrt zu Starkregenereignissen kommen. Eine angepasste Bauweise wird empfohlen. Insbesondere sind Tiefgaragenzufahrten und Kellergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass ein Wassereinfluss verhindert wird.

2.7 Sonstiges

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

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

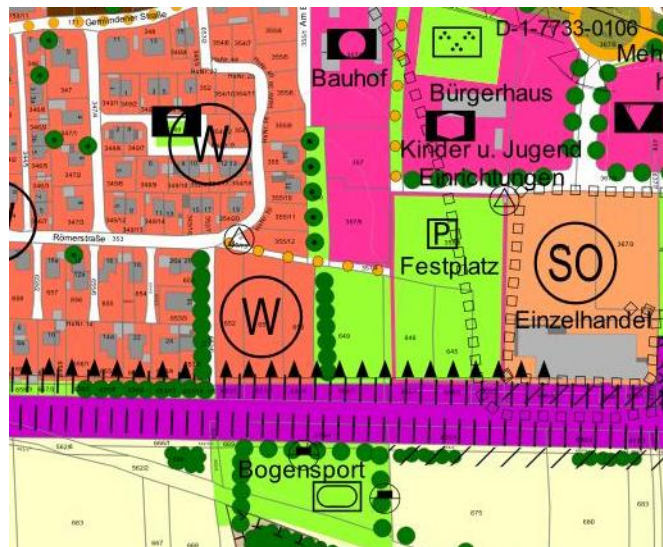


Abb. 3 Ausschnitt aus dem digitalisierten Stand des wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Landes- und Regionalplan

Maisach liegt gemäß Regionalplan der Region München (25.02.2019) im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München und ist als Grundzentrum ausgewiesen.

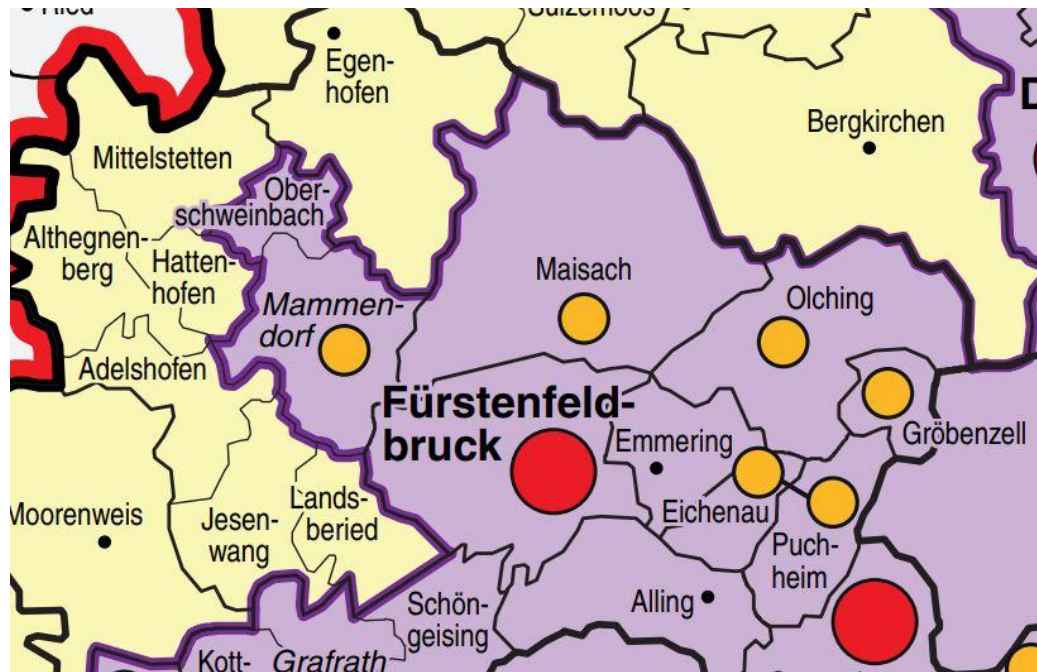


Abb. 4 Ausschnitt aus dem digitalisierten Stand des wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die wesentlichen, einschlägigen Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP, 01.06.2023) finden sich in den Abschnitten 3.1 „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“ und 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

So heißt es in Abschnitt 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“

(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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

Des Weiteren wird in Abschnitt 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beschrieben:

(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.

Die Potentiale der Innenentwicklung werden von der Gemeinde Maisach in einem Baulandkataster erhoben, in dem Baulücken mit bestehendem Baurecht sowie Bauerwartungsland gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans katalogisiert sind. Das Kataster wird regelmäßig fortgeschrieben, die letzte Aktualisierung fand im Dezember 2020 statt. Im Ortsteil Maisach bestanden demnach zu diesem Stichtag

Baulücken in Wohngebieten im Umfang von 6,12 ha. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 wurden in Wohngebieten Flächen im Umfang von etwa 0,93 ha entwickelt. Da es sich hierbei um Flächen in Privatbesitz handelt, entziehen sich diese Entwicklungen den Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde. Für eine gezielte städtebauliche Entwicklung insbesondere zur Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums nach dem Maisacher Modell sind daher in angemessenen Ausmaß Siedlungserweiterungsflächen zu entwickeln. Dies wird als mit den Zielen des LEP vereinbar erachtet, da es sich beim vorliegenden Plangebiet um eine geringfügige Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers in einem Außenbereich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers handelt. Die Planung erfüllt des Weiteren die Voraussetzungen einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung: Sie kommt ohne zusätzliche Erschließungsflächen aus und sieht eine dichte Bebauungsstruktur vor. Das Gebiet ist außerdem im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt.

4. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Planung wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München verschiedene städtebauliche Entwürfe für die bauliche Entwicklung des Gebiets erstellt und in Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept festgelegt, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet.

Im Sinne einer effizienten Flächennutzung wird eine dichte Bebauung angestrebt. Im Süden ist jedoch ein angemessener Abstand zur Bahnanlage zu beachten. Es werden daher ein Einzelhaus im Norden sowie südlich davon drei Doppelhäuser geplant. Die überdachten Stellplätze der Parzellen der Doppelhäuser werden in Carports untergebracht. Angesichts der dichten Bebauungsstruktur soll dadurch eine zu massiv wirkende Erscheinung von Wohngebäuden in Verbindung mit geschlossenen Garagenbauten vermieden werden. Die Doppelhaushälften teilen sich jeweils einen Carport mit einem Stellplatz pro Doppelhaushälfte und verfügen außerdem jeweils über einen offenen Stellplatz an der Straße.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die Zugspitzstraße, im Norden wird zusätzlich eine Verkehrsfläche eingeplant, die der Erschließung der östlichen landwirtschaftlichen Flächen dient. Nach Osten ist eine Randeingrünung vorgesehen.



Abb. 5 Städtebauliches Konzept, PV München, 09.04.2024

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da das vorrangige Ziel die Schaffung von Wohnraum ist, werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die diesem Ziel entgegenstehen, als unzulässig erklärt.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 1 je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt. Im Zusammenspiel mit der dichten baulichen Struktur wird somit einerseits die angestrebte Anzahl an Wohnungen erreicht, andererseits aber eine verkehrliche Überlastung der Verkehrsfläche, die in eine Sackgasse mündet, vermieden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Grundflächen (GR) werden eng entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt und auch die zulässigen Gesamt-Grundflächenzahlen (GRZ) inklusive Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz BauNVO sind je Parzelle ausreichend für die geplanten Stellplätze und Nebenanlagen bemessen. Da die Doppelhaushälften jeweils gemeinsame Erschließungsflächen benötigen, wird die GRZ in Bezug auf die

Fläche der gesamten jeweiligen Parzelle festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen sind ausreichend für zweigeschossige Gebäude mit nutzbarem Dachgeschoss bemessen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Carports und Stellplätze werden eng entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt. Um für die Wohnnutzung Freibereiche zu schaffen, werden zusätzliche Baugrenzen für Terrassen und Balkone festgesetzt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Umgebungsbebauung zur Fortführung eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes.

5.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Parzellen erfolgt über die Zugspitzstraße. Südlich des bestehenden Fuß- und Radwegs wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung der östlichen landwirtschaftlichen Flächen dient.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die festgesetzte Randeingrünung im Osten dient der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes in Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen sowie der ökologischen Aufwertung als Minderungsmaßnahme der Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt. Durch die Grüngestaltung der Grundstücke wird u.a. der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen bzw. die Minderung der Auswirkungen darauf angestrebt. Des Weiteren dient die Festsetzung einer Fassadenbegrünung der Entwicklung eines attraktiven Ortsbildes und gleichzeitig der Schaffung von Habitaten.

Im Sinne des Insektenschutzes sind Vorgaben zur Außenbeleuchtung festgesetzt. Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Alle grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe (s. Umweltbericht).

5.6.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist im Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

5.7 Immissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind Festsetzungen entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung sowie der erschütterungstechnischen Untersuchung (s. Kapitel 2.3) in die Satzung aufgenommen.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Fassadenbegrünung, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

6. Alternativen

In der Planung wurden verschiedene Alternativen der Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprüft. Von einer baulichen Entwicklung bis zur Südgrenze des Grundstücks wurde aufgrund der starken Erschütterungs- und Geräuschemissionen durch die Bahnlinie abgesehen. Die gewählte Bebauungsstruktur reagiert auf den somit recht eng bemessenen Entwicklungsbereich und berücksichtigt eine Aufteilung in einen privat entwickelten Bereich und einen weiteren Bereich, der durch die Gemeinde im Maisacher Modell entwickelt wird.

Gemeinde

Maisach, den

.....
Hans Seidl, Erster Bürgermeister