

Gemeinde Landsberied



Auszug aus der Niederschrift über die 12. Sitzung des Gemeinderates Landsberied vom 2. September 2026

TOP 2.	Bauleitplanung; 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Seniorenzentrum" Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss
---------------	--

Sachvortrag:

Vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wurden folgende
Abwägungsvorschläge/Beschlussvorschläge vorgelegt:

A Eingegangene Stellungnahmen

	Verfasser	Datum	Art
1	Landratsamt Fürstenfeldbruck Räumliche Planung und Entwicklung	10.09.2025	Hinweise
2	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	13.08.2025	Hinweise
3	Wasserwirtschaftsamt München	28.08.2025	Hinweise
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	13.08.2025	Hinweise
5	Regionaler Planungsverband München	25.08.2025	Keine Einwände
6	Erzbischöfliches Ordinariat München	13.08.2025	Keine Einwände
7	Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern	27.08.2025	Hinweise
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.09.2025	Keine Einwände
9	Energienetze Bayern	19.08.2025	Hinweise
10	Landratsamt Fürstenfeldbruck Öffentliche Sicherheit und Ordnung	28.08.2025	Hinweise
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	17.09.2025	Keine Einwände
12	Vodafone Deutschland GmbH	10.09.2025	Keine Einwände
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck	17.09.2025	Hinweise
14	AWB - Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck	12.09.2025	Hinweise
15	Stellungnahme der Öffentlichkeit A	17.09.2025	Einwände

B Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

1 Landratsamt Fürstenfeldbruck – Räumliche Planung und Entwicklung

Stellungnahme

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenzentrums zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Siedlungsgebietes des Hauptortes Landsberied und wird im Westen durch eine Ortsstraße, im Süden durch die Römerstraße, im Osten durch bestehende Wohnbebauung und im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.

Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan

Der Regionalplan trifft keine besonderen Flächenfestlegungen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt gem. 5. Änderung für den südlichen Teil „private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)“ und „Bäume und Baumhecke“ dar. Der nördliche Teil wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der betroffene Bereich soll in „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum“ sowie „Grünfläche“ geändert werden.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht wird die in der Begründung genannte Geschossigkeit der künftigen Bebauung (drei Vollgeschosse mit zurückversetztem Staffelgeschoss) zum Teil kritisch gesehen.

Für die im Westen, Süden und Osten liegende Bestandsbebauung wird im unmittelbar angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Buchteil / Sportgelände“ (für alle Nutzungsarten) lediglich eine maximale Wandhöhe von 5,60 bzw. 3,80 Metern zugelassen.

Die geplante Dreigeschossigkeit lässt hingegen eine Gesamthöhe von ca. 10 Metern erwarten. Für die weitere Ausgestaltung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung empfehlen wir daher in den Randbereichen zur bestehenden Wohnbebauung sowie zum Ortsrand hin die Geschossigkeit zu reduzieren bzw. abzustufen.

Des Weiteren machen wir aus Gründen der Rechtsicherheit darauf aufmerksam, dass zusätzlich zu einer schlagwortartigen Kurzbezeichnung des Sondergebiets und der Zweckbestimmung im Planentwurf gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auch die Art der Baulichen Nutzung darzustellen ist; der schematische Aufbau orientiert sich dabei an den Absätzen 1 und 2 (sowie ggf. 3) der §§ 2 bis 9 BauNVO. Denkbar wäre auch, eine ihrer Nutzung nach konkretisierte Sonderbaufläche darzustellen und die weitere Detaillierung der nachfolgenden Bebauungsplanung vorzubehalten.

Planzeichnung, Planzeichen

Die „Grünfläche“ im Norden des Plangebietes sollte um eine Darstellung zur Ortsrandeingrünung ergänzt werden. Zudem sollte geklärt werden, ob es sich um eine „private“ oder „öffentliche“ Fläche handelt.

Begründung

Zu 1.:

Der erwähnte zugehörige Bebauungsplan soll ebenfalls im Regelverfahren aufgestellt werden, allerdings liegt uns hierzu noch kein Verfahren bzw. ein entsprechender Planentwurf vor.

Das städtebauliche Konzept für das Seniorenzentrum sollte aufgrund des deutlichen Maßstabsprunges im Vergleich zur umliegenden Bebauung und der Schaffung eines neuen kleinen „Zentrums“ im Ortsteil in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Allgemein:

Bzgl. der Formulierung der Verfahrensvermerke wird auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung hingewiesen (z. B. hinsichtlich der vorgeschriebenen Veröffentlichungen im Internet, sowie der Zitierung der Rechtsgrundlagen). Die Planungshilfen für die Bauleitplanung sind ab sofort als rein digitales Nachschlagewerk online verfügbar (<https://www.planungshilfen.bayern.de/>).

Zu 1.:

Die Zitierung der einschlägigen Rechtsgrundlage wird empfohlen.

Zu 9.:

Die Zitierung des § 44 BauGB ist hier entbehrlich.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die vom Flächennutzungsplan erfassten Grundstücke der Gemarkung Landsberied liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Wie die Gemeinde bereits weiß, wirken auf das Plangebiet erhebliche Lärmimmissionen von den umliegenden Sportanlagen und der angrenzenden Gaststätte ein.

Uns wurden daher bereits vor dem Flächennutzungsplanverfahren erste gutachterliche Lärmprognosen von der Gemeinde / VG Mammendorf zur Voreinschätzung zugeschickt.

Diese Prognosen zeigen, dass am Seniorenzentrum zum Teil mit erheblichen Immissionsrichtwert-Überschreitungen und insofern mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen ist. Insbesondere an der Westfassade wird die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlafzimmer usw.) überwiegend nicht uneingeschränkt möglich sein.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Seniorenzentrum", Gemeinde Landsberied.

Wasserrecht

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass unter dem Passus Erschließung auch die Niederschlagswasserbeseitigung fällt und diese gesichert sein muss.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Seniorenzentrum" Gemeinde Landsberied, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Abwägung

Zu Ortsplanung

Hinsichtlich der Bebauungshöhe wird auf die Ebene des Bebauungsplans verwiesen. Im Süden zur Römerstraße ist lediglich I-Geschoss geplant. Die drei geschossige Bebauung inkl. zurückversetztem Staffelgeschoss im nördlichen Teil des Gebäudes weist zudem Gebäuderücksprünge zur Gliederung des Gebäudes auf, wodurch ein besseres Einfügen in die niedrigere und kleinteiligere Umgebungsbebauung gewährleistet wird. Zum Ortsrand nach Norden erfolgt eine Eingrünung mittels Bäumen um den Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft zu gestalten. Grundsätzlich ist sich die Gemeinde der Dimensionierung des Vorhabens bewusst, hält an der Verwirklichung der Planung jedoch fest.

Die schlagwortartige Kurzbezeichnung der Zweckbestimmung (Seniorenzentrum) wird auch in die Plandarstellung übernommen. Die Sonderbaufläche wird somit konkretisiert. Eine weitere Detaillierung der Sonderbaufläche erfolgt dann auf Ebene des Bebauungsplans.

Abstimmung: 7:2

Zu Planzeichnung, Planzeichen

Wie vorgeschlagen wird die Grünfläche konkretisiert. Aufgrund der kleinteiligen planzeichnerischen Darstellung erfolgt lediglich eine textliche Ergänzung der Legende: Die Bezeichnung lautet nun „Grünfläche (Ortsrandeingrünung)“.....

Von einer weiteren Differenzierung der Grünfläche als private oder öffentliche Fläche wird abgesehen, dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Abstimmung: 7:2

Zu Begründung

Die Begründung wird hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts des Seniorenzentrums ergänzt.

Abstimmung: 7:2

Zu Sonstiges

Die angeregten Punkte werden entsprechend angepasst.

Abstimmung: 7:2

Zu Immissionsschutz

Die Thematik wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Abstimmung: 7:2

Zu Wasserrecht

Die Erschließung inkl. der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Abstimmung: 7:2

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung beachtet. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Abstimmung: 7:2

Stellungnahme

Vorhaben

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums zu schaffen. Geplant ist ein Seniorenzentrum mit Tagespflege und betreutem Wohnen mit 70 Zimmern/Betten und 25 Wohnungen.

Das Plangebiet (ca. 0,7 ha) liegt am westlichen Ortsrand. Östlich grenzen Wohnbauflächen an, westlich Gemeinbedarfsflächen. Nördlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und südlich findet sich jenseits der Römerstraße weitere Bebauung. Derzeit ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum dargestellt werden. Nach Norden ist eine Ortsrandeingrünung, die als Grünfläche dargestellt werden soll, vorgesehen.

Bewertung

Bedarfsnachweis

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist der grundsätzliche Bedarf der Gemeinde für die vorliegende Neuausweisung entsprechend nachvollziehbar dargestellt.

Anbindung

Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G), LEP 3.3 (Z)). In diesem Fall schließt das Plangebiet östlich an eine bestehende Wohnbaufläche und damit an eine geeignete Siedlungseinheit an.

Daseinsvorsorge und demographischer Wandel

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 1.2.1 (Z) und 3.1.1 (G)) wird die Planung von Geschossbauten grundsätzlich begrüßt. Darüber hinaus entspricht die Errichtung eines Seniorenzentrums der Anpassung der Daseinsvorsorge an die sich verändernde [...] Altersstruktur gemäß LEP 1.2.4 (G). Dem Grundsatz des RP 14, nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit zu entwickeln, kommt die Planung ebenfalls nach (RP 14 A 1G 2.3).

Ergebnis

Die vorliegenden Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

3 Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

Wir regen an, auf eine wassersensible Siedlungsentwicklung zu achten. Hierzu zählt eine Vorsorge sowohl vor Trockenperioden als auch vor Starkregenereignissen. Beispielhafte Umsetzung wären u.a. eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone, die Verwendung von Gründächern und -fassaden, die Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei Gebäudeöffnungen, die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen, u.v.m.. Insgesamt soll eine im Vergleich zum natürlichen Zustand ausgeglichene Wasserbilanz angestrebt werden.

Nähere Informationen können dem folgendem Leitfaden des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz entnommen werden:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir begrüßen die Aufnahme des Erlaubnisvorbehalts gem. Art. 7 BayDSchG.

Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir Sie daher die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG aus dem Bebauungsplan zu streichen.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Abstimmung: 7:2

7 Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO am geplanten Standort einverstanden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Planung für das westlich des Planungsbereichs gelegene Bestandsunternehmen keine Nachteile nach sich ziehen darf.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans geltend zu machen.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird ein Schallgutachten zur Berücksichtigung der Gaststätte am Sportplatz erstellt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

9 Energienetze Bayern

Stellungnahme

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 71, Gemarkung Landsberied, befindet sich im Südwesten eine Erdgasortsnetzleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co KG. Einen entsprechenden Planausschnitt haben wir beigelegt.

Vorsorglich wollen wir Sie darauf hinweisen, dass Leitungstrassen von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten sind und bei der Gestaltung von Pflanzgruben die Regeln der Technik eingehalten werden müssen. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Hierzu haben wir ebenfalls einige Informationen beigelegt.

Da das Gebiet mit Erdgas erschlossen ist, wäre es folglich möglich auch das geplante Seniorenheim, bei Wirtschaftlichkeit und ausreichendem Interesse, mit Erdgas zu erschließen und zu versorgen.

[Der Originalstellungnahme liegt ein Lageplan sowie ein Merkblatt für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen bei.]

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans bzw. bei der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Stellungnahme ist dem Investor zur Kenntnisnahme und Beachtung in der Ausführungsplanung weiterzuleiten. Außerdem ist die Gasleitung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

10 Landratsamt Fürstenfeldbruck – Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Stellungnahme

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche

Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

²Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrückende Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

→ Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein

Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223).

Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung.

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

→ Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so

Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck
--

Stellungnahme

Von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck bestehen keine Einwände gegen o.g. Planung.

Wir begrüßen ausdrücklich die Aufnahme des Hinweises, dass bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise v.a. Lärm-, Geruch- und Staubemissionen entstehen können und dass diese im Rahmen der ortsüblichen landwirtschaftlichen Tätigkeit unentgeltlich zu dulden sind.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wurden noch keine erforderlichen Ausgleichflächen festgelegt. Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir aus landwirtschaftlicher Sicht darauf zu achten, dass der Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche möglichst geringgehalten wird, wie im Hinweisschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) vermerkt ist.

Zusätzlich sollen Flächen mit einer möglichst niedrigen Bonität verwendet werden und etwaige landwirtschaftliche Restflächen mit heutiger Technik rationell nutzbar sein.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung auf Ebene des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

14 AWB - Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck

Stellungnahme

Wir haben keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bau des Seniorenzentrums. Da durch den Bau des Seniorenzentrums eine Tagespflege und betreutes Wohnen mit 70 Zimmern/Betten und 25 Wohnungen vorgesehen ist, kann dies dazu führen, dass der kleine Wertstoffhof in der Römerstraße an die Grenze der verfügbaren Kapazitäten kommt. Eine Rücksprache mit unserem Außendienst hat ergeben, dass es keinerlei Möglichkeiten gibt den Hof durch das Aufstellen von weiteren Containern zu erweitern.

Sollte festgestellt werden, dass der Hof aufgrund der Bewohner des betreuten Wohnens unter Umständen stärker frequentiert wird, müsste überlegt werden, ob es sinnvoll ist einen weiteren Standort in Landsberied zu schaffen.

Leider verfügt der AWB über keine eigenen Flächen und ist daher auf verfügbare Flächen der Gemeinde angewiesen. Sobald dies festgestellt wird, wäre es wünschenswert, wenn uns die Gemeinde eine Fläche für die Errichtung eines weiteren kleinen Wertstoffhofes zur Verfügung stellen könnte.

Bevor wir aber in die konkretere Planung einsteigen, sollten wir aber zunächst abwarten, ob der o.g. Sachverhalt durch die Nutzung des Seniorenzentrums eintritt.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

15 Stellungnahme der Öffentlichkeit A (Anwohner Römerstraße)

Stellungnahme

1. Unzureichende verkehrliche Erschließung über Römerstraße und Schlagweg

Die geplante Erschließung über die Römerstraße und den Schlagweg ist nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen:

- Römerstraße - 5,50 m Breite: Diese Breite erlaubt zwar rechnerisch das Begegnen zweier Pkw, ist jedoch für den Mischverkehr mit Fußgängern, Radfahrern, Pkw, Liefer- und Rettungsfahrzeugen unzureichend. Da keinerlei Gehwege vorhanden sind, müssen Fußgänger auf der Fahrbahn laufen - was die nutzbare Breite faktisch reduziert, und ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellt.
- Schlagweg- im Ort und außerhalb teils nur ca. 3,0 m Breite: Sowohl innerhalb des Ortes als auch außerhalb verengt sich der Schlagweg auf rund 3 m. Damit ist er faktisch einspurig. Begegnungsverkehr ist hier unmöglich, insbesondere wenn Fußgänger, Radfahrer oder parkende Fahrzeuge hinzukommen. Für eine Einrichtung mit rund 80 Mitarbeitern, täglichem Besucher- und Lieferverkehr sowie zwingend freizuhaltenden Rettungszufahrten ist dies völlig unzureichend. Die Erschließung über den Schlagweg ist daher nicht tragfähig und widerspricht den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB).
- Schichtbetrieb: Durch die Schichtwechsel der ca. 80 Mitarbeiter entstehen mehrmals täglich Verkehrsspitzen, die die ohnehin engen Straßen deutlich überlasten werden.
- Bauphase: Zusätzlich möchte ich darauf hinweisen, dass bereits während der Bauphase erhebliche Belastungen entstehen würden: Schwerlastverkehr über die engen Straßen Römerstraße und Schlagweg, erhöhte Gefährdung für Anwohner ohne Gehwege sowie das Risiko von Straßenschäden. Auch für die Bauphase ist daher eine gesicherte, geeignete Erschließung vorzusehen.

2. Isolierter Gehweg am Baugrundstück

Zwar ist auf dem Baugrundstück selbst ein Gehweg vorgesehen, dieser endet jedoch am Grundstück und führt nicht ins bestehende Straßennetz. Damit wird die Verkehrssicherheit nicht verbessert: Fußgänger müssen weiterhin auf der gesamten Römerstraße und im Schlagweg ohne Gehweg laufen - genau dort, wo das Hauptproblem besteht. Der Gehweg am Grundstück ist daher isoliert und wirkungslos.

3. Rettungs- und Brandschutz

Ein Seniorenzentrum benötigt jederzeit eine gesicherte und leistungsfähige Rettungszufahrt. Die geplante Erschließung über Römerstraße und Schlagweg erfüllt diese Voraussetzung nicht. Schon heute sind die Straßen für größere Fahrzeuge problematisch; im Ernstfall können Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge bei Gegenverkehr oder parkenden Autos nicht zuverlässig durchfahren.

4. Überdimensionierung im Verhältnis zur Ortsgröße

Das geplante Projekt ist für eine Gemeinde mit ca. 1.500 Einwohnern unverhältnismäßig groß:

- Mit ca. 100 Pflegeplätzen und rund 80 Mitarbeitern entsteht eine Einrichtung, die strukturell besser in deutlich größere Orte passt.
- Dies entspricht einer zusätzlichen Belastung, die fast 10 % der bestehenden Ortsbevölkerung ausmacht - auf einen Schlag.
- Die vorhandene Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, Gehwege, Kanalisation) ist auf eine solche Dimension nicht ausgelegt.

5. Forderungen

Ich fordere die Gemeinde auf, im weiteren Verfahren zwingend folgende Punkte sicherzustellen:

1. Vorlage eines belastbaren Verkehrsgutachtens, das den realistischen Mitarbeiter-, Besucher-, Liefer- und Rettungsverkehr abbildet.
2. Planung einer alternativen Haupteerschließung über eine verkehrlich geeignete Straße (z.B. Hauptstraße oder eine neue Erschließungsstraße) statt über Römerstraße/Schlagweg.
3. Anlage von durchgängigen Gehwegen oder gleichwertigen Sicherheitsmaßnahmen entlang der gesamten Römerstraße und des Schlagwegs.
4. Nachweis einer jederzeit leistungsfähigen Rettungszufahrt nach den Anforderungen der BayBO.
5. Prüfung einer ortsverträglichen Dimensionierung des Projekts, die sich an den tatsächlichen Kapazitäten von Infrastruktur und Gemeindegröße orientiert.

Schlussbemerkung

Ohne diese Anpassungen ist die geplante Flächennutzungsplanänderung aus meiner Sicht nicht genehmigungsfähig. Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Die Erschließungssituation sowie die Anforderungen an die Erschließungswege werden auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert. Dort erfolgt die Einbeziehung eines Erschließungsplaners.

Bei der Dimensionierung des Vorhabens sind auch die wirtschaftlichen Anforderungen einer solchen Einrichtung berücksichtigt. Grundsätzlich hält die Gemeinde an dem vorgesehenen Standort sowie dem Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum für Senioren fest, eine ortsnahe Versorgung mit Seniorenwohnungen (inkl. Pflegeplätzen) kann nur mit Umsetzung des Vorhabens gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmung: 7:2

Diskussionsverlauf:

Frau 1. Bürgermeisterin Schweitzer erinnert an die bisherigen grundsätzlichen positiven Beschlüsse zum Seniorenzentrum der bis heute erfolgten Informationen an die Bevölkerung und appelliert an die Verantwortung und Weitsicht des Gemeinderates.

Von Seiten des Gemeinderats werden unterschiedliche Ansichten zum Schreiben des Investors an die Gemeinderäte bzgl. der Forderungen des Gemeinderates vertreten. Einig ist man sich, dass die Antworten unbefriedigend sind und einerseits durch einen Rechtsanwalt geprüft und auch in einem persönlichen Gespräch mit ihm geklärt werden müssen.

Besonders der für den Gemeinderat wichtige Punkt des Belegungsrechts für Landsberieder Bürger, das laut Betreiber rechtlich nicht möglich ist, muss geklärt werden. In einer vergangenen Sitzung bei der Herr Schellmann jun. und sen. anwesend waren, haben sie sich zu diesem Thema geäußert und von Seiten des Gemeinderates wurde es so verstanden, dass dies möglich ist.

Die von GR Michael Bals per Mail gestellten Fragen werden bei den jeweiligen Punkten beantwortet.

Es stellt sich die Frage, inwieweit die Gemeinde Schadensersatzpflichtig werden würden, wenn im laufenden Verfahren von Seiten des Gemeinderates die Planungen gestoppt werden und das Seniorenzentrum nicht mehr zustande kommt. Bauamtsleiter Markus Hörmann informiert darüber, dass im Städtebaulichen Vertrag ausdrücklich geregelt ist, wenn der Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan nicht auf den Weg gebracht wird, dass der Investor dafür die Haftung übernimmt und gegen die Gemeinde keine Ansprüche erhoben werden können. Das alleinige Risiko liegt beim Investor. Da bisher schon hohe Kosten für die Planung und div. Gutachten angefallen sind stellt sich die Frage, sollten heute die Beschlüsse positiv gefasst werden, welche weiteren Kosten im Rahmen der Auslegung bzw. der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entstehen. Die hierfür notwendigen Planungen sind bereits abgeschlossen und die Kosten angefallen, erläutert Hr. Berchthold vom Planungsverband. Die Kosten für den Aufwand bzw. Arbeitszeit der VG sind überschaubar.

Zum Thema Feuerwehren wird die Frage gestellt, ob für zusätzliche Anschaffungen für die Feuerwehr (z.B. Drehleiter) der Investor aufkommen muss. Hr. Hörmann weist daraufhin, dass ein Brandschutzkonzept erstellt werden muss, welches z.B. einen 2. Rettungsweg enthält. Weitere Punkte könnten im Rahmen der Beteiligung von der Kreisbrandinspektion kommen. Sollten hier zusätzliche Anforderungen an Ausrüstung oder Ausbildung gestellt werden, ist im Durchführungsvertrag zu regeln, dass die Kosten der Investor übernehmen muss.

Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde die notwendigen Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt oder der Investor. Grundsätzlich ist man sich darüber einig, dass der Investor auf jeden Fall hierfür einen finanziellen Ausgleich leisten muss, wobei sich die Gemeinde bei ihrer künftigen Entwicklung einschränkt, wenn sie ihre Flächen für private Vorhaben von ihrem Ökokonto abbuchen lässt. Der Gemeinderat ist sich einig, dass der Investor sich selbst um die notwendigen Ausgleichsflächen kümmern soll. Herr Hörmann stellt hierzu fest, dass die Ausgleichsflächen nach Wertpunkten errechnet werden, die Angaben hierzu wären da, die Größe der Fläche aber noch nicht berechnet.

Beschluss 1:

Billigungsbeschluss:

Die im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenzentrum“ vorgebrachten Einwände, Hinweise und Anregungen werden entsprechend den vorstehenden Beschlüssen beachtet bzw. abgewogen. Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den Vorentwurf vom 07.05.2025 einzuarbeiten.

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Fassung vom **02.09.2026**.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenzentrum“ in der Fassung vom **02.09.2026** samt der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2

Von 13 Gremiumsmitgliedern waren 9 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Landsberied, den 23. September 2026


Andrea Schweitzer
Erste Bürgermeisterin

