

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28 „Kinderhaus Egenhofen“

Datum i.d.F. vom: 04.02.2013, 29.04.2013, 23.05.2013, 29.07.2013

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

Grünordnungsplan: Tobias FRAUSCHER
Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsarchitekt
Ferdinand-Miller-Platz 2 80335 München
Tel: 089 – 13 95 94 44

Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß


§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

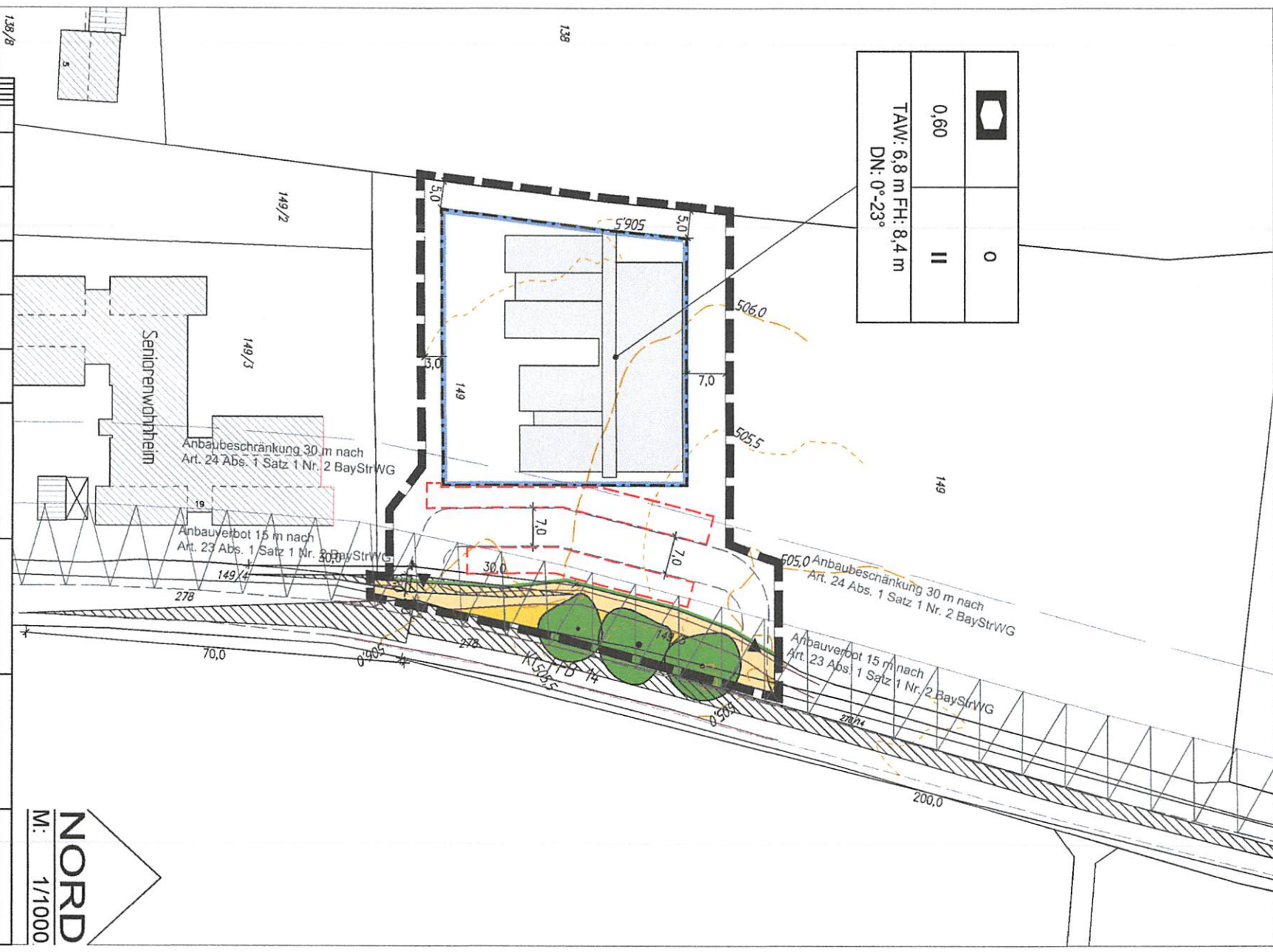
den qualifizierten Bebauungsplan „Kinderhaus Egenhofen“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

- | | |
|----------|---|
| A | Planzeichnung i.d.F. vom 29.07.2013 |
| B | Festsetzungen |
| C | Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |
| D | Verfahrensvermerke |



A. PLANZEICHNUNG i.d.F. 29.07.2013

	0
0,60	
TAW: 6,8 m FH: 8,4 m DN: 0°-23°	



B FESTSETZUNGEN

1 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 1.1  Fläche für den Gemeinbedarf
 Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

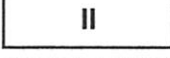
Ferner sind folgende Anlagen zulässig:

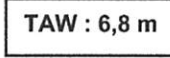
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird,
- Kleiner Wertstoffhof und
- Stellplätze.

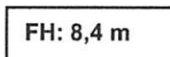
2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Grundflächenzahl, hier GRZ 0,60.


2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

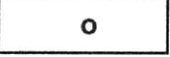
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.


- 2.4  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 6,8 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von 506,5 m ü.NN (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

- 2.5  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 8,4 m
Die Firsthöhe wird gemessen von 506,5 m ü.NN (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante First.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

- 3.1  Baugrenze
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

- 3.2  Es wird offene Bauweise festgesetzt.

- 3.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.4 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BayBO (Experimentierklausel).


4 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 4.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

- 4.3  Straßenbegleitgrün

- 4.4  nur Einfahrt

- 4.5  nur Ausfahrt

- 5 GRÜNORDNUNG** Pro angefangener 500 m² nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke ist mindestens ein Baum der Liste Ziffer B 5.4.1 zu pflanzen.
Qualität: Bäume, Hochstämme mind. StU 18/20, Solitäräume mind. 200 cm hoch.
- 5.2 An der nördlichen und westlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf ist, außerhalb der Anbaubeschränkungszone, ein im Mittel 5 m breiter Gehölzstreifen aus Bäumen, der Liste Ziffer 5.4.1, und Sträuchern, der Liste Ziffer B 5.4.2, zu pflanzen.
Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m.

- 5.3  Zu erhaltender Baum

- 5.4 Liste der zu verwendenden Gehölzarten:

5.4.1 Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus incana	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide

5.4.2 Sträucher, 1,0 – 2,0 m hoch

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weissdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes in Arten	Johannisbeere
Salix in Arten	Weiden

- 5.4.3 Ziergehölze und Obstgehölze sind in untergeordneter Menge zulässig.

- 5.5 Die Maßnahmen der Grünordnung sind in der Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Pflanzen sind den Qualitätsanforderungen entsprechend zu ersetzen.

- 5.6 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

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

6 BAULICHE GESTALTUNG

- 6.1  Dachneigungen von 0° bis 23° zulässig.




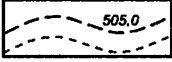
7 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes


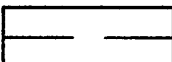
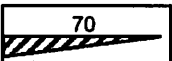
- 7.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

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

1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 149
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnr. 19
- 1.3  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kreisstraße FFB 14
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Für den Geltungsbereich wurde ein vermessungstechnisches Aufmaß durch das Vermessungsbüro MG Vermessung, Wenigmünchen, am 18.03.2013 erstellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1  Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m, siehe auch Art. 23 Abs. 3 BayStrWG
- 2.2  Bestehende Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs 1 Nr. 2 BayStrWG) von 30 m
- 2.3  Sichtdreieck (Art. 26 BayStrWG), Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkel-längen, hier z.B. 70 m
Im Sichtdreieck sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig. Ausnahme einzelne Hochstammbäume.
- 2.4 **Satzung**
Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008 sowie der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) wird hingewiesen.
- 2.5 **Bodendenkmäler**
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.
- 2.6 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB¹ hingewiesen.
- 2.7 **Hinweise zum Artenschutz**
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen und Hecken (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) sowie Baufeldräumungen sollen, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- 2.8 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986² ff) erstellt werden.

¹ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Oberflächenwasser von oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten, sowie den Stauräumen vor den Garagen und deren Zufahrten darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung³ und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser⁴ (TRENGW) bzw. in oberirdische Gewässer⁵ (TRENOG) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

2.9 Baumschutz

Der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand ist während der gesamten Bauphase vor Beschädigung und Überfahren zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen wie DIN 18920⁶, die RAS-LP 4⁷ und ZTV-Baumpfleger⁸ sind zu berücksichtigen.

3 HINWEISE

- 3.1  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen

3.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

3.3 Zugänglichkeit der Normblätter

„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV⁹).

3.4 Traufseitige Außenwandhöhe und Abstandsflächen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 7 BayBO - „Experimentierklausel“) ab, sodass sich auch durch die Topographie andere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

² **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

³ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

⁴ **TRENGW** Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008, AIIIMBI Nr. 1/2009 S.4 ff

⁵ **TRENOG** Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008, AIIIMBI Nr. 1/2009 S.4 ff.

⁶ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

⁷ **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

⁸ „ZTV-Baumpfleger - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Baumpfleger“ Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn

⁹ **2. FlugLSV**: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

4 EMPFEHLUNGEN

- 4.1 CO₂-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.
- 4.2 Barrierefreies Gebäude
Auf die DIN 18040-1¹⁰ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 4.3 Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 4.4 Regenwassernutzungsanlagen
Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen Normen und Vorschriften zu beachten. Insbesondere die DIN-Norm 1988¹¹ ist zu berücksichtigen, sie bezieht sich auf Maßnahmen, die eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasserleitungen unterbinden (z.B. Sicherheitsventil, Hinweisschilder, Verwendung unterschiedlicher Materialien für Leitungssysteme). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht.
- 4.5 Einfriedungen
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) soll ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante vorhanden sein.
- 4.6 Spielplätze/-flächen und -bereiche
Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (AMBI. Nr. 21/1976, S. 575 ff.) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste verzeichneten giftigen Pflanzen dürfen nicht gepflanzt werden.
Auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen¹² über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen, die Broschüre „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“¹³ und die Information „Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen!“¹⁴ wird hingewiesen.

Egenhofen, 5.8.2013



Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

¹⁰ 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

¹¹ DIN 1988-1 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRWI); Allgemeines; Technische Regel des DVGW“, Ausgabe 1988-12, Beuth Verlag Berlin
¹² MABI. Nr. 21/1976 S. 575 ff vom 21.06.1976

¹³ LWG Landespflege: Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau, 2. Auflage 2005

¹⁴ Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung: Information 6UV-SI 8018, November 2006

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 04.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, der Öffentlichkeit wurde in der Zeit 25.04.2013 bis 16.05.2013 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2013 bis 21.07.2013 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2013 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.07.2013 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.07.2013 als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt,
Egenhofen, den 30.07.2013

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 05.08.2013 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 ~~und zusammenfassender Erklärung~~ liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Egenhofen, den 05.08.2013

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28 „Kinderhaus Egenhofen“

Datum i.d.F. vom: 04.02.2013, 29.04.2013, 23.05.2013, 29.07.2013

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

Grünordnungsplan: Tobias FRAUSCHER
Landschaftsarchitekt
Ferdinand-Miller-Platz 2, 80335 München
Tel: 0 89 - 13 95 94 44

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	6
5.	VERFAHREN	7
6.	PLANINHALT	8
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

1. EINFÜHRUNG



Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern (cyan: Lage des Geltungsbereichs)

1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Egenhofen in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung (Seniorenwohnheim). Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 380 m Luftlinie.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es die planungsrechtliche Grundlage für eine Kinderhaus in der Ortschaft Egenhofen zu schaffen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll eine Fläche für Gemeinbedarf geschaffen und ein neuer Ortsrand ausgebildet werden. Hierzu werden eine „Fläche für Gemeinbedarf“ (ca. 4.855 m²) und eine „Straßenverkehrsfläche“ mit „Straßenbegleitgrün“ (ca. 560 m²) festgesetzt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Teilfläche der Fl.-Nrn. 149T und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 149/5T (Geh- und Radweg) und 276/14T (Straßenbegleitgrün). Er umfasst eine Abmessung von ca. 80 m x 55/70 m (ca. 4.855 m²). Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 1,5 Höhenmeter (von ca. 506,5 m ü.NN auf 505,0 m ü.NN).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Parallele (mit Versprung) zur südlichen Grundstücksgrenze,
- im Osten durch die Grenze der Fl.-Nrn. 278 (Kreisstraße FFB 14),
- im Süden durch die Grenze zur Ausgleichsfläche des Seniorenwohnheims und
- im Westen durch die Grenze zur Fl.-Nr. 138 (landwirtschaftliche Nutzfläche).

Im Geltungsbereich wird die Fl.-Nr. 149T zur Anzucht von Pflanzen für eine Baumschule (mit Abstellplätzen für Anhänger etc.) genutzt. Untergeordnet ist ein kleiner Wertstoffhof mit Stellplätzen vorhanden. Die Fl.-Nrn. 149/5T und 276/14T werden als Geh- und Radweg (Egenhofen-Wagenhofen) mit einer straßenbegleitenden Grünfläche genutzt. Überspannt wird ein Teil des Geltungsbereichs mit der 20 KV-Leitung der E.On AG.

Umgeben wird das Gebiet im Süden durch die zweigeschossigen Gebäude des Seniorenwohnheims, die Wandhöhen von ca. 6,3 m bis 6,8 m und Firsthöhen von ca. 8,4 m aufweisen. Gestalterisch sind flach geneigte Pultdächer (ca. 6°) und Flachdächer vorhanden.



Abb. 2: Bestandsaufnahme März. 2012,

2.2. Grünordnung

2.2.1. Lage, Topografie, Nutzung

Der Planungsumgriff befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Egenhofen. Das Grundstück fällt von Südwest nach Nordost gleichmäßig um gut 1,5 m ab.

Auf dem Grundstück befinden sich durch die bisherige Nutzung als Baumschulgelände, Nadelgehölzaufpflanzungen, sowie Wiesenflächen, am südlichen Rand eine Gehölzabpflanzung (siehe Planungsziele).

Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die im Norden als Baumschule genutzt werden, an.

2.2.2. Boden

Auf dem Grundstück ist wie im gesamten Naturraum von mächtigen Lagen bindiger Lehm- und Lößböden auszugehen, mit – bedingt durch die Nutzung – nährstoffreichen Oberbodenauflagen.

2.2.3. Schutzgüter

Auf dem Planungsgelände und direktem Umgriff befinden sich keine Denkmäler, Naturdenkmäler, naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Wasserschutzgebiete.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum sind aber teilweise verpachtet.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße FFB 14. Die Erschließungsstraße weist eine Trennung der Verkehrsarten (Geh- und Radweg, Fahrbahn) auf.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 871 Maisach S – Aufkirchen – Pfaffenhofen a.d.Glonn) mit der Haltestelle „Egenhofen“ in ca. 365 m Entfernung mit ca. 25 Fahrten pro Wochentag.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind der Gemeinde Egenhofen nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden¹ wurden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 24-1, - Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

¹ Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck - Bauleitplanung, Az: 21-1031 vom 11.07.2013

2.5.2. Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können. Wegen der dörflichen Struktur Egenhofens sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

2.5.3. Verkehrslärm

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der Kreisstraße (FFB 14) Augsburg beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV Gv	Δ DTV	Δ Prozentual
FFB 14	77339705	2010	1.912	145	-455	-19,2%
		2005	2.367	185	222	10,3%
		2000	2.145	173	96	4,7%
		1995	2.049	169	463	29,2%
		1990	1.586	186	250	18,7%
		1985	1.336	126	99	8,0%
		1980	1.237	90	662	115,1%
		1975	575	55	-4	-0,7%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen

2.5.4. Ausgleichsfläche

Beim Neubau des Seniorenzentrums wurde eine Ausgleichsfläche² von insgesamt 715,73 m² zum größten Teil (ca. 595 m²) auf der südlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 149 untergebracht.

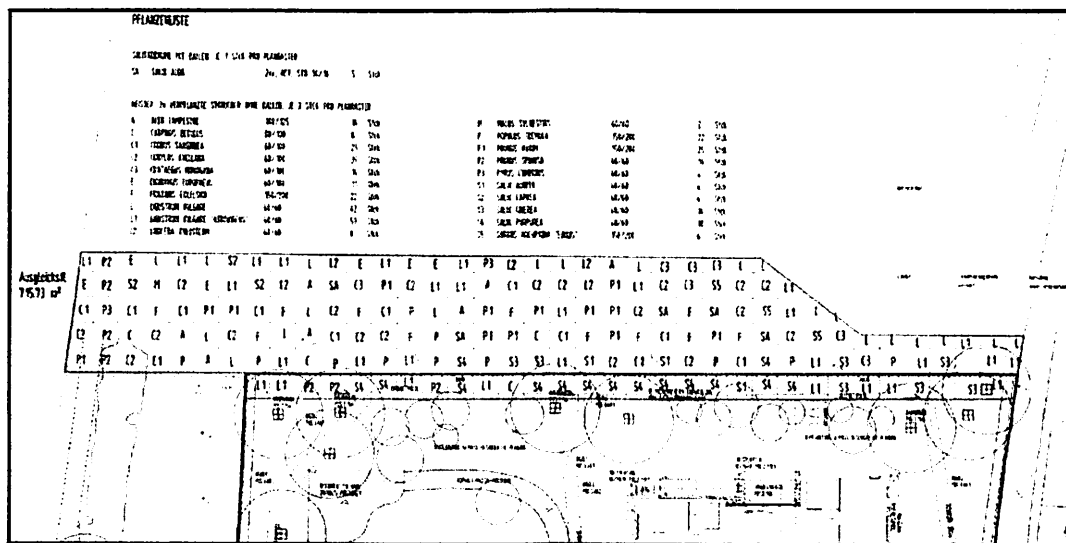


Abb. 3: Lage und Größe der Ausgleichsfläche

2.5.5. Leitungsführung

Innerhalb des Geltungsbereiches beginnt, mittig in Nord-Nordwestrichtung, eine 20-KV Hochspannungsleitung der E.On AG. Vonseiten der Gemeinde wurde, in Abstimmung mit der E.On AG, der Auftrag zum Abbau bereits erteilt.

² Neubau Seniorenzentrum Egenhofen, Landschaftsarchitekt Lenzen, Gröbenzell, Fachplan Ausgleichsfläche i.d.F. vom 26.02.2003, geprüft uNB 23.04.2003

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

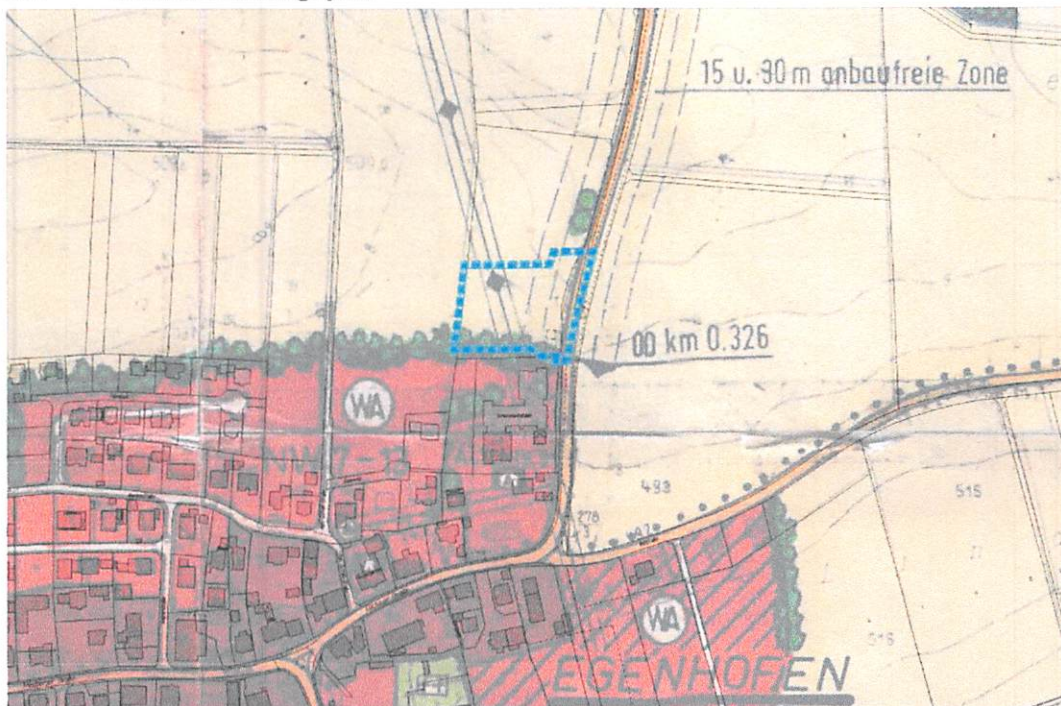


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.02.1984

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan³ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern⁴ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan elfmal geändert, wobei die 9. Änderung nicht weitergeführt wurde. Die 12. Änderung (Gemeinbedarf - Großer Wertstoffhof) befindet sich momentan im Genehmigungsverfahren.

Im Geltungsbereich stellt dieser „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Süden „Ortsrand-Eingrünung (vorgesehen)“ dar. Überlagert wird es mit der „Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone“ sowie mit der „Anbaufreien Zone (15 m und 30 m)“ der Kreisstraße mit der „Ortsdurchfahrtsgrenze“ (km 0,326).

Umgeben wird das Gebiet:

- im Westen und Norden durch „Fläche für die Landwirtschaft“,
- im Osten durch „Kreisstraße“ darüber hinaus mit „Fläche für die Landwirtschaft“ und
- im Süden durch „Allgemeines Wohngebiet“.

3.2. Gemeindliche Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS i.d.F. vom 20.10.2008 mit der Anlage Richtzahlenliste vom 24.11.2009.

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Anbauverbotszone

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich die freie Strecke der Kreisstraße FFB 14. Damit liegt die Kreisstraße außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Somit ist ein Anbauverbot in einer Entfernung bis 15 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner existiert eine Anbaubeschränkung in einer Entfernung bis 30 m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG).

³ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

⁴ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

3.4.2. Bodenfunde Denkmalschutz

Durch den Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵ sind keine Eintragung in die Denkmalliste vorhanden. In weiterem Umfeld hingegen sind folgende Eintragungen vorhanden:

- D-1-7733-0233 südlich in ca. 260 m Entfernung
*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leodegar von Egenhofen und ihrer Vorgängerbauten..
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.*
- D-1-79-117-1, südlich in ca. 260 m Entfernung:
*St. Leodegar Pfarrkirche, katholische Kirche, Dorfkirche, Saalkirche. Beschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Leodegar, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und nördlichem Flankenturm mit Spindelhelm, um 1410, 1704/07 ausgebaut, 1921 verlängert; mit Ausstattung; auf dem Friedhof: Kruzifix, großes gusseisernes Missionskreuz, 2. Hälfte 19. Jh.; Grabstätte des Freiherrlichen Jägers Stumvoll, neubarocke Sandsteinstele mit kleinem Tafelbild, 1922; Grabstätte Schamberger, gefasster Grabstein im Jugendstil, um 1925; Kapelle mit Lourdesgrotte, Mitte 19. Jh.; Leichenhaus, verputzter Walmdachbau, um 1900.
Benehmen hergestellt.*
- D-1-79-117-18, Schule, Dorfschule, südwestlich in ca. 175 m Entfernung
*Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger neoklassizistischer Walmdachbau mit Zwerchgiebel, bez. 1904.
Benehmen hergestellt.*

3.4.3. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁶ sind keine "wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ vorhanden.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das Gebäude des Kinderhauses wird in eingeschossiger Bauweise realisiert, sodass eine für die Kinderhausnutzung optimale Nutzungsorganisation erreicht werden kann. Das Gebäude wird in deutlicher Südausrichtung mit vorgelagertem Südgarten auf dem Baugrundstück platziert. Energetischen Belangen kann somit sehr gut Rechnung getragen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bisherige Zufahrt und ein neu zu schaffende Zufahrt im Norden. Dabei wird verkehrsrechtlich eine Einbahnregelung mit der Zufahrt im Norden und der Ausfahrt im Süden vorgesehen.

4.2. Grünordnerisches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die geplante Baumaßnahme sowie die Gestaltung und Pflege der Freiflächen die Ziele des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend den Bundes- und Landesnaturschutzgesetzen zu berücksichtigen.

Die Freiflächen im Planungsumgriff übernehmen - neben dem Ziel der Schaffung leistungsfähiger Grünflächen für die Funktion als Kinderbetreuungseinrichtung – die Aufgabe der Einbindung des Ortes in den umgebenden Landschaftsraum.

Das Grundstück grenzt im Nordosten Egenhofens an das am Ortrand befindliche Grundstück des Pflegeheims an.

Die landschaftliche Einbindung sowie die Funktion der Ausbildung des Ortsrandes wird durch die Ausbildung eines im Mittel 5 m breiten Gehölzstreifens zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen gewährleistet. Die Eingrünung wird auf dem Grundstück des Kinderhauses realisiert.

Die Freiflächen des Kinderhauses gewährleisten neben den Erschließungsfunktionen die Ausbildung qualitativvoller Aufenthaltsbereiche für die Kinder von zwei Kindergärten und zwei Hortgruppen, sowie die notwendigen Spielfunktionen.

Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind entsprechend dem offenen Charakter der derzeitigen Situation zu Ergänzen bzw. wieder herzustellen.

Sichtbeziehungen für den ein- und ausfahrenden Kfz-Verkehr sind offen zu halten.

Die bestehenden Bäume im Straßenbegleitgrün stellen wertvolle Landschaftsstrukturen dar und sind zu erhalten.

⁵ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2012

⁶ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2012

Neupflanzungen sollen sich in erster Linie an der potentiellen natürlichen Vegetation, sowie der Vegetation im weiteren Landschaftsraum orientieren.

Entsprechend der pädagogischen Anforderungen sind in untergeordneter Menge auch Nutzgehölze und blühende Ziergehölze und –stauden möglich.

4.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, 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 Wohngebieten erkennbar.

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

4.4. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeindliche Wasserversorgung. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach/Glonnguppe. Die abwassermäßige Erschließung wird über eine neu herzustellende Druckleitung an den Schmutzwasserkanal in der „Dachauer Straße“ (Ecke Fl.-Nr. 149/3 bzw. 151/2) sichergestellt.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt, durch ein einem ausreichend dimensionierten Zisternen-/Rigolensystem, dezentral auf dem Baugrundstück
- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.on Bayern AG, Unterschleißheim erfolgen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof ist im Gebiet geplant.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁷ ist mit ≥ 16 Mbit/s zu 50 % - 95 % gegeben. Nachdem sich im Planungsgebiet Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden müssen diese, wenn sie von Baumaßnahmen betroffen sind, gesichert, verändert oder verlegt werden.

5. VERFAHREN

5.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB), damit ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung definiert. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar⁸.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen wie hier, die Fläche einer Baumschule.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 2.913 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

⁷ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas. www.zukunft-breitband.de, Abruf Dez. 2011

⁸ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

5.2. UVP/FFH-Pflicht

Bei der Überplanung der bestehenden Baumschule mit einer Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um kein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁹ und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹⁰ oder der Vogelschutzrichtlinie¹¹ beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Auch sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹² handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die durch die Festsetzung zur Grünordnung ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

6. PLANINHALT

6.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Um den Standort für das Kinderhaus zu sichern und ein gewisses Maß an Flexibilität für noch nicht genau vorhersehbare Nutzungsänderungen oder -ergänzungen zu gewährleisten, wird die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Einrichtungen festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Um gebäudegestützt Photovoltaikanlagen (die aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden) für zulässig zu erklären, werden dies explizit (unbeachtlich der Änderung des § 14 BauNVO) aufgeführt. Analog verfahren wird mit der Zulässigkeit eines kleinen Wertstoffhofs und der Stellplätze.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es - anders als bei Baugebieten - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe (traufseitige Außenwandhöhe/Firsthöhe).

6.2.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht zwingend. Dennoch wird die Grundflächenzahl mit 0,60 festgesetzt. Dies ermöglicht einen hohen Gestaltungsspielraum für den Hochbauentwurf.

⁹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹⁰ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹¹ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

¹² 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 Nr. L1 197 S. 30

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt, dies ermöglicht, in Anlehnung an die südliche Bebauung des „Seniorenwohnheims“ eine ein- und zweigeschossiges Gebäude.

6.2.3. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers, soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen.

6.2.4. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Die gewählte Höhe von TAW von 6,8 m und FH von 8,4 m entsprechen der vorhandenen Ortsrandlage und orientieren sich an der südlichen Bebauung des „Seniorenwohnheims“.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich auf die Höhe über Normalnull.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 7 BayBO „Experimentierklausel“) ab, sodass sich auch durch die Topographie andere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die großzügige Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Die Größe der Baufenster entspricht dem Wunsch der Gemeinde, hier einen maximalen Spielraum zu ermöglichen.

Klargestellt wird, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig sind.

Im Bereich der Anbauverbotszone bzw. der Anbaubeschränkungszone der Kreisstraße werden die Flächen für Stellplätze festgesetzt, dies wurde im Vorfeld der Auslegung zwischen der Straßenbauverwaltung des Landkreises und der Gemeinde abgestimmt.

6.4. Abstandsflächen

Als Abstandsflächenregelung wird von der „Experimentierklausel“ der Bayerischen Bauordnung 2008 (Art. 6 Abs. 7 BayBO) Gebrauch gemacht. So gilt ein Abstand von 0,4 H mindestens 3,0 m.

Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Durch die Anordnung der Experimentierklausel ergeben sich gegenüber der umliegenden Bebauung keine Verschlechterungen im Vergleich zu einer Anwendung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (1 H).

6.5. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der bestehende Radweg in seiner Flurstücksbreite, die bestehende und die zukünftige Einfahrt von der Kreisstraße festgesetzt.

Um die Bedürfnisse des Verkehrs (Leichtigkeit und Lockerheit) zur Kreisstraße zu gewährleisten, wird der Ein- und Ausfahrtsbereich getrennt festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW zu ermöglichen.

6.6. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (z..B. Dachneigung, Einfriedung, Geländeänderungen) getroffen.

6.7. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung des Ortsrandes von Egenhofen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

6.7.1. zu erhaltenden Bäume

Im Osten befinden sich im Straßenbegleitgrün 3 ausgewachsene, erhaltenswerte Winterlinden.

6.7.2. Nicht überbaute Flächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen werden neben den notwendigen Erschließungswegen und der Randeingrünung, Rasenflächen, Sandspielbereiche mit Geräteausstattung sowie Außenterrassen zu den Gruppenräumen vorgesehen.

6.7.3. Belagsflächen

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 ermöglichen so ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle.

6.8. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weitere Maße die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

6.9. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

Nachrichtlich übernommen werden die Höhenlinien und die bisher noch vorhandene Anbauverbotszone der Kreisstraße.

Nachdem sich bei der Ausfahrtssituation keine Änderung ergeben, werden die Sichtfelder im Einmündungsbereich in die Kreisstraße FFB14 nachrichtlich übernommen¹³. Dabei wird von einer Anfahrtssicht mit 70 m/200 m Schenkellänge¹⁴ bzw. mit 30 m (für Radfahrer) ausgegangen, die sowohl innerhalb der Anbauverbotszone als auch innerhalb der öffentlichen Flächen (Flurstück der Kreisstraße bzw. Flurstücke des Radweges) zu liegen kommt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Städtebaulichen Wert

Art	Fläche	Verteilung
Baumschule	ca. 4.820 m ²	88,8%
Wertstoffhof	ca. 40 m ²	0,7%
Verkehrsfläche	ca. 220 m ²	4,1%
Straßenbegleitgürn	ca. 345 m ²	6,4%
Summe Geltungsbereich	ca. 5.425 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für den Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.855 m ²	89,5%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 310 m ²	5,7%
Straßenbegleitgrün	ca. 260 m ²	4,8%
Summe	ca. 5.425 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 5.425 m²	
Fläche für Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 4.855 m ²	89,5%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.913 m ²	GRZ = 0,60
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 971 m ²	33 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 3.884 m²	GRZ(§19IV) = 0,80
Straßenverkehrsfläche	ca. 315 m ²	5,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 4.199 m²	77,4%

Tab. 4: Bauliche Nutzung - Neu

¹³ Planungshilfen 2010/11 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

¹⁴ RAST 06: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Tabelle 59

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. 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.

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck 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 Klimaschutzkonzept¹⁵ 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 der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Egenhofen in der Sitzung am 04.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Egenhofen,

Allerdings können aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb des zukünftigen Gebäudes des Kinderhauses einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele dem Plangeber, der Gemeinde Egenhofen:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- ein umfassendes technisches Konzept zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

7.5. Sozialadäquater Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das „Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“ sichergestellt wird, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen

¹⁵ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist. Aufgrund dieser Regelung muss davon ausgegangen werden, dass dieser Lärm im Regelfall auch keine wesentliche Beeinträchtigung für benachbarte Grundstücke darstellt.

7.6. Flächennutzungsplan

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen. So wird anstelle der „Fläche für Landwirtschaft“ einen „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Anlagen“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

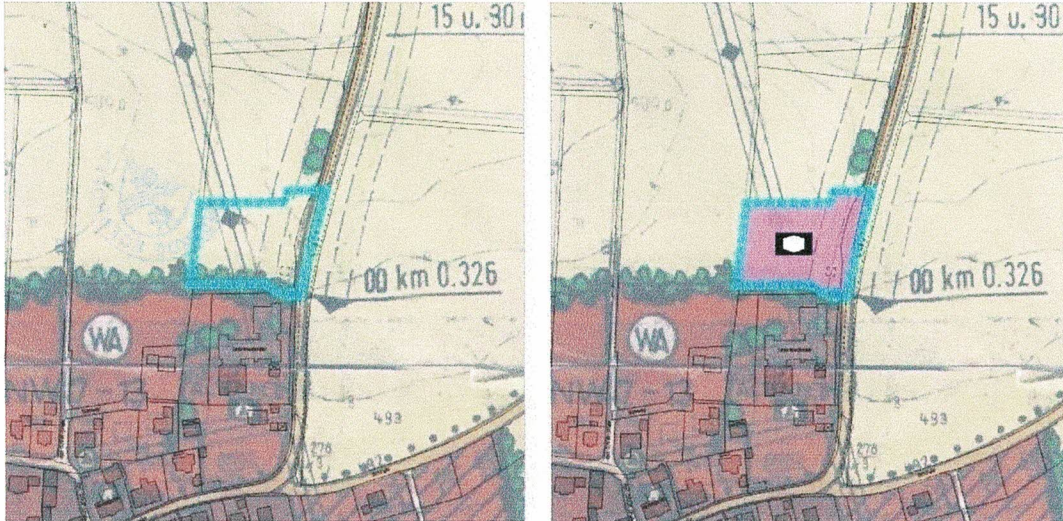


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Berichtiger Flächennutzungsplan

Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Egenhofen nach wie vor sichergestellt.

Egenhofen, 5.8.2013


.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Gemeinde Egenhofen

Die Gemeinde Egenhofen hat die Genehmigung erteilt, dass die ...

Die Bauarbeiten sind mit dem 1. März 2014 begonnen worden ...

Mit der Beauftragung wird die gesamte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Egenhofen noch ...



Für den Bauherrn
Anwalt-Strödel

Egenhofen, 28.03.2014
[Handwritten signature]