

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld“

Fassung vom: 07.02.2022, 02.05.2022

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	5
4.	Verfahren	8
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	9
6.	Festsetzungen und Hinweise	10
7.	Wesentliche Auswirkungen	12

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortschaft Egenhofen nördlich der Mühlstraße. Er liegt innerhalb des Siedlungsbereichs.

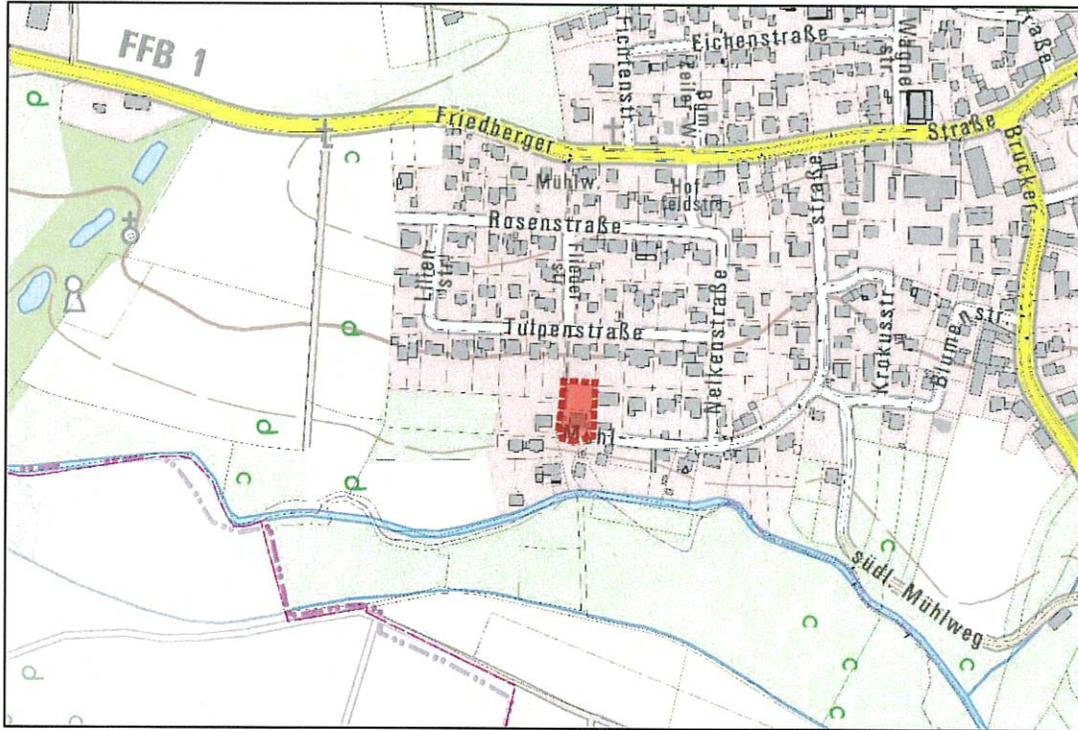


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde möchte aufgrund des Bauwunsches als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches ein noch „unbebautes“¹ Grundstück (Mühlstraße, Fl.-Nr. 99/32) einer angemessenen Bebauung zuführen. Hiermit wird ein Beitrag zur Befriedigung der allgemeinen Nachfrage nach Wohnungen im Großraum München geleistet.

Damit sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird das „Allgemeine Wohngebiet“ (ca. 1.115 m²) beibehalten.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst die bebaute Fl.-Nr. 99/5 (Mühlstraße Nr. 26) und die unbebaute Fl.-Nr. 99/32.

Er weist eine annähernd rechteckige Abmessung von ca. 25 m x ca. 45 m mit einer Größe von ca. 1.115 m² auf. Das Gelände steigt von Süden (Mühlstraße) von ca. 495,5 m ü.NHN nach Norden auf ca. 497,9 m ü.NHN an und weist einen Unterschied von ca. 2,4 Höhenmeter auf.

Das bestehende Wohngebäude auf der Fl.-Nr. 99/5 (Mühlstraße Nr. 26) weist zwei Vollgeschosse mit einer Sockelausbildung und ein flach geneigtes Satteldach (DN 26°) mit konstruktivem Kniestock auf. Nach der vorliegenden Baugenehmigung² sind zwei Wohnungen genehmigt, wobei die Firsthöhe ca. 8,7 m und die traufseitige Wandhöhe ca. 6,1 m (jeweils ohne Dachplatten) beträgt. Die Grundfläche (GR) beträgt ca. 154 m² (GRZ 0,26), die Geschossfläche (GF) ca. 297 m² (GFZ 0,50) und die Versiegelungszahl ca. 258 m² (44,2 %). Es sind insgesamt vier Stellplätze vorhanden im südlichen Vorgarten eine Doppelgarage mit Flachdach, ein Stellplatz und östlich eine Grenzgarage mit Flachdach. Im Übrigen wird das Grundstück als Garten genutzt, wobei kein prägender Baumbestand vorhanden ist.

¹ Da es lediglich eine Einfriedung aufweist und erkennbar zu einem vorläufigen Zwecken bebaut ist.

² Genehmigungsbescheid Nr.BV 2163/64 vom 18.12.1964

Das „unbebaute“ Grundstück (Fl.-Nr. 99/32) weist eine Einfriedung und, für die vorläufige Nutzung, ein eingeschossiges Gartenhaus auf, im Übrigen wird das Grundstück als Garten genutzt.

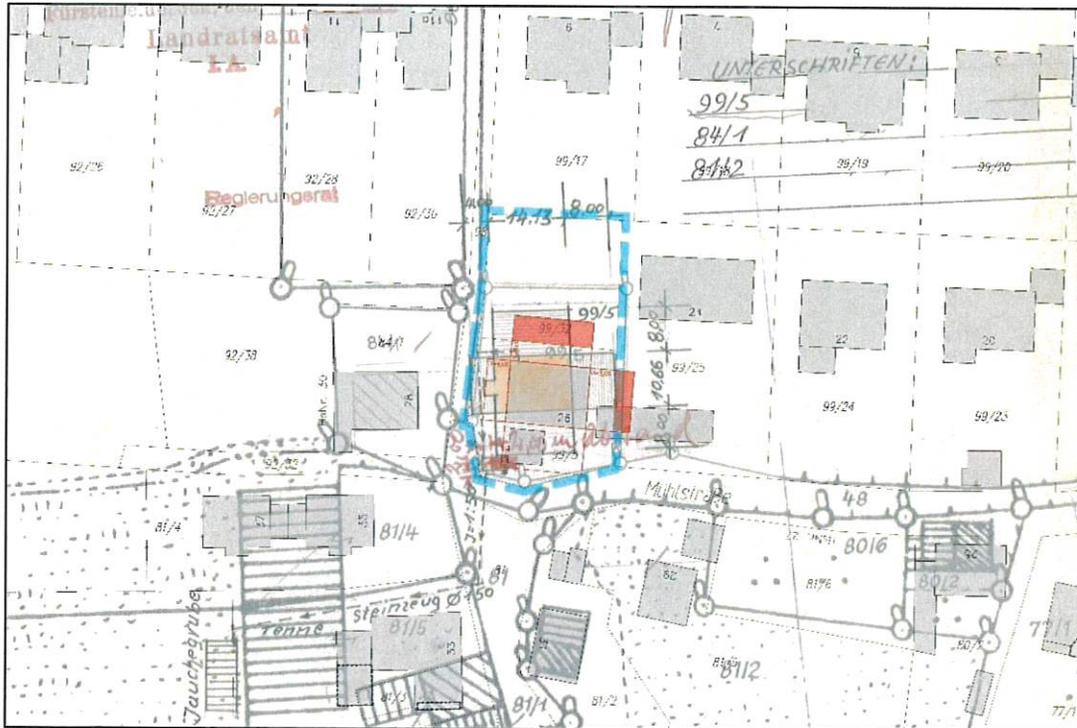


Abb. 2: Genehmigte Abstandsflächen mit Lage auf den Nachbargrundstücken (rot), Änderungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 3: Bestand mit digitalem Orthophoto DOP20 vom 01.08.2020 Änderungsbereich (cyan), Wohnnutzung (hellrot), Garagennutzung (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung Natürlich Grundlagen

2.1.1. Bodenart/Bodentyp

Die Bodenart am Standort wird gemäß Bodenschätzung³ als „Lehm bis Lehmsand“ und der Bodentyp gemäß der Übersichtsbodenkarte⁴ als „fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführenden) Lehmsanden bis Sanlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“ (Legendeinheit 58a) angegeben.

³ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Auswahl Bodenschätzung, Datenabruf 04/2021

⁴ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Geologie/Boden, Auswahl Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 04/2021

2.1.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁵ „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁶

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁷ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁸) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁹ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz¹⁰ bayernweit aktuell nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹¹ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **67 kBq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II** einstufen.

Es wird auf den seit 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.1.3. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Glonn (Gewässer 3. Ordnung) befindet sich südlich in ca. 45 m Entfernung (ca. 491 m ü.NHN).

2.1.4. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände¹³ ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

2.1.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe betragen in 2 m Höhe im Änderungsbereich:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁴): 14° bis < 15 °C

⁵ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 04/2021

⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁶ vom 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁷ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁸ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 11946)

⁹ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

¹⁰ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹¹ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5350E660, Datenabruf 01-2022 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG):

Radonvorsorgegebiete I 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³,

Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³.¹² Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 05-2019, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹² Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 05-2019, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹³ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 04-2021

¹⁴ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >300 bis 350 mm

2.2. Vorbelastung des Plangebietes

2.2.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Egenhofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden. **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Ortstrasse „Mühlstraße“
- für den Fußgänger und Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Egenhofen“ (ca. 530 m) (Buslinie 871 Maisach – Pfaffenhofen a.d. Glonn, sowie der Ruf-Taxi-Linie 8700 Maisach - Pfaffenhofen a.d. Glonn).

2.4. Energie-Atlas Bayern¹⁵

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch)“ bewertet.
Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung¹⁶ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Mühlstraße Nr. 26) bei Erdwärmesonden als „nicht möglich“ und Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ eingestuft.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von überwiegend ca. 1165 - 1179 kWh/m² und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 -1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,2 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme, Biomasse Wasserkraft im näheren Umfeld sind nicht kartiert.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

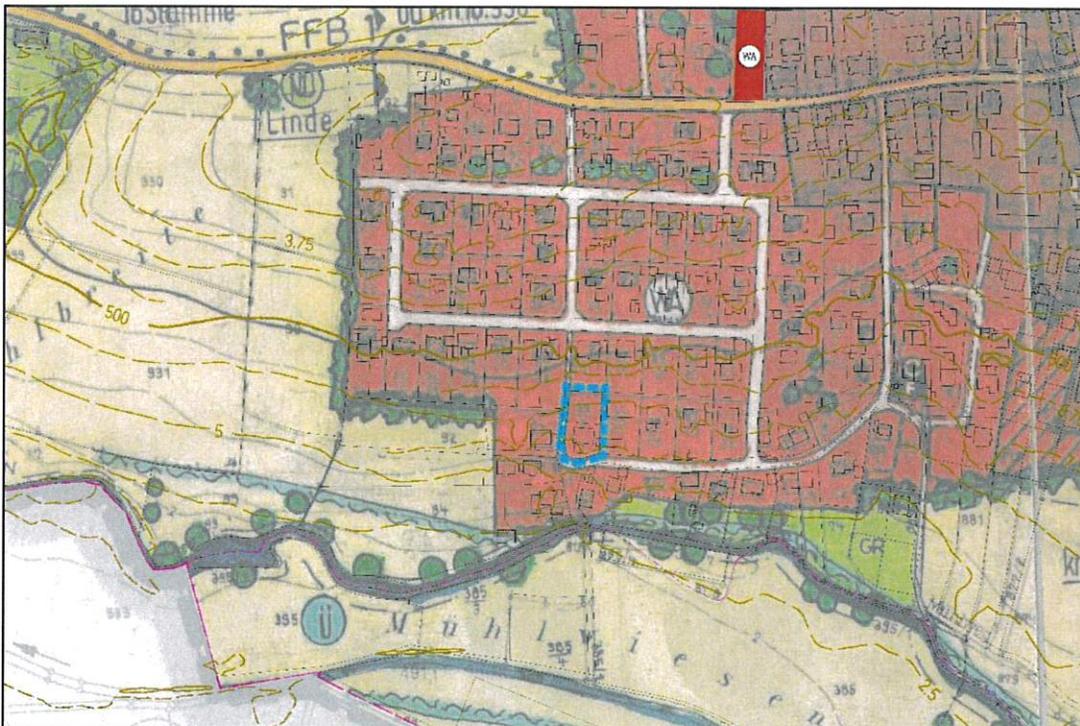


Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 12.03.1984 inkl. 3. und 12. Änderung; Änderungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

¹⁵ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf Oktober 2015

¹⁶ https://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 04/2021

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan¹⁷ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern¹⁸ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan 13-mal¹⁹ geändert und viermal²⁰ berichtigt. Die 13. und 14. Änderung befindet sich im Verfahren und die 9. Änderung wurde nicht weitergeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Umgeben wird der Bereich im Norden und Osten durch „Allgemeine Wohngebiete“ und im Süden und Westen durch „örtliche Straßenverkehrsfläche“ darüber hinaus durch „Allgemeine Wohngebiete“.

3.2. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld“ i.d.F. vom 22.01.1971, der außerhalb des Änderungsbereichs bereits zweimal geändert wurde (1. Änderung vom 12.10.1973 und 2. Änderung vom 23.08.1977).

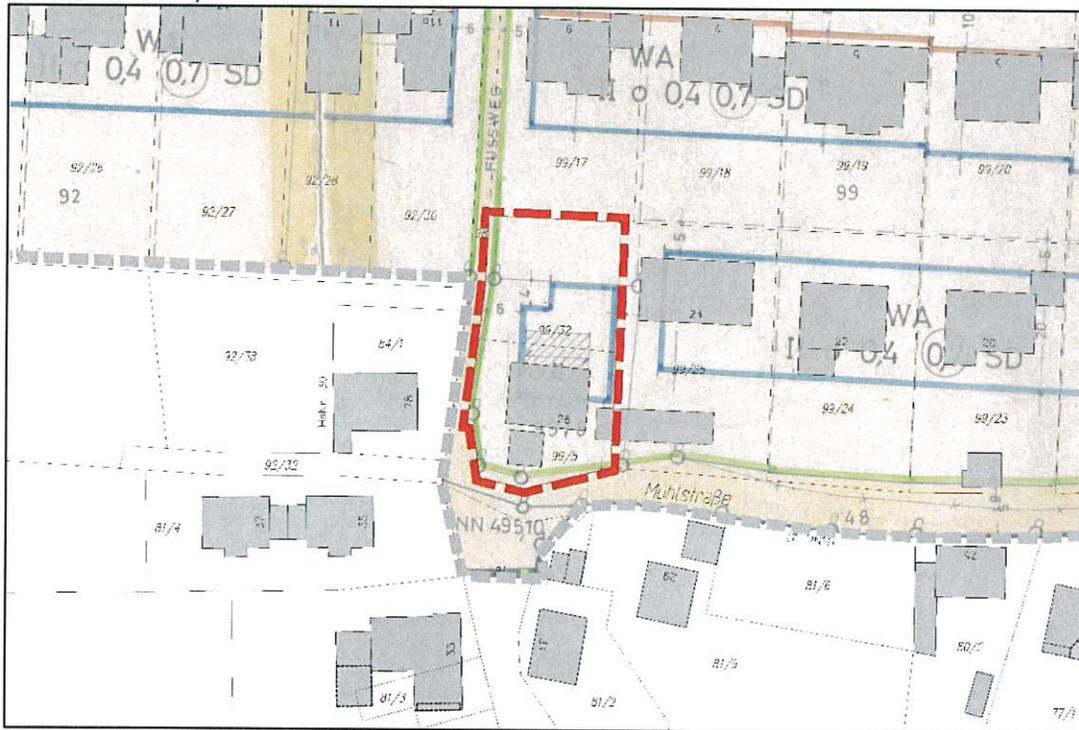


Abb. 5: Rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld“ i.d.F. vom 22.01.1971, Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan trifft u.A. folgende Festsetzungen:

- Zur Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO 1968,
- zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (als Abgrenzung des Maßes) durch die Anzahl der Vollgeschosse (hier zwei) und nur für den übrigen Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4 nach BauNVO 1968) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ 0,7 nach BauNVO 1968),
- zur überbaubaren Grundstücksfläche, durch Baugrenzen und im übrigen Geltungsbereich durch offene Bauweise (BauNVO 1968),
- zur örtlichen Verkehrsfläche durch Straßenverkehrsfläche (südliche Mühlstraße sowie die westliche Fußwegverbindung in Richtung Norden),
- zur Grünordnung durch das Pflanzgebot (ein Baum je 300 m² Baugrundstücksflächen)
- zur baulichen Gestaltung durch Festlegung der Firstrichtung und der Einfriedungshöhe (Zaunhöhe bis max. 1,00 m), wobei nur im übrigen Geltungsbereich die Hauptdachform für Wohnhäuser als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° und Garagen als Flachdach oder Pultdach bestimmt wird.

In Bezug auf die Abstandsflächen (BayBO 1969) wurden keine abweichenden Regelungen getroffen, sodass das dynamisch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht zur Zeit der Genehmigung gilt .

¹⁷ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

¹⁸ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

¹⁹ 1. und 2. Änderung, Änderungen 3C, 3E und 3F, 4. bis 8. und 10. bis 12. Änderung

²⁰ 1. Berichtigung im Rahmen des BBP Nr. 27 „Egenhofen Süd“ i.d.F. vom 16.04.2012,

2. Berichtigung im Rahmen des BBP Nr. 28 „Kinderhaus Egenhofen“ i.d.F. vom 27.09.2013,

3. Berichtigung im Rahmen der 3. Änderung des BBP Nr. 1 „Egenhofen Nord“ i.d.F. vom 25.07.2016

4. Berichtigung im Rahmen des BBP Nr. 29 „Poigern West“ i.d.F. vom 26.02.2019

Festzustellen ist, dass im Gegensatz zum übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Änderungsbereich, das Maß der baulichen Nutzung nur durch die Zahl der Vollgeschosse (zwei) als Höchstgrenze bestimmt wurde. Dies beruht wohl auf der Tatsache, dass es sich bei der Aufstellung um das einzige bebaute Grundstück handelte und deshalb keine Festsetzungen durch Planzeichen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl getroffen wurden. Folglich erfolgten aufgrund der geplanten rückwärtigen Grenzbebauung vermutlich auch keine Festsetzungen zur Bauweise und zur Dachform/Dachneigung.

3.3. Gemeindliche Satzungen

Die Gemeinde Egenhofen hat u.A. folgende Satzungen erlassen:

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS i.d.F. vom 07.09.2021 mit der Anlage Richtzahlenliste und
- Satzung über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Egenhofen vom 26.01.2021.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²¹ sind folgende Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

D-1-79-117-16 westlich in ca. 410 m Entfernung das Baudenkmal

- *Schloss Weyhern, barocke Anlage: Schlossgebäude, dreigeschossige Vierflügelanlage um kleinen Lichthof mit Schlosskapelle, Putzgliederung und Ziergiebel, 1720/26 über älterem Kern erbaut, klassizistische Umgestaltung der Anlage 1827, 1834 und 1840 durch Jean Baptiste Métivier für Ludwig Karl Freiherr von Lotzbeck, Umbauten im Innern u. a. zur Errichtung einer Bildergalerie 1848 durch Friedrich Bürklein mit Dekorationsmalereien von Josef Anton Schwarzmann; mit Resten historischer Ausstattung; ehem. Schlossökonomie, großer Wirtschaftshof mit langgestreckten Wirtschaftsgebäuden und Brauerei: nördliches Wirtschafts- und Wohngebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, 18./19. Jh.; südlicher Stallstadel, erdgeschossiger Satteldachbau, 18./19. Jh.; ehem. Brauerei, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Gauben, 18./19. Jh.; ehem. Poststation mit Gärtnerwohnung, erdgeschossiger Putzbau mit befenstertem Kniestock und Walmdach, von Jean Baptiste Métivier, wohl 1834; Rest der ehem. Einfriedungsmauer; Schlosspark im englischen Stil mit Denkmal für Karl Ludwig von Lotzbeck (1839), Mitte 19. Jh.; ehem. Wagenhalle, langgestreckter erdgeschossiger Bau von Jean Baptiste Métivier, um 1835; ehem. Verwalterhaus mit Stall, sog. Eselshaus, erdgeschossiges Wohnstallhaus mit Satteldach, von Jean Baptiste Métivier, um 1835; ehem. Kornhaus, gegliederter Ziegelsteinbau, Franz Jakob Kreuter zugeschrieben, um 1840; ehem. Sommerkeller, stättliche Anlage von 1848 nach Planung Métivier, ruinös; Feldkapelle, neugotischer Bau mit offener Vorhalle und Dachreiter, von Jean Baptiste Métivier, 1837; mit Ausstattung.*

Benahmen hergestellt, nachqualifiziert

D-1-7732-0125 westlich in ca. 590 m Entfernung das Bodendenkmal

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Weyhern und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof.

Benahmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

3.4.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt²² liegt der Änderungsbereich außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“.

Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.4.3. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)²³ befinden sich im Geltungsbereich und im Umfeld keine Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope.

Südwestlich in ca. 235 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Glonntal“²⁴, dass sich nach Westen erstreckt.

²¹ Bayerischer Denkmal-Atlas: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Datenabruf: 04/2021

²² Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayer (IÜG), <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/>, Datenabruf: 04/2021

²³ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 04/2021

²⁴ Verordnung des Landkreises Dachau (DAH-02) im Amtsblatt für den Landkreis Dachau Nr. 26 vom 20.11.1974

4. VERFAHREN

4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB entschlossen. Bereits die Größe des Änderungsbereichs (ca. 1.115 m²) zum gesamten Geltungsbereich (ca. 63.655 m²) stellt eine marginale Änderung dar.

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche ist eine Änderung von mindermem Gewicht, da der planerische Grundgedanke und das zugrundeliegende städtebauliche Leitbild des Allgemeinen Wohngebietes erhalten bleiben.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz²⁵ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet²⁶ (0,003% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen" = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL²⁷ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Nachdem eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie²⁸ oder der Vogelschutzrichtlinie²⁹) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG³⁰ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie³¹) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen) 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.

Für die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“³² herangezogen. Der Ausgangszustand wird als bebaut, zum Teil strukturarmer Zier- und Nutzgarten bzw. intensiv beanspruchter Garten bewertet und damit in die **Kategorie I** eingestuft. Die bestehende zulässige Eingriffsschwere nach BauNVO 1968 wird bei einer zulässigen GRZ von größer 0,35 und einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dem **Typ A** (Nichtanrechnungsvorschriften der sogenannten Bodenschutzklausel) zugeordnet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit einer rechnerischen GRZ von 0,25 (bzw. 0,30 mit Terrassen und Balkonen) und einem (mittel-)hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ_{II} 0,60/0,65) bleibt die Einstufung in **Typ A** erhalten.

Damit ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig ist (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

²⁵ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

²⁶ EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15,

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

²⁸ Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

²⁹ Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

³⁰ **12. BImSchV**: ZWÖLFTE Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

³¹ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

³² Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

5. PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept gibt das bisherige Konzept der Sonderstellung der Grundstücke (Fl.-Nrn. 99/5 und /32) auf und teilt die östlich gelegene einzeilige Bebauung entlang der Mühlstraße in eine erste Bauzeile (Bestandsgebäude, Mühlstraße Nr. 26, Fl.-Nr. 99/5) und eine zweite Bauzeile (unbebautes Grundstück, Fl.-Nr. 99/32) auf. Damit bildet die bereits vorhandene westliche Bebauung (Mühlstraße Nr. 28, Fl.-Nr. 84/1) mit seiner Aufweitung zum Wendebereich den logischen Abschluss der Mühlstraße.

Die verkehrliche Erschließung des bebauten Grundstücks (Mühlstraße Nr. 26, Fl.-Nr. 99/2) erfolgt wie bisher über die „Mühlstraße“. Für das rückwärtige unbebaute Grundstück wird ein privater Wohnweg begrenzter Länge an der westlichen, unbebauten Grundstücksgrenze geschaffen.

Das grünordnerische Konzept bleibt im Änderungsbereich weitgehend unverändert.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit berücksichtigt. Durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Das auf der rückwärtigen Fl.-Nr. 99/32 zulässige Gebäude befindet sich zu Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Art. 5 Abs. 1 BayBO verlangt, dass zu rückwärtigen Gebäuden insbesondere für die Feuerwehr eine „geradlinige Zu- oder Durchfahrt“ zu schaffen ist, es sei denn, dass Gründe des Feuerwehreinsatzes dies nicht erfordern.

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.

5.3. Technische Versorgung

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bisher über die Gemeinde Egenhofen, für Fl.-Nr. 99/32 ist ein Leitungsrecht über Fl.-Nr. 99/5 vorgesehen, wobei die Kosten für den ggf. nötigen Umbau der Wasserleitung vom Eigentümer zu tragen sind.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Für das bestehende Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}^{33}$.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG, Unterschleißheim. Im Änderungsbereich sind bereits Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG vorhanden. Auf das Planungsportal der Bayernwerke wird verwiesen:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung³⁴ ist für Fl.-Nr. 99/2 zurzeit mit einer Bandbreite von bis zu 50 Mbit/s zu über 95 % und durch LTE³⁵ mit 2 Mbit/s zu über 95 % gegeben. Die FttH/B³⁶ Technologie ist nicht vorhanden.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher im Trennsystem über den Abwasserzweckverband der Schweinbach/Glonngruppe.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers soll, wie bisher, dezentral auf den Grundstücken. Dabei ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) anzustreben oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen). Für das unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 99/32 wurden durch den Eigentümer am 23.03.2022 zwei Sickersversuche durchgeführt. Die Auswertung der HPC AG, Harburg führen zu K_r-Werten von $1,6 \times 10^{-5}$ bzw. $4,4 \times 10^{-5}$. Bei K_r-Werten von 10^{-4} bis 10^{-6} wird nach der DIN 18130-1 von einer Durchlässigkeit ausgegangen. Das vom zukünftigen Bauherrn für die Entwässerungsplanung beauftragte Planungsbüro AquaSys führt hierzu u.A. aus: „aus unserer Sicht sind

³³ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, 02-2008

³⁴ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf 04-2021

³⁵ LTE „Long Term Evolution“ ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

³⁶ FttH/B „Fibre to the Home“ bzw. „Fiber to the Building“ bezeichnet man das Verlegen von Lichtwellenleitern (Glasfaser) von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung des Teilnehmers

die Böden für eine Versickerung geeignet. So steht es auch in der DWA-A 138." (eMail 24.03.2022 14:00).

Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN³⁷ empfohlen.

- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbepbauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden. Dabei werden in den Planzeichnungen die geänderten verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt und logisch ergänzt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 3 „Hoffeld“ i.d.F. vom 22.01.1971 fort.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden betroffenen Grundstücke wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei zugleich auf die BauNVO 2017 umgestellt wird. Um den mit der BauNVO 1968 festgesetzten Charakter des Allgemeinen Wohngebietes und der zulässigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO 1968 zu erhalten wird der Ausschluss von Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen bestimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der Vollgeschosse beibehalten und neu die Grundflächenzahl eingeführt.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt, wie im übrigen Allgemeine Wohngebiet mit zwei erhalten. Dies ist erforderlich, da ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 7 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes bestimmt und umfasst die Grundfläche des Änderungsantrags vom 21.06.2020 und des Gebäudebestandes Mühlstraße Nr. 26.

Im Änderungsbereich wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet, da dies rechnerisch aus der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse zu ermitteln ist.

Um die Anrechnung von Grundflächen der Balkone und Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 20 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer rechnerischen GRZ von 0,25 (mit den Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen von 0,30) und der rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,50 (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 1,2) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und der Situationsgebundenheit des rückwärtigen Grundstücks für angemessen.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Da das nördliche Grundstück (Fl.-Nr. 99/32) über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Fl.-Nr. 99/5 erschlossen

³⁷ **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

werden muss, ist es erforderlich die Gesamtgrundflächenzahl auf 0,65 zu erhöhen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Maßangabe

Als Bauweise wird wie bisher für die überbaubaren Grundstücksfläche die offene Bauweise festgesetzt, wobei auf der rückwärtigen, durch eine sogenannte „Pfeifenstilerschließung“ erschlossenen Fl.-Nr. 99/32 als Hausform nur ein Einzelhaus und auf Fl.-Nr. 99/5 neben dem Einzelhaus auch ein Doppelhaus zulässig ist. Dies entspricht dem bisherigen planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen mit grundstücksbezogenen Bauräumen festgesetzt, die einen Abstand von mind. 3,0 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze und von mind. 5,0 m nach Westen bzw. zur gemeinsamen Grundstücksgrenze vorsehen. Um einerseits abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen zu ermöglichen und andererseits gestalterisch anspruchlose Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Carports (Garagen mit Schutzdach) im Vorgartenbereich besser zu integrieren sowie gleichzeitig einer Verengung des Straßenbildes entgegenzuwirken, wird deren Lage über die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen bzw. Flächen für Garagen) bestimmt.

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze allgemein zulässig. Darüber hinaus wird die Festsetzung zu Nebenanlagen auf Nebengebäude präzisiert, die bis zu einem Maß von 12 m² Brutto-Grundfläche und 25 m³ umbautem Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen. Dabei wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild nicht optisch zu verengen.

6.4. Örtliche Verkehrsflächen

Zur Klarstellung wird die Straßenbegrenzungslinie zur Mühlstraße und dem geplanten westlichen Fußweg festgesetzt.

6.5. Gestaltung der baulichen Anlage

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zu deren Gestaltung und Anordnung (Dachform, Dachneigung, Firstverlauf) getroffen und gleichzeitig an den Regelungen zu Einfriedungen unverändert festgehalten.

Die Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern wie im Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.6. Sonstige Planzeichen

Neben dem Geltungsbereich der Änderung werden für die Erschließung von in zweiter Reihe liegende Grundstück (Fl.-Nr. 99/32) private Wohnwege begrenzter Länge /5 festgesetzt, die das Einzelhaus an die öffentliche Verkehrsfläche anbindet. Aufgrund der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung wird diese private Zufahrt als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auf der Fl.-Nr. 99/5 festgesetzt.

6.7. Abstandsflächen

Das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) sieht keine Übergangsregelungen für im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor. So ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine Anordnung der Maße der Abstandsfläche nicht mehr erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist. Damit wird an der neuen gesetzlichen Regelung der BayBO (in der seit 01.02.2021 gültigen Fassung) festgehalten. Da die Gemeinde die „Satzung über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Egenhofen“ vom 26.01.2021 erlassen hat, wird keine Festsetzung getroffen und in den Hinweisen auf die Satzung verwiesen.

6.8. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird in erster Linie dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Um auf den Baugrundstücken eine gute Durchgrünung zu erzielen, wird wie bisher die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume 2. bis 3. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt.

Diese Durchgrünung dient der Gestaltung des Ortsbildes und trägt zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei. Durch die Frischluftproduktion und Staubfilterung der Gehölze wird dem lokalen Klimaschutz Rechnung getragen, weiterhin bieten die Bäume und Vegetationsflächen Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Insbesondere gilt es, vor dem Hintergrund des Insektenchwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Kiesgärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (z. B. japanische Ziergärten) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert und im Gegenzug eine dorfgerechte Begrünung gewährleistet werden.

6.9. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1) dargestellt. Aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	2. Änderung Nr. 5		3. Änderung Nr. 5	
	Fläche	Verteilung	Fläche neu	Verteilung neu
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.090 m ²	97,8%	ca. 1.115 m ²	100,0%
Straßenverkehrsfläche (Planverzug)	ca. 25 m ²	2,2%	ca. 0 m ²	0,0%
Summe	ca. 1.115 m²	100,0%	ca. 1.115 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	nicht festgesetzt		GR 280 m ²	GRZ = 0,25
			GR+ 56 m²	GRZ+ = 0,30
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	keine Anrechnung BauNVO 1968		ca. 698 m ²	108 vom H.
				GRZII = 0,63
Rechn. Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	nicht festgesetzt		GF 560 m ²	GFZ = 0,50

Tab. 1: Flächenverteilung – Vergleich

7.2. Bodenordnung

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

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
99/5	Mühlstraße Nr. 26	Geh-, Fahr- Leitungsrecht Nr. 1 Bisher: Allgemeines Wohngebiet	ca. 64 m ² Länge ca. 15 m bis ca. 24 m Breite ca. 3,5 m
Die Festsetzung als „Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) erfordert keine Entziehung des Eigentums, da das Eigentum „nur“ beschränkt wird.			
Bei den GFL wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht neu geschaffen. Dabei ist der Eigentümer zugleich auch der Begünstigte der Erschließung. Damit ist ein Planungsschaden (§ 41 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 44 Abs. 1 BauGB § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) nicht erkennbar.			

Tab. 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

7.3. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012 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 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, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und der
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund des Ziels der Änderung, der räumlichen Lage und der vorhandenen Bebauung 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,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Folgende Themen werden durch die Gemeinde noch untersucht:

- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nahwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB³⁸ zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier GR) zulässig.

So wird auch von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG³⁹) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

7.4. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des **Änderungsbereiches** (ca. 495,5 m ü.NHN) innerhalb des Siedlungsbereichs und dessen Entfernung von Fließgewässern (Glonn in ca. 45 m auf ca. 491, 0 ü.NHN) sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des ebenen Geländes der östlich und südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass wild abfließendes Wasser entsteht. Auf Grund der Hanglage kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind keine gesicherten Daten vorhanden.

³⁸ § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

³⁹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung 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 Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) verstoßen wird. Generell sollte vor Baumaßnahmen wie Abbruch von Gebäuden, Dach- und Fassadensanierungen, Maßnahmen der Wärmedämmung etc., rechtzeitig durch Fachleute geprüft werden, ob Quartiere oder Tiere (insbesondere Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten) vorkommen. Gegebenenfalls müssen die Baumaßnahmen in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch Gebäude bewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch eine ökologische Baubegleitung).

Gleiches gilt bei Fällung, Gehölzrückschnitt, auf den Stock setzen oder bei sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen. Diese sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. – 28/29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d.h. Aufhängen von Nistkästen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor der Fällung durchzuführen.

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 Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.6. Innenentwicklung - Boden- und Agrarschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben.

Da es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wird weder eine landwirtschaftliche Fläche noch eine Fläche für Forst erstmalig überplant.

7.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Festsetzung von grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung der Hausgärten.
- bei dem Schutzgut Landschaft durch die Beibehaltung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- bei dem Schutzgut Kultur, durch die Festsetzung Zahl der Vollgeschosse, Festsetzung der Dachform und die Beibehaltung der Dachneigung und damit die Einbindung in die umliegende Siedlungsstruktur.
- bei den Schutzgütern Klima/Luft, Fläche/Boden und Wasser durch die im Gegensatz zur BauNVO 1968 erfolgte Einführung der Bodenschutzklausel mit der Begrenzung der Versiegelungszahl von 0,60 und die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.

7.8. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde den erlassenen Bebauungsplan ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld“ wurde am 22.01.1970 als Satzung beschlossen, am 20.01.1972 durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigt und danach bekannt gemacht. Damit wird die überbaubare Grundstücksfläche und damit verbundene Nutzungsmöglichkeit nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem auf Wunsch des Eigentümers die Bebauung des rückwärtigen Grundstücks Fl.-Nr. 99/32 erhöht wird, ist keine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung erkennbar.

7.9. Synopsenplan

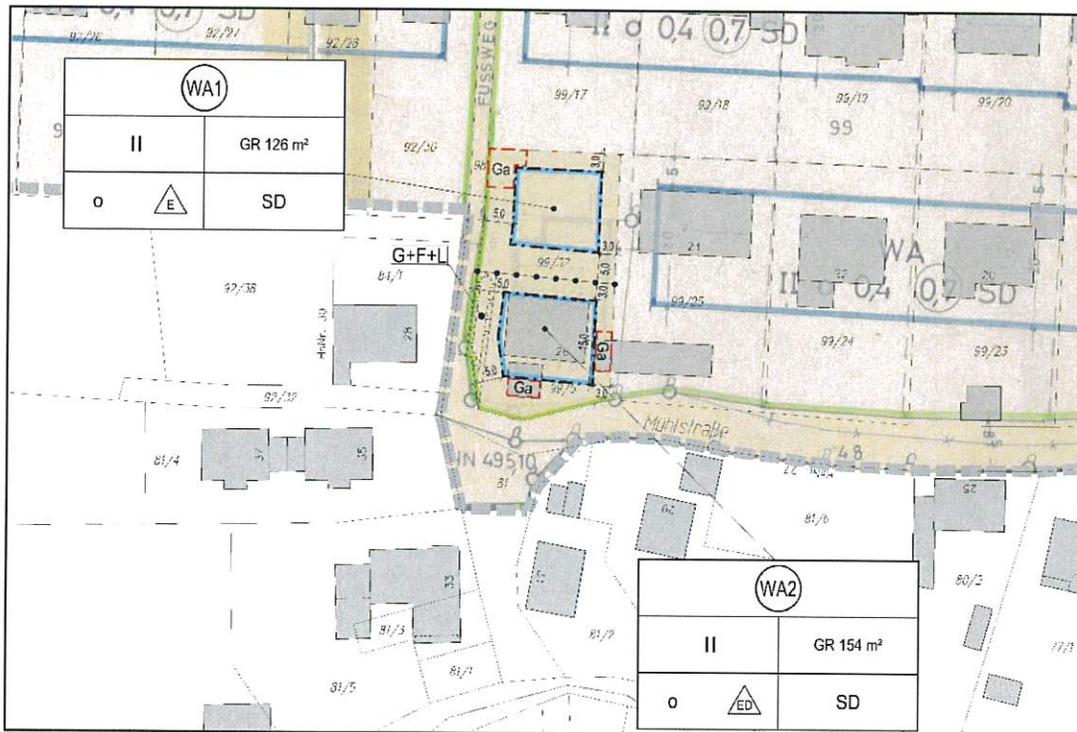


Abb. 6: Synopsenplan Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld“ mit Einarbeitung der 3. Änderung

7.10. Sonstige Auswirkungen

Durch die Änderung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Egenhofen, 03. MAI 2022


 Martin Obermeier
 Erster Bürgermeister




 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner



