

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zur Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen-Maisacher Straße“ (Fl.-Nr. 74/7)

Fassung vom: 16.12.2019, 30.11.2020

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	Angaben zum Plangebiet	2
3	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4	Vorraussetzungen für den Erlass	7
5	Inhalt der Einbeziehungssatzung	9
6	Auswirkungen	9

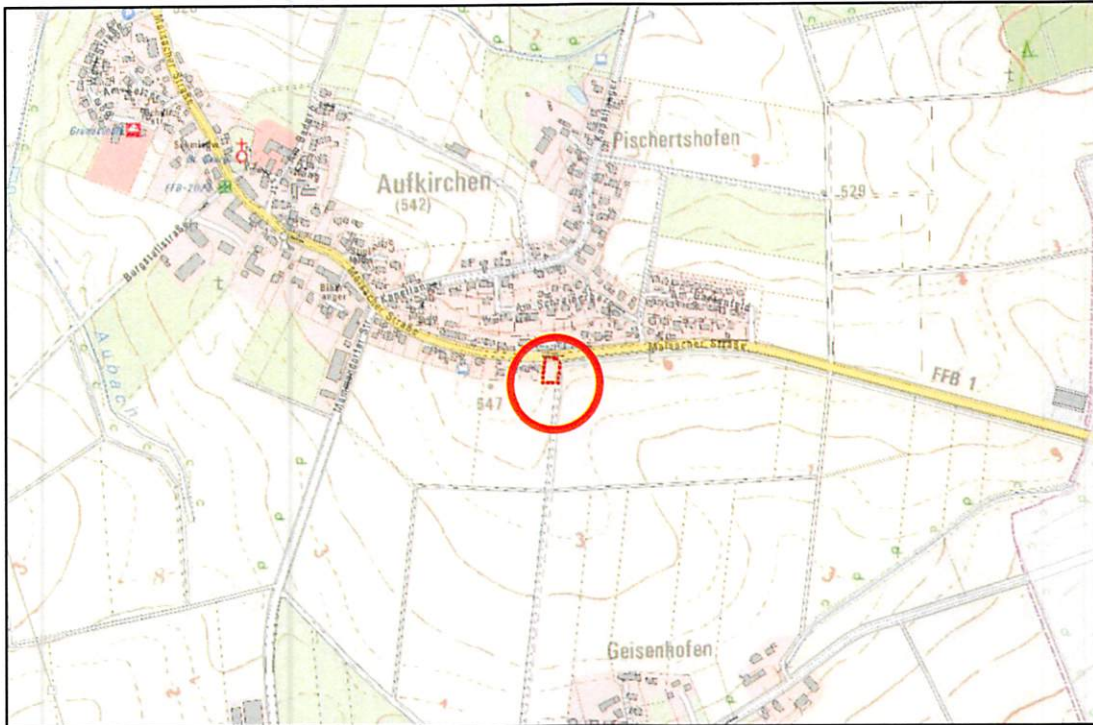
1 EINFÜHRUNG**1.1 Lage des Plangebiets**

Abb. 1: Digitale Ortskarte DOK 2018 (rot: Umgriff der Satzung), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Umgriff der Satzung liegt im Ortsteil Aufkirchen, südlich der Kreisstraße FFB1 (Maisacher Straße) und östlich der einzeiligen Bebauung, in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung

Ziel und Zweck der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen werden. Dabei wird, mit dem Heranführen der Bebauung an den öffentlichen Feld- und Waldweg Aufkirchen/Geisenhofen, ein logischer Abschluss der südlichen straßenseitigen Bebauung der Maisacher Straße (Kr FFB1) geschaffen.

Dies beruht auf dem östlich beginnenden selbstständigen und durch eine baumbestandene Grünfläche getrennten, Geh- und Radweg nach Stefansberg durch den sich das Orts- bzw. Straßenbild ändert.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung rasch Baurechte schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche, über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regeln.

2 ANGABEN ZUM PLANGEBIET**2.1 Abgrenzung und Größe**

Der Umgriff der Satzung betrifft die Teilfläche der Fl.-Nr. 74/7. Er umfasst eine Abmessung von ca. 35 m bis ca. 22 m x ca. 39 m (ca. 845 m²). Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 546,0 m ü.NHN und neigt sich leicht von Süden.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 296/51 (straßenbegleitender Gehweg der Maisacher Straße Kr FFB1 mit Buswartehäuschen),
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 67 (öffentlicher Feld- und Waldweg, Widmung-Nr. 05/244 Aufkirchen/Geisenhofen),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 74 (landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker) und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 74/3 (eineinhalbgeschossiges Wohnhaus Maisacher Straße 25).

Der Umgriff wird landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Es ist kein Bau- und Baumbestand vorhanden.

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Westen durch eine eineinhalbgeschossige Wohnbebauung (mit Erd- und Dachgeschoss) mit einem mittelsteilen Satteldach, die in erster Bauzeile vorhanden ist. Die Stellplätze sind zum Teil in Garagen (Grundflächen von ca. 27 m² bis 43 m²) oder oberirdische Stellplätze vorhanden. Die Wohnbebauung ist zum Teil mit einer älteren und jüngeren Ortsrandeingrünung in das Landschaftsbild eingebunden. Die überbauten Grundflächen reichen im westlich bebauten Bereich bei Einzelhäusern von ca. 83 m² bzw. ca. 36 m² für Garagen (Fl.-Nr. 96/10, Maisacher Straße Nr. 37), ca. 93 m² bzw. ca. 36 m² für Garagen (Fl.-Nr. 74/4, Maisacher Straße Nr. 29), ca. 125 m² bzw. ca. 29 m² für Garagen (Fl.-Nr. 74/6, Maisacher Straße Nr. 27, 27b), ca. 130 m² bzw. ca. 43 m² für Garagen (Fl.-Nr. 74/5, Maisacher Straße Nr. 31), ca. 133 m² bzw. ca. 34 m² für Garagen (Fl.-Nr. 96/9, Maisacher Straße Nr. 35) bis zu ca. 155 m² bzw. ca. 27 m² für Garagen (Fl.-Nr. 74/3, Maisacher Straße 35).

Im Süden schließen sich direkt landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerbau) an. Im Osten befindet sich der im Bereich der Fl.-Nr. 74/7 zum Teil asphaltierte öffentlichen Feld- und Waldweg Aufkirchen/Geisenhofen. Darüber hinaus beginnt im Osten der Verlauf des durch eine baumbestandene Grünfläche getrennten, gemeinsamen Geh- und Radweges nach Stefansberg.

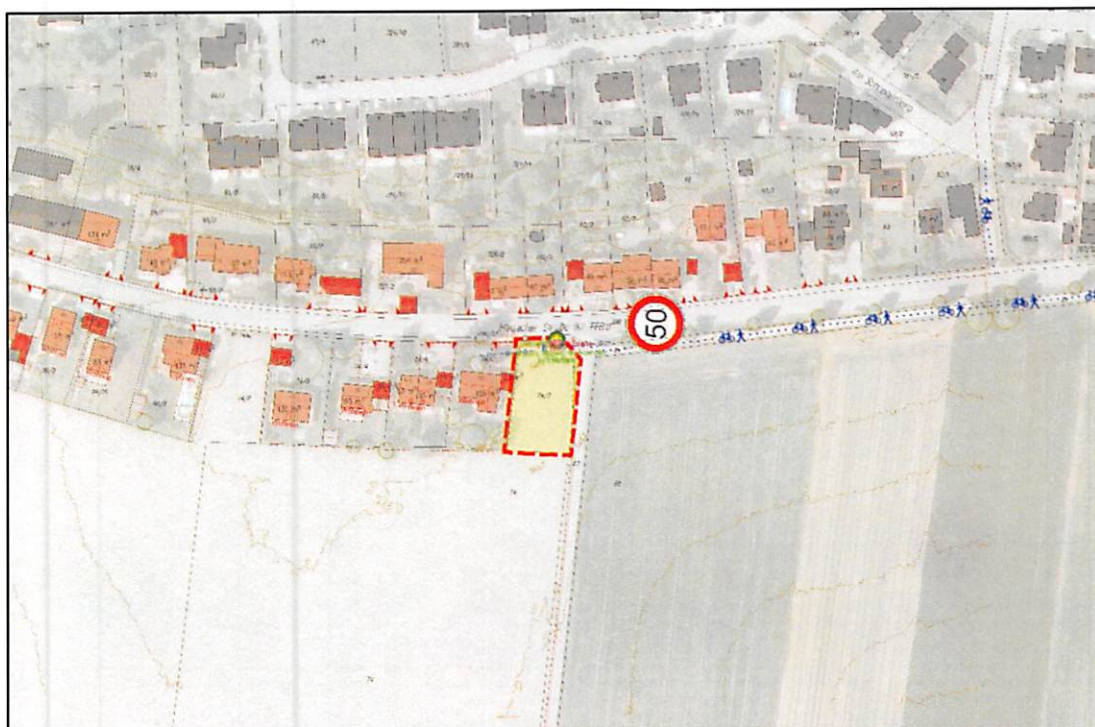


Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2020 mit DOP20 vom 06.05.2018 mit Umgriff der Satzung (hellgrün: Ackerfläche, grün: Wiese/Randeingrünung, hellrot: Wohnnutzung, blau: gewerbliche Nutzung), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Maisacher Straße (Kreisstraße FFB1).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 871 Maisach S - Aufkirchen - Paffenhofen a.d. Glonn bzw. MVV Ruftaxi) mit der Haltestelle „Aufkirchen, Abzweigung Geisenhofen“ direkt am Umgriff.

Östlich des Umgriffs endet der von Stefansberg kommende südlich der Kreisstraße FFB1 (Maisacher Straße) verlaufender Geh- und Radweg. Die Fl.-Nr. 67 (öffentlicher Feld- und Waldweg Aufkirchen/Geisenhofen) soll als Geh- und Radweg Aufkirchen-Nannhofen als weiterführende Radverbindung nach Nannhofen genutzt werden.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1 Altlasten

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

2.4.2 Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt im Osten und Süden direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an und liegt im Randbereich zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch Windverfrachtung können Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Da der Außenbereich dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe mit deren Nutzflächen unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, der zeitweiser Lärm- und Staubbelastung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt und wegen der dörflichen Struktur von Aufkirchen sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

2.4.4 Verkehrslärm

Das Gebiet wird durch den Verkehrslärm der Kreisstraße FFB 1 (DAH 6 - Egenhofen - FFB 14 - Poigern - FFB 2 - Unterschweinbach – Aufkirchen - FFB 9 – Pischertshofen - Stefansberg – St 2054) beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV/Kfz	DTV/SV	Δ DTV	Δ Prozentual
FFB 1	7733 9702	2000	5.002			
		2005	5.076	228	74	1,5%
		2010	3.411	190	-1.665	-32,8%
		2015	k.A.			

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen²

Im Rahmen des Hochbautentwurfes bzw. des bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann z.B. mit der Orientierung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) abgewandt vom Verkehrslärm und/oder der Ausbildung der Gebäudefassaden mit gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen und/oder dem Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bzw. der Anordnung von zum Lüften notwendiger Fenster an den schallabgewandten Fassaden reagiert werden.

2.4.5 Sirenenanlage

Nordöstlich des Umgriffs in direkter Nachbarschaft befindet sich die Sirenenanlage, die die Bevölkerung von außergewöhnlichen Gefahrensituationen schnell und effektiv warnt. Neben den Geräuschen bei Gefahrensituationen, werden regelmäßig Sirenentestläufe durchgeführt. Aufgrund der Nähe kann es insbesondere in der Nachtzeit zu Beeinträchtigungen kommen. Da ein Sireneneinsatz in der Regel der Warnung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes dient, wird davon ausgegangen, dass hierdurch die Immissionswerte überschritten³ werden dürfen. Denn es handelt sich bei dem Sirengeräusch um eine Maßnahme, die der Verhütung oder Beseitigung einer Notlage dient.

2.4.6 Vorhandene Leitungen

Südlich der Maisacher Straße (Kr FFB1) verläuft die außer Betrieb genommen Gasfernleitung aus Stahl (DN300). Diese wird in Zukunft nicht mehr benötigt, wurde gasfrei gespült und kann z.B. durch den Tiefbauer entfernt werden.

2.5 Natürliche Grundlagen**2.5.1 Bodenbeschaffenheit**

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern⁴ wird der Boden mit „Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) angegeben.“

2.5.2 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

¹ Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

² Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 04/2020

³ Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Nr. 7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen

⁴ GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem) www.bis.bayern.de, Datenabruf 04/2020

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 Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Gebiete festzusetzen für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet. Deshalb liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Umgriff des Planungsgebietes prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹⁰ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 123,2 kBq/m³ in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete III**¹¹ einstufen.

Es wird auf den seit dem 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.“ wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) von 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.5.3 Gewässer

Im Umgriff befinden sich keine Oberflächengewässer.

In einer Entfernung von ca. 665 m westlich befindet sich der Aubach und in ca. 625 m östlich befindet sich der namenlose Graben westlich von Geisenhofen.

2.5.4 Grundwasser

Im Umgriff bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden.

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände¹³ ist keine Darstellung von „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffenen Gebieten“ enthalten.

⁵ http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁶ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁶ vom, 04/2020, 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 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

⁹ StrSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

¹⁰ [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl Radon-222- in der Bodenluft \(Prognose\)](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl%20Radon-222%20in%20der%20Bodenluft%20(Prognose)), Datenabruf 03-2019

¹¹ 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 www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹³ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**3.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan¹⁴ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern¹⁵ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan 13-mal¹⁶ geändert und viermal berichtigt¹⁷. Die 9. Änderung wurde nicht weitergeführt; die 13. Änderung „Gewerbegebiet – Ziegelsysteme Kellerer“ befindet sich im Verfahren.

Der Umgriff wird zu ca. 4/5 als „Dorfgebiet“ und zu ca. 1/5 als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden überlagert mit der unterirdischen „Ferngasleitung“ die parallel zur Kreisstraße (FFB 1) verläuft. Umgeben wird das Gebiet:

- im Norden als „Kreisstrasse“ (Flächen für den Überörtlichen Verkehr), darüber hinaus als „Dorfgebiet“,
- im Westen und Süden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und
- im Osten durch „Dorfgebiet“.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Umgriff der Satzung (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

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,
- Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Scheinbach-/Glonngruppe (Entwässerungssatzung – EWS -) i.d.F. vom 24.05.2013

3.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Der Umgriff ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Im Norden befindet sich die genehmigte Ortsabrundungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen“¹⁸ i.d.F. vom 20.03.1982, daran schließen sich die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 6 „Aufkirchen Pischertshofen“

¹⁴ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

¹⁵ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

¹⁶ 1. und 2. Änderung, Änderung 3C, Änderung 3E, Änderung 3F und 4. bis 12. Änderung

¹⁷ 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

¹⁸ gemäß § 34 Abs. 2 BBauG i.d.F. vom 25.08.1976, genehmigt vom Landratsamt Fürstenfeldbruck mit Schreiben vom 03.08.1982 Az. II/(V)-610-19-

i.d.F. vom 27.06.1984 mit dessen 1. Änderung und „Aufkirchen-Gartenfeld“ i.d.F. vom 16.10.2006 mit dessen 1. Änderung an.

Westlich schließt die erste Bauzeile mit den Gebäuden Maisacher Straße Nrn. 25, 27, 27b, 29, 31, 35 und 37, die sich im unbeplante Bereich (§ 34 BauGB) befinden, an.

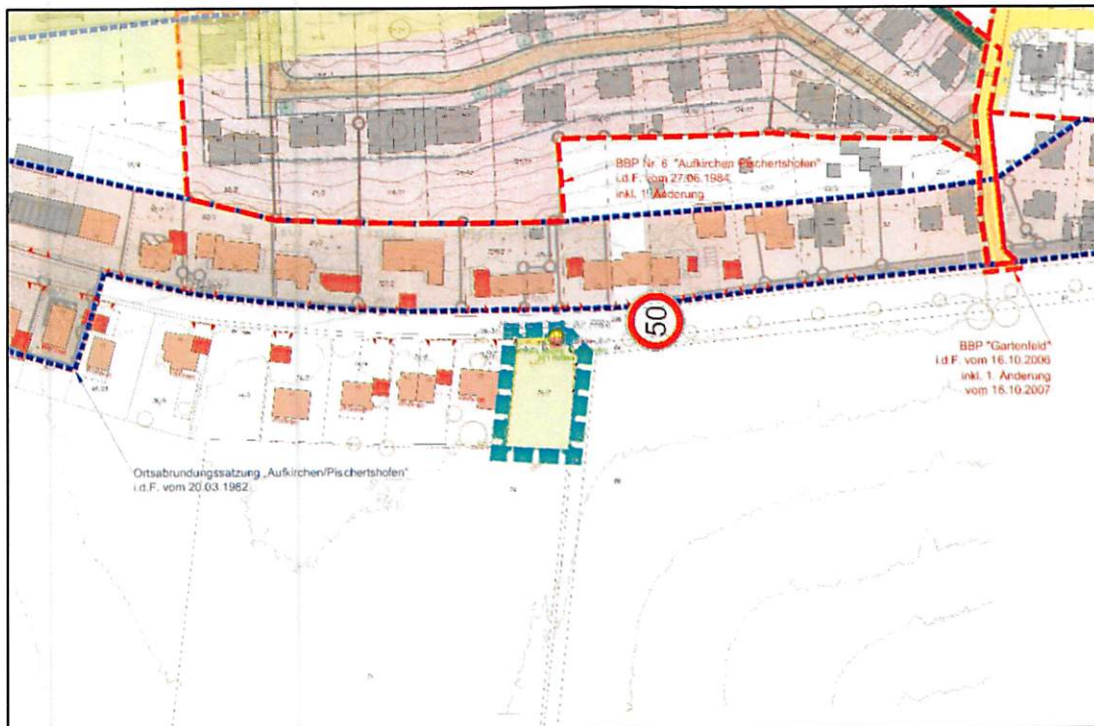


Abb. 4: Umgriff der Satzung (cyan) mit nördlich anschließendem Ortsabrundungssatzung (blau) und Bebauungspläne (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.4 Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1 Bodenfunde Denkmalschutz

Durch den Datenabruf im Bayernviewer¹⁹ sind im Umgriff keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Als nächstes Baudenkmal lässt sich:

- D-1-79-117-23 nordwestlich in ca. 575 m Entfernung,
„Ehem. Pfarrökonomie, zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Walmdächern, Dachstuhl bez. 1879.,
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“

und als nächstgelegenes Bodendenkmal:

- D-1-7733-0011 westlich in ca. 635 m Entfernung
„Verebneter Niederungsburgstall des hohen oder späten Mittelalter, *Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*“

3.4.2 Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs im Bayernatlas²⁰ befindet sich der Umgriff des Planungsgebietes außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

3.4.3 Anbauverbot-/beschränkungzone

Die Grenze der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße FFB 1 (DAH 7 - St 2054) liegt in etwa mittig im Abschnitt 190 zwischen Station 0 (West) und Station 0,693 (Ost). Der Umgriff liegt innerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im sog. „Verknüpfungsbereich“.

Damit besteht kein Anbauverbot sowie keine Anbaubeschränkung.

4 VORRAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS

4.1 Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Egenhofen wählt die Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) um so eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Aufkirchen

¹⁹ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Bodendenkmal, Baudenkmal: Datenabruf 04-2020

²⁰ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Wassersensible Bereiche: Datenabruf 04-2020

einzubeziehen, der hiervon westlich als straßenbegleitende Wohnbebauung (Maisacher Straße Nrn. 25, 27/27b, 29, 31, 35, 37) vorhanden ist.

4.2 Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Da der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan überwiegend als „Dorfgebiet“ dargestellt ist, unterstreicht dies das Planungsziel. Durch die Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung mit einem Anbau an die Maisacher Straße bis zum öffentlichen Feldweg nach Geisenhofen wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

4.3 UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz²¹) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Umgriff des Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL²² handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie²³ oder der Vogelschutzrichtlinien²⁴) durch die Planung 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 (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie²⁵) zu beachten wäre.

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Durch die Ergänzungssatzung 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.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung²⁶“.

Die landwirtschaftliche Fläche im Umgriff der Satzung wird mit der Kategorie I, das heißt als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft. Diese Einstufung erfolgt, da es sich bei einer ackerbaulich genutzten Fläche um eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt.

Die Eingriffsschwere wird als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) angesetzt, da das Nutzungsmaß durch die vorhandene westliche Bebauung vorgegeben ist. Wird hier die vorhandene GR von 155 m² als oberer Maßstab zugrunde gelegt ergibt sich eine grundstücksbezogene GRZ von 0,19. Aufgrund des zusätzlichen Flächenbedarfs für Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebengebäuden erhöht sich die Versiegelungszahl der Grundstücke, dürfte aber bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung noch unter einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 liegen.

Aus der Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 wird der Faktor 0,2 angenommen, da mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Festsetzung eines Pflanzschlüssels auf den Grundstücken (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen), der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Schaffung eines Ortsrandes durch die Ausgleichsmaßnahme und Sicherung der Durchlässigkeit des neuen Siedlungsrandes zur freien Landschaft, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

²¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

²² 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)

²³ 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)

²⁴ 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)

²⁵ 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)

²⁶ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs-fläche	Verteil-ung
Ackerland	Kat. I	674 m ²	Satzung	Typ. B	0,2	135 m ²	79,95%
	Kat. I	169 m ²	Ausgleichs-fläche	Typ. Typ 0	0,2	34 m ²	20,05%
Summe: 843 m ²				Erforderlicher Ausgleich		169 m ²	20,05%

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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.

5 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

5.1 Lageplan

Es ist ausreichend die Grenzen des Umgriffs des Satzungsbereichs durch einen Lageplan festzuhalten. Damit wird bestimmt, dass das Gebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt wird.

5.2 Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass eine Minimalform der Ergänzungssatzung (d.h. die Erklärung zum Innenbereich) nicht ausreicht, um eine gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen. So wird die Zufahrtssituation vom öffentlichen Feld- und Waldweg Aufkirchen/Geisenhofen ausgeschlossen, um die Lockerheit und Sicherheit insbesondere des nicht motorisierten Verkehrs (Fußgänger, Radfahrer) zu berücksichtigen. Ferner werden einzelne Festsetzungen zur Grünordnung (Durchgrünung, Belagsflächen) und Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten, Einfriedung) getroffen. Diese dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, der Minimierung des Eingriffs und der positiven Gestaltungspflege.

Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird aufgrund der prägenden einzeiligen Bebauung südlich der Maisacher Straße (Kr FFB1) verzichtet. Ebenso wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da die westlich liegende Bebauungszeile (Maisacher Straße Nrn. 25, 27/27b, 29, 31 und 35) den Maßstab für die Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen vorgibt. Auch auf die Festsetzung der örtliche Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese bereits vorhanden ist.

Der Ausgleich erfolgt am Ort des Eingriffs (Baugrundstück) durch interne Ausgleichsflächen mit deren Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB) und wird diesem zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB).

5.3 Plangrundlage, Hinweise, Pflanzliste

Neben den Planunterlagen der Digitalen Flurkarte wurden die stillgelegte Erdgasfernleitung, sowie die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1) errechneten Höhenschichtlinien im Abstand von 0,5 m dargestellt. Ferner werden - aus Gründen der Eigenvorsorge - die Hinweise auf § 123 Abs. 1 StrSchG und das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern, aufgenommen.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch Änderung des „Gesetzes 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 von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder kein „Versiegelungsverbot“²⁷. Durch die Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen von ca. 0,076 ha.

²⁷ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

Die Neuinanspruchnahme erfolgt nur in einem geringen Umfang, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, da insbesondere deren Aktivierung zur Zeit nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der einen Parzelle kurzfristig befriedigt werden muss und die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Umgriff ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegend mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerten „L4D 64/60²⁸“ des Ackerlandes) vertretbar.

6.2 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 Umgriffs auf ca. 546 m ü.NHN am südlichen Siedlungsbereich und der auf dem Hangrücken verlaufenden Maisacher Straße (Kr FFB1) in einer Entfernung von ca. 665 m vom Aubach (westlich des Umgriffs ca. 526,25 m ü.NHN) und ca. 625 m vom namenlosen Graben westlich von Geisenhofen (südöstlich des Umgriffs ca. 532 m ü.NHN) entfernt sind Gefahren durch Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des Verlaufs der Maisacher Straße (Kr FFB1) auf dem Hangrücken und des nach Süden fallenden Geländes ist ein Fremdeinzugsgebiet aus der Flur nicht sehr wahrscheinlich. In Bezug auf Starkregenereignisse kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind für den Umgriff keine Daten vorhanden. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne“) reagiert werden.

6.3 Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung 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 der Neuaufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6.4 Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG erfolgen.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Schweinbachgruppe.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher gestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h²⁹. Ein Unterflurhydrant ist in einer Entfernung von ca. 16,5 m westlich ein weiterer ca. 49 m östlich an der Maisacher Straße (Kr FFB1) vorhanden.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung³⁰ ist mit 30 Mbit/s zu über 95 % und durch LTE³¹ mit 2 Mbits/s zu über 95 % gesichert.

²⁸ L - Bodenart (Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 63/58 - Bodenzahl/Ackerzahl

²⁹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

³⁰ www.bmvi.de Breitbandatlas, Datenabruf 04-2018

³¹ LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

6.5 Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.
Das Schmutzwasser erfolgt zentral durch die Kläranlage mit Belebungsanlage und gemeinsamer Schlammstabilisierung (Baujahr 2010, Größenklasse 2 mit 6.500 Einwohnergleichwerte³²) des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-/Glonngruppe.
- Da aufgrund der vorliegenden Übersichtsbodenkarte³³ der Boden als überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) klassifiziert wird, wird von einer geringen Versickerungsfähigkeit ausgegangen. Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt, wie im angrenzenden Bestand, zentral über den vorhandenen Mischwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-/Glonngruppe. **Dabei muss das gesammelte Niederschlagswasser mittels geeigneter Regenrückhalteräume auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden und darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.**
- Die Müllentsorgung des Hausmülls erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck.

Egenhofen, 08. DEZ. 2020

Fürstenfeldbruck


Martin Obermeier
1. Bürgermeister




Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



³² Der **Einwohnergleichwert (EGW)** dient als Referenzwert der Schmutzfracht in der Wasserwirtschaft.

³³ geoportal.bayern.de, Bayernatlas, Inspire, Anhang 3, Übersichtsbodenkarte von Bayern

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstenfeldbruck



Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen-Maisacher Straße“ (Fl.-Nr. 74/7)

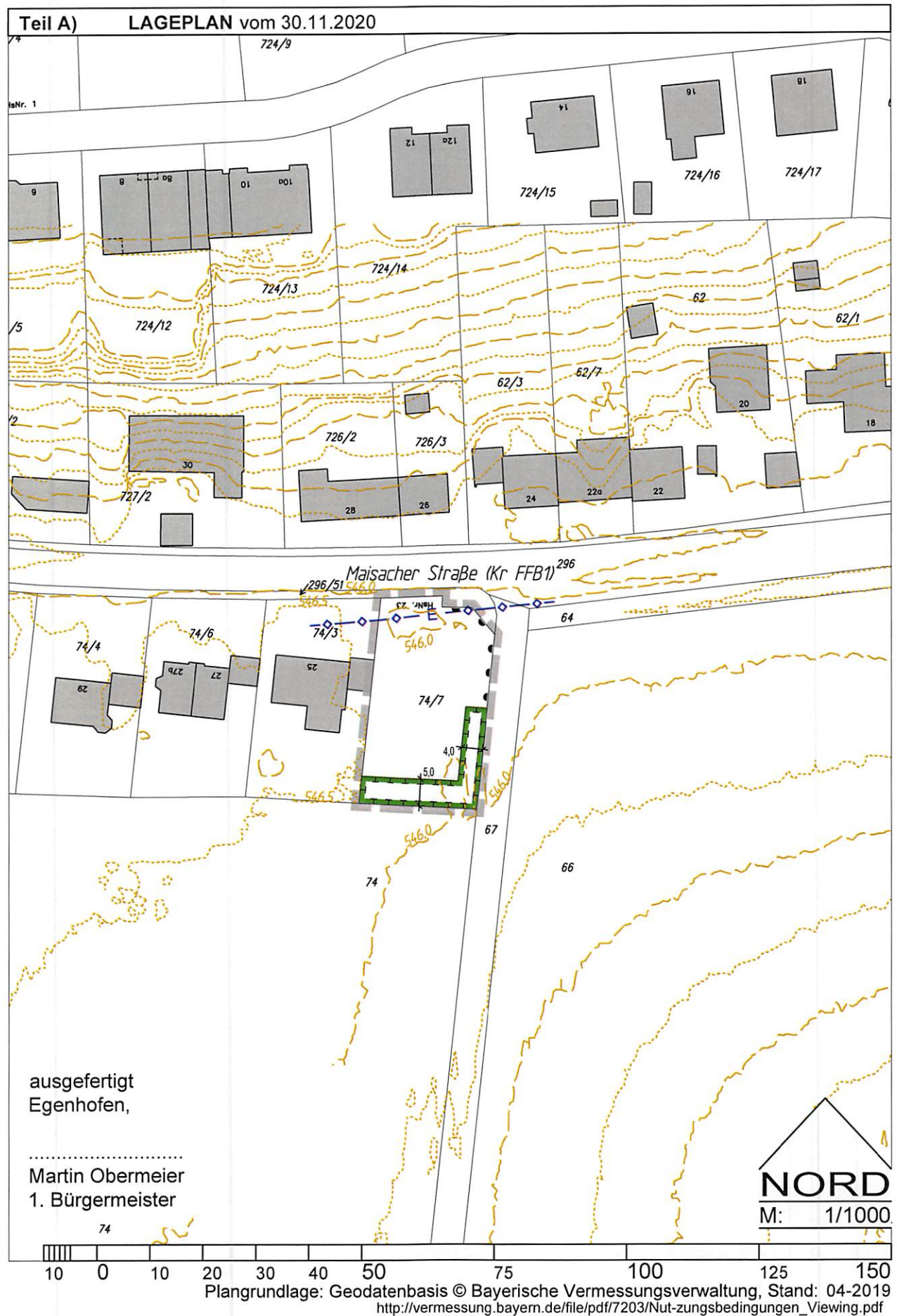
Fassung vom: 16.12.2019, 30.11.2020

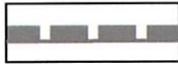
Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Präambel:

Die Gemeinde **Egenhofen** erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), folgende

Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.



Teil B) SATZUNG**§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M: 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 30.11.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen**(1) Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

- a) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(2) Grünordnung

- a) Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Teil C Punkt d).

b) Befestigte Flächen

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

(3) Bauliche Gestaltung**a) Dachform**

Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude; hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 15° zulässig.

b) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten. Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

c) Einfriedung

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur – Ausgleichsfläche - sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- a) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur - Ausgleichsfläche:
- Entwicklung der Fläche als Ortsrand
 - Zweireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern
 - Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen,
 - Qualität: mind. 3 x v., 80 cm - 100 cm,
 - Verwendung von Pflanzen der Artenliste Sträucher (Teil C Punkt d).

- b) Die Ausgleichsfläche mit den festgesetzten Maßnahmen umfasst 168 m² und wird zu 100 % dem Eingriff auf dem Baugrundstück (Fl.-Nr. 74/7) zugeordnet.

§ 5 In-Kraft-Treten

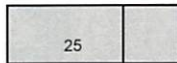
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teil C) PLANGRUNDLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, PFLANZLISTE

- a) Plangrundlage



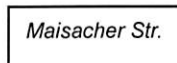
Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 74/7



Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 25



Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 546,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1¹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.



Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Maisacher Straße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- b) Nachrichtliche Übernahmen

Satzung

Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008, sowie die „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) wird hingewiesen.

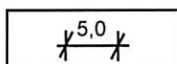
Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, 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.

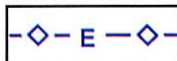
Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB² hingewiesen.

- c) Hinweise



Maßangabe in Metern, hier z.B. 5,0 m



Vorhandene stillgelegte Erdgasfernleitung

Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes³ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“⁴ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

¹ Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2017. Höhengenaugkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

² AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GVBl. S. 14),

³ § 123 Abs. 1 StrSchG: „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....“

⁴ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018,

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem östlich gelegenen öffentlichen Feld- und Waldweg können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

d)

Pflanzliste

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feldahorn Hochstamm (*Acer campestre* 'Elsrijk')
Felsenbirne Hochstamm (*Amelanchier laevis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspire')
Obstbäume, regionale Sorten

Artenliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweiggriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

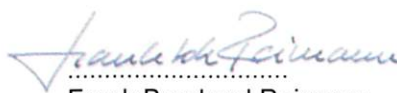
Egenhofen,

08. DEZ. 2020


Martin Obermeier
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



**Teil D) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 16.12.2019 die Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung beschlossen.

Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.11.2020 die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2020 als Satzung beschlossen.



Egenhofen, den 08. DEZ. 2020

Martin Obermeier
1. Bürgermeister

2. Ausgefertigt



Egenhofen, den 08. DEZ. 2020

Martin Obermeier
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am 10. DEZ. 2020 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung 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 die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Egenhofen, den 11. DEZ. 2020

Martin Obermeier
1. Bürgermeister

