Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 25 „Unterschweinbach WEST"

Datum i.d.F. vom: 23.03.2011, 28.03.2011, 16.05.2011, 12.09.2011, 09.01.2012

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

Grünordnungsplan
Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan „Unterschweinbach West" (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

B FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 (WA1) Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1
Allgemein zulässig sind auch:
- gebäudegestützte Photovoltaikanlagen (im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **GR 110 m²** Grundfläche, hier z.B. 110 m².

2.2 Die zulässige Grundfläche darf für erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker etc.) bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 3 m um bis zu 10 m² überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, um bis zu 120 vom Hundert überschritten werden.

2.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.

2.5 **510,50 ü.NN** Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 510,50 m ü.NN.

2.6 **TAW : 6,0 m** Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Oberkante des Erdgschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

2.7 Für Garagen (Carports) beträgt die traufseitigen Wandhöhe (gem. BayBO) im Mittel max. 3,0 m.

2.8 **FH: 10,0 m** Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der vorhandenen Oberkante des Erdgschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich bis zur Oberkante First.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

3.1 Baugrenze
Diese darf nach Süden, Westen und Osten mit erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten, Erkern etc.) und Balkonen bis zu einer Länge von 5 m und bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

3.2 (E) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 (ED) Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.5 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

3.6 Nebengebäude
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude, bis zu 10 m² Grundfläche und einer Firsthöhe bis zu 2,5 m, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden freizuhalten.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

4.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung.
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.[1], Hochstamm, mind. StU[2] 16 cm - 18 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.8.1).

6.2 Zu pflanzender Baum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.8.1).

6.3 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. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.8.1).

6.4 Öffentliche Grünfläche

6.4.1 Begleitgrün
Ansaat mit Regio-Saatgutmischung RSM[3]
Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung

6.5 Private Grünfläche[4], diese ist von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.

6.5.1 Ortsrand- und Trenngrün

6.6 Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

6.6.1 Dreireihige 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 Bäume (C 3.8.1) und Artenliste Sträucher (C 3.7.2).

---

1 **3 x v.**: dreimal verpflanzt
2 **StU 16 cm - 18 cm**: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm
3 **RSM**: Regel-Saatgut-Mischung. Mischungsvorgaben für Rasenneuanlagen
4 Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

6.6.2 Zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung ohne Standortfestsetzung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.8.1).

6.6.3 Einreihige Heckenpflanzung aus heimischen Wildsträuchern,
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m,
Qualität mind. 3 x v., 80 cm – 100 cm[5],
Verwendung von Pflanzen der Artenliste Sträucher (C 3.8.2).

6.7 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

6.8 Nicht zulässig sind Thujen.

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

6.10 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.

7 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

7.1 Flächen für die Landwirtschaft

8 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlussschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

8.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.3 Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung von mind. 6 m³ mit einem gedrosselten Abfluss vorzusehen.

9 BAULICHE GESTALTUNG

9.1 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

9.2 Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dachsteine zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche, sowie erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker, etc.).

9.3 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

9.4 Als Dachform sind bei Dächern mit der Neigung:
- von 15° bis 22° nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer und
- von 35° bis 42° nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer

zulässig.
Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer, Dachterrassen und angepultete Dächer, zulässig.

9.5 DN: 15°-22°/35°42° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 15° bis 22° und von 35° bis 42°.

9.6 Dachaufbauten sind erst bei Dachneigungen von 35° als Gaube oder Zwerchgiebel 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.

[5] **80 cm – 100** m: Höhe mindestens 80 cm bis 100 cm

9.7 Garagen (Carports) und Nebengebäude
Die Dachform und -neigung für Garagen (Carports) ist der des verwendeten Hauptdaches anzupassen. Ausgenommen hiervon sind extensiv begrünte Flachdächer und, bei angebauten Garagen (Carports), angepultete Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 22°.
Es sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

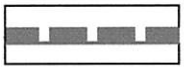
9.8 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zu den Grünflächen sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.

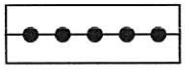
9.9 Geländeveränderungen
Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

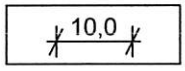
10 IMMISSIONSSCHUTZ

An den parallel zur Kreisstraße FFB 1 verlaufenden Nordfassaden der Gebäude mit den Parzellennummern 6, 7 und 8, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109[6] befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingeholten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist dabei Lärmpegelbereich III gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen:
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer in Gebäuden mit den Parzellennummern 6, 7 und 8, die nicht über Fenster in der straßenabgewandten Südfassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

11 SONSTIGE PLANZEICHEN

11.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

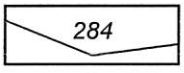
11.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maß der Nutzung

11.3 

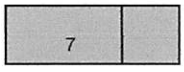
Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

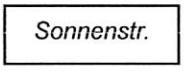
1 PLANUNTERLAGE

1.1 

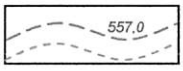
Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 284

1.2 

Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 7

1.3 

Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Sonnenstraße

1.4 

Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

[6] **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau" (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBl.1991 S.220

Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhengenauigkeit besser ± 0,2 m Lagegenauigkeit ca. ± 0,5 m auf.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

2.2 Bodendenkmäler
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3 HINWEISE

3.1 Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück

3.2 4 Parzellennummer, hier z.B. 4

3.3 Vorgeschlagene Gebäude

3.4 Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen

3.5 Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m, siehe auch Art. 23 Abs. 3 BayStrWG

3.6 Bestehende Anbaubeschränkungszone (Art. 24 Abs 1 Nr. 2 BayStrWG) von 30 m

3.7 70 Sichtdreieck (Art. 26 BayStrWG), Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkellängen, hier z.B. 70 m

Im Sichtdreieck sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig. Ausnahme einzelne Hochstammbäume.

3.8 E Abzubauende oberirdische Stromleitung

3.9 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

3.9.1 Artenliste Bäume:
Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Birke (Betula pendula)	Stieleiche (Quercus robur)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)	Winter-Linde (Tilia cordata)

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feldahorn Hochstamm (Acer campestre 'Elsrijk')	Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Felsenbirne Hochstamm (Amelanchier laevis)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Winter-Linde (Tilia cordata ‚Greenspire')
Mehlbeere (Sorbus aria)	Obstbäume, regionale Sorten

3.9.2 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)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

3.9.3 Fassadenbegrünung
Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Fassadenbegrünung:

Echter Wein (Vitis vinifera)
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)
Kletterrosen
Schlingknöterich (Fallopia aubertii)
Spalierobst
Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
Wilder Wein (Partnenocissus quinquefolia und tricuspidata)

3.9.4 Baumschutz
Auf die DIN 18 920[7] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.9.5 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB[8] hingewiesen.

3.9.6 Einfriedungen
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Bei Errichtung von Einfriedungen am westlichen Ortsrand (private Grünfläche mit Pflanzgebot), ist auf einen ausreichenden Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche zu achten.

3.10 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[9] ff) erstellt werden.

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

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

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

3.11 Landwirtschaftliche Emissionen
Auf Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung wird hingewiesen.

3.12 Definition der Wand- und Außenwandhöhen
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

---

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

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

9 **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056", Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

Aufgrund der Einhaltung der Abstandsregelung kann es bei der Errichtung einer Doppelhausbebauung auf Parzelle Nr. 13 dazu kommen, dass die zulässige traufseitige Außenwandhöhe nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

4 EMPFEHLUNGEN

4.1 CO_2-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

4.2 Barrierefreies Wohnen

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18025[10] Teil 1 "Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; DIN 18024-1[11] Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040-1[12] „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude", sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

4.3 Rauchwarnmelder

Es wird angeregt in den Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit jeweils mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

4.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30- Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

Egenhofen,	Fürstenfeldbruck	
Josef Nefele 1. Bürgermeister	Frank Bernhard Reimann Architekt+Stadtplaner	Martin Lohde Landschaftsarchitekt

[10] **DIN 18025-1**: „Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer; Planungsgrundlagen", Ausgabe 1992-12, DIN 18025-2: „Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen", Ausgabe 1992-12, Beuth Verlag Berlin

[11] **DIN 18024-1** „Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen" Ausgabe 1998-01, Beuth Verlag Berlin

[12] **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude", Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 28.02.2011 und 23.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.06.2011 bis 08.07.2011 öffentlich ausgelegt.

   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.06.2011 bis 08.07.2011 beteiligt.

   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2011 bis 14.12.2011 öffentlich ausgelegt.

   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2011 bis 14.12.2011 beteiligt.

   Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.01.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.01.2012 als Satzung beschlossen.

   Siegel BAYERN GEMEINDE EGENHOFEN

   Ausgefertigt
   Egenhofen, den 10. JAN. 2012

   .....
   Josef Nefele
   1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 21. MRZ. 2012 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

   Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

   Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

   Der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Siegel BAYERN GEMEINDE EGENHOFEN

   Egenhofen, den 22. MRZ. 2012

   .....
   Josef Nefele
   1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25 „Unterschweinbach WEST“

Datum i.d.F. vom: 23.03.2011, 28.03.2011, 16.05.2011, 12.09.2011, 09.01.2012

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Grünordnungsplan Umweltbericht: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Inhalt:

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Planungsgebietes innerhalb der Ortes

Das Baugebiet liegt am westlich Ortsrand von Unterschweinbach und damit ca 150 m Luftlinie von der Gemeindeverwaltung entfernt.

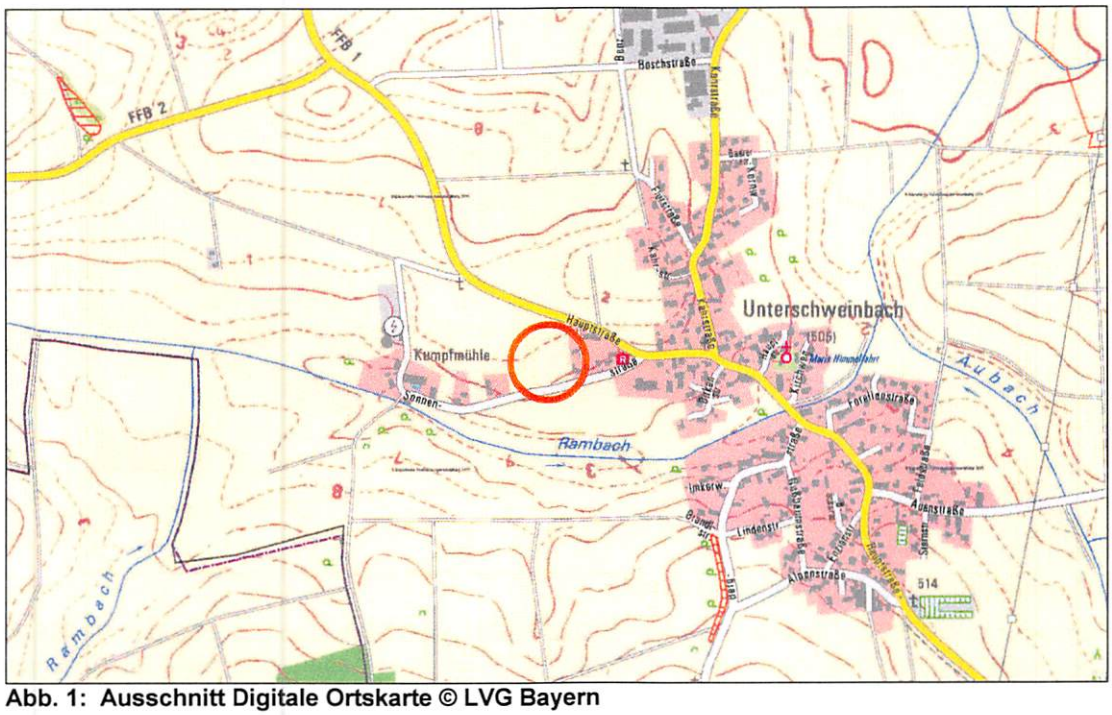


Abb. 1: Ausschnitt Digitale Ortskarte © LVG Bayern

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Nachdem die Einwohnerzahl der Gemeinde Egenhofen seit 2007 schrumpft, soll diesem Trend des Einwohner-Wegzuges entgegengewirkt werden. Vor allem soll ein verträglicher Zuzug ermöglicht und der Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum gedeckt werden. Mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines neuen kleinen Allgemeinen Wohngebietes, um einen langfristigen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg erreichen zu können. Darüber hinaus wird Unterschweinbach durch einen begrünten Ortsrand von Westen her in die Landschaft eingebunden.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm, anlagebezogener Lärm und Geruch der Biogasanlage) berücksichtigt.
Die Neuaufstellung des Bebauungsplans setzt ein „Allgemeines Wohngebiet" (ca. 0,908 ha), „Flächen für die Landwirtschaft" (ca. 0,119 ha), örtliche „Straßenverkehrsfläche" (ca. 0,507 ha), „private Grünfläche" (ca. 0,110 ha) und „öffentliche Grünfläche" (ca. 0,026 ha) fest.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nr. 284 und die Teilflächen der Fl.-Nr. 859/13 (Kreisstraße FFB 1) und Fl.-Nr. 108 (Ackerfläche), Gemarkung Unterschweinbach.

Das Gebiet wird begrenzt:
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstückes 285. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.
- im Süden durch die asphaltierte Sonnenstraße Richtung Biogasanlage an der Kumpfmühle inkl. seitlichem Bankett (Flurstück Nr. 1169). Die Sonnenstraße verbindet weiterführend den Ort mit der freien Landschaft, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird.
- im Osten durch das Wohngebiet an der Sonnenstraße, in dem sich die Gemeindeverwaltung befindet (direkt angrenzende Flurstücke Nr. 283/1, 283/2 und 283) und
- im Norden durch die nördliche bzw. südliche Fläche (Flurstück Nr. 859/1) der Kreissstraße FFB 1, sowie das auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 108 gelegene Teil des Sichtfeldes (in Richtung Ortsteil Egenhofen).

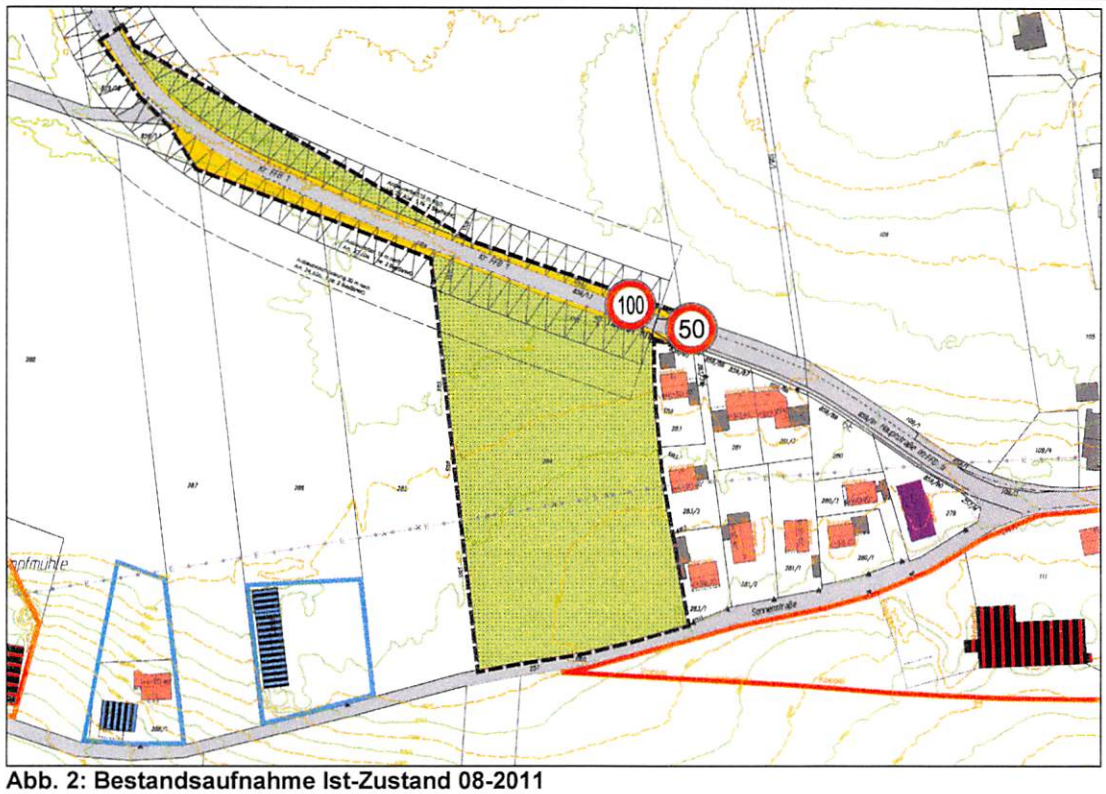


Abb. 2: Bestandsaufnahme Ist-Zustand 08-2011

Das Planungsgebiet fällt von Nordwesten (ca. 512 m ü.NN) nach Südosten (ca. 509,5 m ü.NN) um ca. 2,5 Höhenmeter und hat damit ein Gefälle von ca. 1,4 %. Es ist unbebaut und weist eine Abmessung von ca. 85 m auf 155 m bzw. eines 270 m auf 15 m langen Streifens der Kreisstraße (ca. 1,67 ha) auf. Die Fläche wird, bis auf Fl.-Nr. 859/13 (Kreisstraße mit Verkehrsbegleitgrün), derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt und weist keinen Baumbestand auf. Lediglich auf den östlich angrenzenden Grundstücken (Flurstück 283 und 283/2) stehen grenznah einzelne große, ältere Bäume.

Das Grundstück befindet sich in öffentlichem und im privaten (Fl.-Nr. 108T) Eigentum.

2.2. Natürliche Grundlagen

2.2.1. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[1] sind keine Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche im Planungsgebiet vorhanden.

Nach Einschätzung der Gemeinde liegt der Grundwasserstand ca. 6 bis 8 m unter Gelände.

2.2.2. Boden

Im Rahmen der Straßendetailplanung wurden Probebohrungen druchgeführt. Dabei hat sich herrausgestellt, dass der Boden lehmig und nicht versickerungsfähig ist.

2.2.3. Vegetation und Grünbestand

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Ein Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden.

2.3. Vorbelastung des Plangebietes

2.3.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d. h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde Egenhofen und somit auch im Plangebiet nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden[2] werden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 24-1, -Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

---

1 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/ Datenabruf Mai. 2011

2 Abfallrecht im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2011

2.3.2. *Verkehrslärm der Kreisstraße FFB 1*

Nördlich des Plangebietes verläuft die freie Strecke der Kreisstraße FFB 1 (Landkreisgrenze – Egenhofen – Aufkirchen – St 2054 Maisach) mit einer DTV_{2005} von 2.513 Fahrzeugen pro Tag und einem Schwerlastverkehr von 158 und DTV_{2010} von 2.021 Fahrzeugen pro Tag (-492 = -19,6 %) und einem Schwerlastverkehr von 162.. Innerorts hat die Straße (als Hauptstraße/Ortsdurchfahrt) eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Außerorts, ab der Ortsgrenze bei Kilometer 12.587km gilt Tempo 100 km/h.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen ein Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH[3] erstellt. Es kommt zu folgender Zusammenfassung:
„Im Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Unterschweinbach-West' der Gemeinde Egenhofen waren die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der Kreisstraße FFB 1 zu untersuchen.
Die Berechnungen zeigen, dass auch nach Versetzen des Ortsschildes an den Westrand der geplanten Bebauung im Nordbereich des Planungsgebietes an den geplanten Gebäuden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verbleiben.
Es wird daher empfohlen, entlang der Kreisstraße FFB 1 eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer aus unserer Sicht städtebaulich verträglichen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Straßenoberkante zu realisieren. Unter dieser Maßgabe werden in den Erdgeschossen und Freibereichen des Planungsgebietes tagsüber die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.
In den Obergeschossen der 1. Baureihe verbleiben jedoch zum Teil noch Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes sowie des Immissionsgrenzwertes während der Tages- und Nachtzeit."

2.3.3. *Emissionen Biogasanlage*

In einer Entfernung von ca. 240 m Luftlinie westlich des Planungsgebietes befindet sich eine genehmigte Biogasanlage mit einer Anlagenleistung von 250 kW_{el} von der sowohl Lärm- (Fahrverkehr, Trocknung) als auch Geruchsemissionen (Umschlag, Lagerung, Bearbeitung) ausgehen. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Betriebes durch Inbetriebnahme eines zweiten BHKW-Moduls, eines Endlagers und einer Trocknungsanlage wird die Anlagenleistung auf bis zu 385 kW_{el} erhöht.
Im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten Wohngebiets wurde durch Hoock Farny Ingenieure[4] ein Immissionstechnisches Gutachten erstellt.

<u>*Luftreinhaltung*</u>

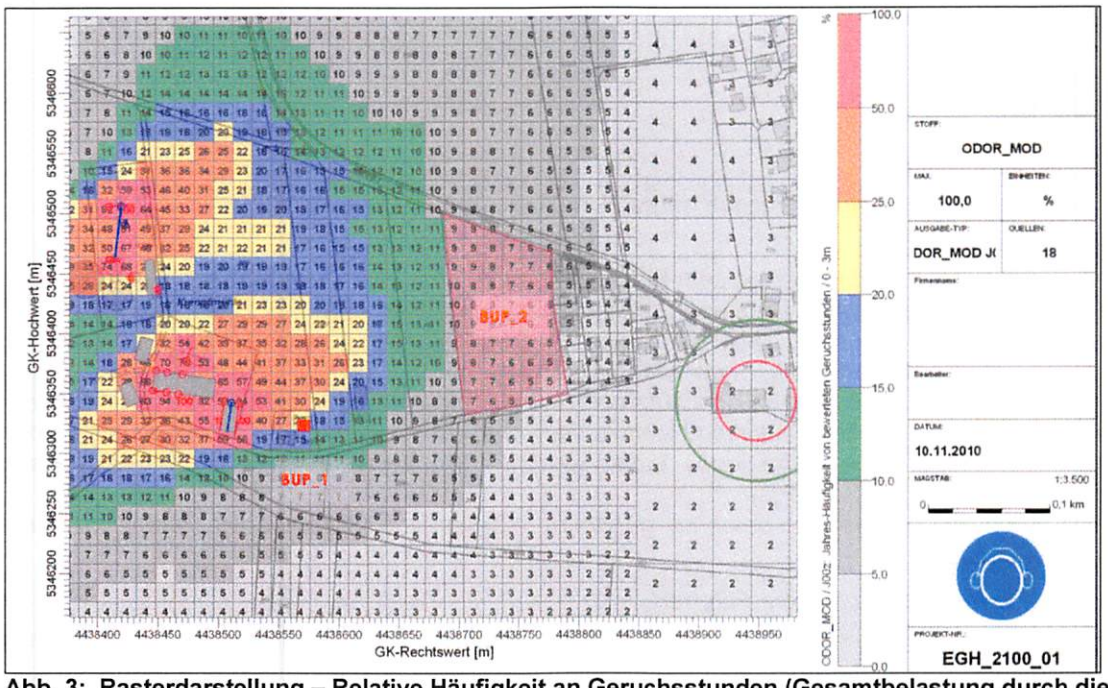


Abb. 3: Rasterdarstellung – Relative Häufigkeit an Geruchsstunden (Gesamtbelastung durch die Biogasanlage und Rinderhaltung) Plan 2[5]

[3] Bericht Nr. 3987/B1/hu vom 01.09.2011
[4] Immissionschutztechnisches Gutachten Projekt EGH-2100-01/E_2001-01_E01 vom 24.11.2010

Anlagebezogene Geräuschentwicklung

Für die Lärmemissionen wurde die anlagebezogenen Geräuschentwicklung, wie der Fahrverkehr (Regelbetrieb und Erntezeit) und die Trocknungsanlage (Wärmetauscher und Lüftungsaggregat) untersucht. Diese sind im ungünstigsten Fall:

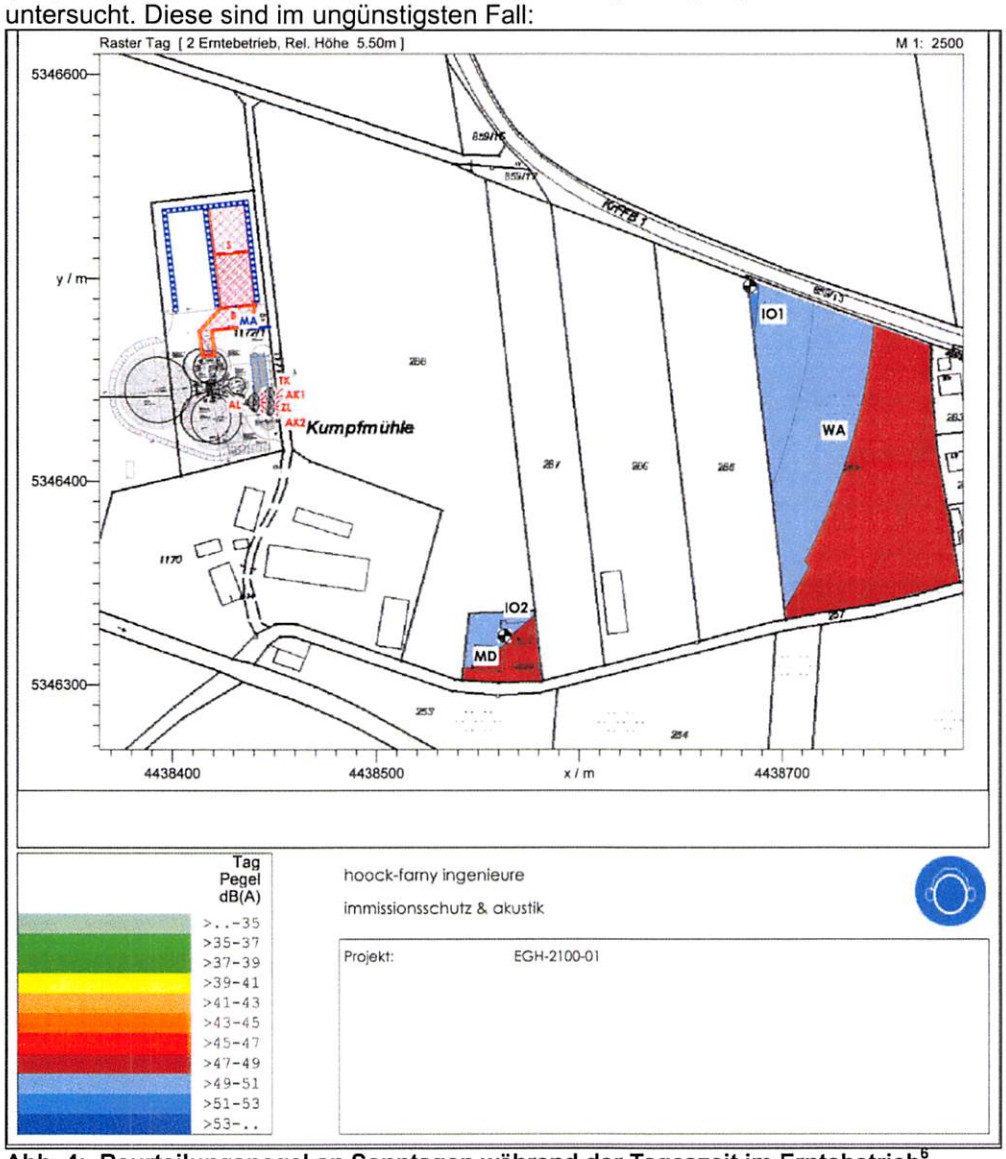


Abb. 4: Beurteilungspegel an Sonntagen während der Tageszeit im Erntebetrieb[6]

Zusammenfassung

Das Gutachten kommt zu dieser Zusammenfassung:

„Zusammenfassend kann damit konstatiert werden, dass die Erweiterung der Biogasanlage - unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 2 [Immissionschutztechnischen Gutachtens] *der erläuterten Betriebscharakteristik, den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen sowie bei Einhaltung der in Kapitel 8* [Immissionschutztechnischen Gutachtens] *vorgeschlagenen Auflagen - in keinem Konflikt mit den immissionsschutztechnischen Anforderungen steht. Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm oder Luftschadstoffe im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)zu erwarten.*

Damit ist auch nachgewiesen, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet keine unzulässigen Immissionen entstehen."

2.3.4. Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

Wegen der dörflichen Struktur Unterschweinbachs sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

[5] Hoock Farny Ingenieure: Plan 2: Seite 64
[6] Hoock Farny Ingenieure: 10.4.2 Seite 73

2.3.5. Leitungsführung

Das Planungsgebiet wird mittig in Ost-Westrichtung durch eine Stromleitung der E.ON AG überspannt. Für diese bestehende Niederspannungs-Freileitung gibt es keine dingliche Sicherung. Diese muss im Rahmen der Erschließung verlegt werden.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße FFB 1 und die Sonnenstraße. Wobei die Sonnenstraße als Mischfläche und die Kreisstraße bis zur östlichen Grenze mit baulicher Trennung der Verkehrsarten (Fahrbahn, Gehweg) ausgebaut ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle „Unterschweinbach Kriegerdenkmal" der Regionalbuslinie (871) in ca. 500 m Entfernung mit 21 Fahrten am Tag.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[7] i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern[8] genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan neunmal geändert, wobei zwei Änderungen den Ortsbereich[9] von Unterschweinbach betreffen und die 9. Änderung nicht weitergeführt wurde. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

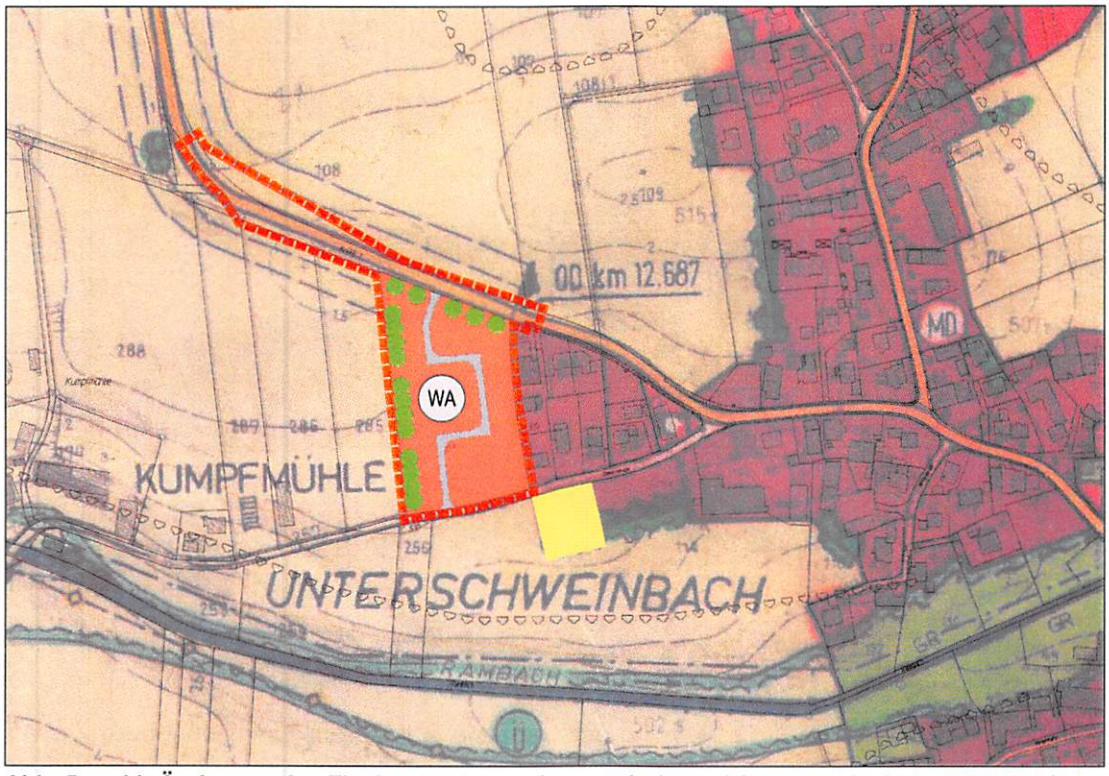


Abb. 5: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt, nach der 11. Änderung, für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet", „Flächen für die Landwirtschaft", „Kreissstraße" und eine „örtliche Verkehrsfläche" dar. Überlagert wird es im Westen mit „Schutz- und Leitpflanzungen" und im Norden zur Kreisstraße mit „Bäume zu Pflanzen". Der nördlichen Bereiche wird überlagert mit der „anbaufreien Zone" der Kreisstraße FFB 1 und der Darstellung der „Ortsdurchfahrtsgrenze".

---

7 Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut
8 mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83
9 1. Änderung vom 24.03.1986 genehmigt 03.0.4.1987 und Änderung 3c i.d.F. vom 17.04.2000, genehmigt 05.06.2000 – jeweils die Neudarstellung von Gewerbegebieten

Darüber hinaus befindet sich:
- Im Osten eine „Dorfgebiet",
- im Süden und Westen „Flächen für die Landwirtschaft" und
- im Norden „Flächen für die Landwirtschaft".

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

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

3.3.2. Anbaubeschränkungszone und Anbauverbotszone

Die Grenze der Ortsdurchfahrt liegt bei km 12,687 der Kreisstraße. Somit liegt der Änderungsbereich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Damit ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand, (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner befindet sich die Anbaubeschränkung auf eine Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG). Des weitern sind Sichtdreiecke außerhalb geschlossener Ortslagen freizuhalten (Art. 26 BayStrWG).

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches Konzept

Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf Mai/August 2011

Das städtebauliche Konzept sieht die Reihung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße vor und bindet den orthogonal vorhandenen östlichen Baubestand ein. Entlang der Kreisstraße werden die Gebäude parallel aufgereiht und vom Ortseingang aus zunehmend näher an die Straße gestellt.

Die Bebauung stuft sich höhenmäßig zu dem westlichen Ortsrand und zur Kreisstraße hin ab. So ist im Norden und im Westen eine niedrige Bebauung mit E+D (Erd- und Dachgeschoss mit 35° bis 43°) oder E+1 (Erd- und Obergeschoss mit 15° bis 22°) bei einer max. traufseitigen Außenwandhöhe von 5,8 m und einer Firsthöhe von 8,0 m vorgesehen. Im verbleibenden Innenbereich des Gebietes ist eine höhere zweigeschossige, Bebauung mit E+1 (Erd- und 1. Obergeschoss mit 15° bis 22°) oder E+1+D (Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit 35° bis 42°) bei einer max. traufseitigen Außenwandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m vorgesehen.

4.2. Verkehrliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Verbindungsspange zwischen der Kreisstraße im Norden und der Sonnenstraße im Süden. Die neuen Gebäude werden ausschließlich von der versetzten Nordsüd-Verbindung und der bestehenden Sonnenstraße angeschlossen. Die nach Osten versetzte Straßenführung hat den Zweck der Verkehrsberuhigung und stellt eine optische Barriere für durchfahrtwillige Autofahrer dar. So soll der Zweck der Quartiersstraße auf die Erschließung des Wohngebietes beschränkt werden. Wie in der Sonnenstraße vorhanden, wird vom Straßenraum als Mischfläche (keine Trennung der Verkehrsarten) ausgegangen.

Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen für Besucher kann im Stauraum vor der Garage und im öffentlichen Straßenraum (Zentrum des Geltungsbereiches) erfolgen.

4.3. Grünordnerisches Konzept

Durch den vorgelagerten Standort des neuen Baugebietes an den westlichen Siedlungsrand und die direkte Angrenzung an die landwirtschaftlichen Flächen gilt der Einbindung in die Landschaft ein hohes Augenmerk. Um die Wahrnehmung der neuen Baukörper auf weite Sicht entgegenzuwirken, wird am Ostrand des Gebietes eine sechs Meter breite, 3-reihige Heckenpflanzung festgesetzt. Um das Baugebiet über die Hecke hinaus noch weiter in die Landschaft einzubinden, wird die Hecke mit heimischen Bäumen 2. Ordnung als Hochstamm überstellt. Bewusst sind als Ortsrand Thujenhecken, die eher die Wirkung einer „grünen Mauer" haben, unzulässig.
Die Grundstücksflächen sind ebenso durchgrünt, indem gemäß eines Pflanzschlüssels bezogen auf die Fläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen ist. Somit ist durch den B-Plan schon ein Mindeststandard einer ökologisch und gestalterisch wertvollen Durchgrünung gewährleistet.
Zur Kreisstraße hin säumen Bäume 3. Ordnung das Baugebiet.
Des Weiteren ist hier eine 1-reihige Heckenpflanzung vorgesehen. Diese dient der Abschirmung von Kreisstraße – Baugebiet und ist mit der einen Reihe bewusst schmal gehalten, um hier die Grundstücksgröße nicht unnötig zu beschneiden.
Die vier in der Mitte des Quartiers gesetzten Bäume können als Zentrumsmarke bzw. Quartiersplatz verstanden werden.

4.4. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach/ Glonngruppe. Nachdem eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Niederschlagwasserbeseitigung zentral über einen eigenen Kanal über Rückhaltungen zum Vorfluter. Um das zentrale System zu entlasten muss für das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Baugrundstück ausreichende Speicher (z. B. Zisternen) vorgehalten werden.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.on Bayern AG, Unterschleißheim. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen muss die vorhandene Freileitung abgebaut und erdverlegt werden.
- Die Voraussetzungen für die Versorgung des Gebietes durch die Erdgas-Südbayern GmbH, Fürstenfeldbruck liegen vor.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof liegt an der „Hauptstraße".
- Erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung[10] ist mit ≥ 1 Mbit/s zu 50 % - 95 % gegeben.
- Im Rahmen der Erschließung wird geprüft, ob ein Fernwärmeanschluss des Neubaugebiets über die benachbarte Biogasanlage möglich ist.

4.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.
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.

[10] Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas. www.zukunft-breitband.de Abruf Mai 2011

5. UMWELTBERICHT

5.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wird verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden, wobei die Behörden aufgefordert wurden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, ein neues Wohngebiet entwickeln zu können. Dies soll einen Bevölkerungs-Zuzug ermöglichen und verhindern, dass weitere Einwohner der Gemeinde abwandern, da nicht genügend Wohneigentum zur Verfügung gestellt werden kann.

5.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. die Eingriffsregelung verwiesen.
Gemäß der Landesplanung sind im konkreten Fall die Ziele A I 2 Nachhaltigkeit in Bayern, A I 4.3 Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume, B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen stellt noch für den Bereich „Fläche für die Landwirtschaft" dar.

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz".
Die Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung[11] (StMLU) durchgeführt. Des Weiteren ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Außenbereich.
Derzeit werden die betrachteten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 mm und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C.
Die Fläche kann in der derzeitigen Funktion als Kaltluftbildner angesehen werden. Aufgrund der geringen Ausdehnung des zu beplanenden Bereiches ist die Erheblichkeit jedoch von geringer Bedeutung.

SCHUTZGUT BODEN

Auf der betrachteten Fläche bestehen überwiegend Braunerden aus lehmig-sandigem Molassematerial, z.T. mit lehmiger Fließerdedecke.
Geologisch betrachtet liegt das Gebiet in einem Bereich von oberer Süßwassermolasse, ungegliedert – Ton, Schluff, Mergel, Sand, tlw. Kies.
Es sind keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt[12].
Die Änderungsbereiche fallen von Nordwesten bzw. Norden, nach Südosten bzw. Süden leicht ab (Gefälle ca. 1,4 – 2,2 %).
Durch ein neues Baugebiet, d.h. die Gebäude und die befestigten Flächen, erhöht sich der Versiegelungsgrad (GRZ 0,21), und die Funktionsfähigkeit wie z.B. die Grundwasserneubildung des Bodens wird vermindert.

[11] Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003
[12] https://www.abudis.bayern.de/allg_suche_uig.do?method=suche

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER
Die betrachteten Flächen liegen außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete bzw. wassersensiblen Bereiche.
Oberflächengewässer sind auf der betrachteten Fläche nicht vorhanden. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sowie Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.
Durch die erhöhte Versiegelung durch das Wohngebiet erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Aufgrund der geringen Ausdehnung des zu beplanenden Bereiches und der Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Reduzierung der befestigen Flächen auf das Notwendigste, können die Auswirkungen vermindert werden.

Es ist somit von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN
Durch die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird kein hochwertiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren gehen. So ist auch nicht mit einem Vorkommen von besonders geschützten Arten zu rechnen.
Es ist eher damit zu rechnen, dass durch Grünflächen der Wohnhäuser wie Garten, Hecke, Beete Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.
Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden hier Festsetzungen zu Hecken und Bäumen getroffen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT
Der Standort ist durch die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und in Richtung Westen durch die bestehende Biogasanlage geprägt. Im Osten schließt Wohnbebauung an.
Das neue Baugebiet wird weithin sichtbar sein, da es sich nur nach Osten an die bestehende Baustruktur anfügt.
Um dem Effekt der starken Fernwirkung entgegenzuwirken, werden gestalterische Festsetzungen wie Gebäudehöhen oder -Form getroffen. Der Übergang in die freie Landschaft wird mit Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung in Form von einer frei wachsenden Feldgehölzhecke und überstandenen Bäumen westlich und nördlich der Wohn- und Nutzflächen unterstützt, so dass sich die neue Wohnbebauung wieder in die Landschaft einfügt.

Es ist insgesamt also von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)
Das Gebiet ist durch die Lärmemissionen der Kreisstrasse FFB 1 mit einer DTV_{2005} von 2.513 Fahrzeugen pro Tag und einem Schwerlastverkehr von 158 vorbelastet. Das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH[13] zeigt, dass auch nach Versetzen des Ortsschildes an den Westrand der geplanten Bebauung im Nordbereich des Planungsgebietes an den geplanten Gebäuden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV verbleiben. Selbst mit einer Lärmschutzwand würden noch Überschreitungen der schalltechnischen Orientierunngswerte in den Obergeschossen der 1. Baureihe nicht zu verzeichnen sein.
Die Fläche hat in Bezug auf Erholungsnutzung derzeit keine Bedeutung.
Diese Einschätzungen ergeben insgesamt eine mittlere Erheblichkeit.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER
Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[14] sind in den Änderungsbereichen keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden.
Nordwestlich des Allgemeinen Wohngebietes in ca. 180 m Entfernung ist folgendes Bodendenkmal kartiert:

- *D-1-7733-02271-7732-0020*
  Verhüttungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
  (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

[13] Bericht Nr. 3987/B1/hu vom 01.09.2011
[14] Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Daten: Mai 2011

Abb. 7: Kartierte Bodendenkmäler im näheren Umfeld © LVG-Bayern[15]

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet kann eine Betroffenheit des kartierten Bodendenkmals jedoch ausgeschlossen werden.

5.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und es ergäben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgüter.

5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen vermindert werden. Regenwasser soll die Möglichkeit haben, flächig in die begrünten Bankette der Verkehrsflächen und Stellplätze bzw. in Mulden und Gräben zu versickern.

SCHUTZGUT WASSER

Unbelastetes Oberflächenwasser soll vor Ort und durch Regenwasserrückhaltung verzögert versickert werden und so die Grundwasserneubildung sichern.
Durch versickerungsfähige Beläge wird die Wasseraufnahmekapazität des Bodens in Teilbereichen erhalten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen für eine Eingrünung in Form einer 3-reihigen Hecke nach Westen bzw. einer einreihigen Hecke nach Norden getroffen, sowie Vorschläge für die Pflanzung standortgerechter Bäume gemacht. Einfriedungen durch Sockelmauern sind nicht zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Mit gestalterischen Festsetzungen orientieren sich die geplanten Gebäude an den vorhandenen Strukturen. Durch Eingrünungsmaßnahmen wie einer Hecke sowie Baumreihen soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild gewährleistet werden.
Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Gebäudehöhe mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

[15] Bayernviewer Denkmal, Datenabruf März 2010

5.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung[16]".

Die ausgefüllte Checkliste befindet sich im Anhang. Es können alle Fragen mit „ja" beantwortet werden, so dass nach der vereinfachten Vorgehensweise kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.
Aufgrund der nachrichtlichen Übernahme der Sichtfelder in den Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft erforderlich. Hierbei handelt es sich hingegen um kein Baugebiet, sodass die Checkliste nach wie vor anzuwenden ist.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt:

- westliche Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot
  6 m breite, 3-reihige Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern
  Überstellung der Hecke mit heimischen Bäumen 2. Ordnung als Hochstamm
- nördliches Trenngrün/ Ortsrand zur Kreisstraße mit Pflanzgebot
  1-reihige Heckenpflanzung aus heimischen Sträuchern
  Pflanzung von heimischen Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm
  Verwendung von gebietstypischem (autochthonem) Saatgut für öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot von einem heimischen Laubbaum oder Obstbaum 2. und 3. Ordnung je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan hat ein geringes Maß baulicher Nutzung, da die festgesetzte GRZ mit 0,21 bzw. 0,23 unter der Obergrenze von 0,3 für die Anwendung der Checkliste liegt. Der Eingriff wird somit auf den 16 Bauparzellen durch die Gärten und Grünflächen ausgeglichen. Dieses Vorgehen ist möglich, weil die landwirtschaftlich intensive Nutzung als Grünland keine große Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist. Daher können alle Fragen der Checkliste mit „ja" beantwortet werden und somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5.5. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild, sowie die Lärmimmissionen für den Menschen kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden.
Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Wasserrückhaltung, sowie entsprechende Eingrünungen können bis auf die Lärmimmissionen auch die mittleren Erheblichkeiten eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Tab. 1: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

[16] Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

5.6. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß BauGB, § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung über die Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern.
Im betrachteten Fall sollte in jährlichen Abständen geprüft werden, ob sich die Maßnahmen, d.h. die Gehölzpflanzungen und Ansaaten wie gewünscht entwickeln um die Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, dies ermöglicht eine „dörfliche" Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der dörflichen Struktur von Unterschweinbach.

Explizit für zulässig erklärt werden gebäudegestützte Photovoltaikanlagen, die aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugeordnet werden können.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der Gebäude. Die räumliche Dimension wird komplettiert mit der Dachneigung.

Grundfläche
Die Größe der Grundfläche wird mit absoluten Maßen (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von ca. 0,21 (bzw. 0,23) unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete" (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO. Für erdgeschossige Anbauten (Wintergärten, Erker etc.) wird eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 10 m² im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt

Versiegelte Flächen
Die „Versiegelungszahl" wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf 120 % angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Es entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,474 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, dadurch kann beim spitzgiebligen Gebäudetyp (Erd- und Dachgeschoss) das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein und bei flach geneigten Gebäuden (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) sind beide Geschosse als Vollgeschoss zulässig. Beim Gebäudetyp (Erd-, Ober- und Dachgeschoss) hingegen wird ist das Dachgeschoss nur als Nicht-Vollgeschoss zulässig.

Höhenlage
Im Bezug auf die Höhenlage wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt, der sich an die zukünftigen Höhen der Straßenplanung angepasst. Dabei wird zur Straße in der Regel eine Höhenunterschied von +10 cm festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ein höhere Geländeoberfläche aufweisen, sodass hierfür der Höhenunterschied von +10 cm festgesetzt wird.

Um die Unterordnung von Garagen und Nebengebäude zu erreichen wird die Wandhöhe bzw. die Firsthöhe beschränkt.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topografie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

Gebäudetypen
Nachdem sich die Bebauung höhenmäßig zu dem westlichen Ortsrand und zur Kreisstraße hin abstuft. Wird im Norden und im Westen eine niedrige Bebauung mit E+D (Erd- und Dachgeschoss mit 35° bis 43°) oder E+1 (Erd- und Obergeschoss mit 15° bis 22°) bei einer max. traufseitigen Außenwandhöhe von 5,8 m und einer Firsthöhe von 8,0 m) festgesetzt. Im verbleibenden Innenbereich des Gebietes ist eine höhere zweigeschossige, Bebauung mit E+1 (Erd- und 1.Obergeschoss mit 15° bis 22°) oder

E+1+D (Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit 35° bis 42°) bei einer max. traufseitigen Außenwandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

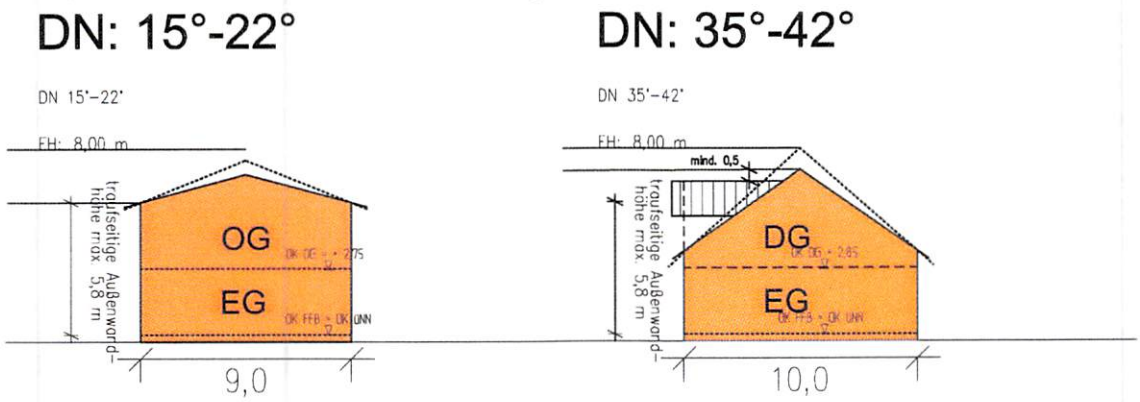


Abb. 8: Niedriger Bebauungsmöglichkeit (E+D bzw E+1)

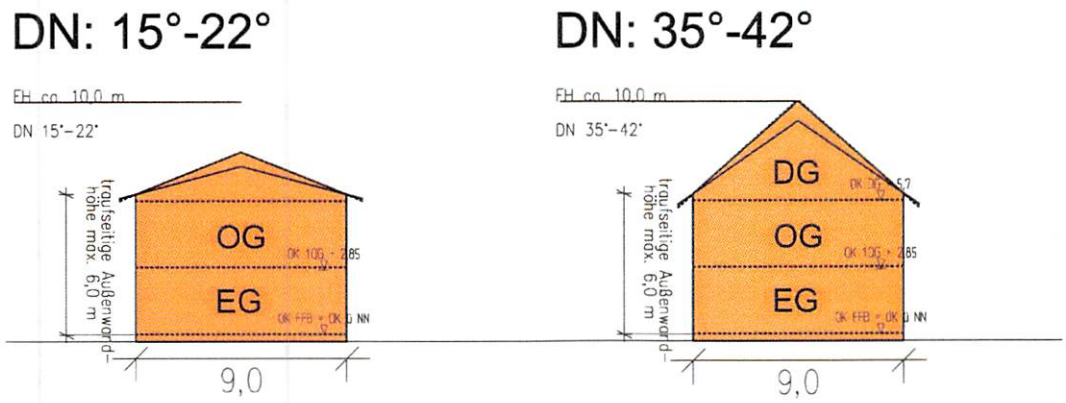


Abb. 9: Höhere Bebauungsmöglichkeit (E+1 bzw. E+1+D)

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und können Nebengebäude bis 10 m² umbauter Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, funktional selbstständige und frei auf den ungeteilten Grundstücken stehende Gebäude zu errichten, wird als zulässige Hausform das Einzelhaus festgesetzt. Die Gemeinde möchte auch kleinere Mehrfamilienhäuser zulassen, hierzu wurden städtebaulich größere Gebäude (als Einzelhaus im WA 3) festgesetzt. Nachdem die Nachfrage noch offen ist, wird zusätzlich die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht. Aufgrund der bisherigen Nachfragesituation werden im WA 4 noch eine weitere Flächen für kleinere Doppelhäuser für zulässig erklärt.

6.4. Anzahl der Stellplätze und Fläche für Garagen

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die gemeindliche Satzung zurückgegriffen. Dabei werden durch den Bebauungsplan für das WA 4 (Parzellen Nr. 15 und 16) von der Satzung (§ 4 Nr. 6) abweichende Regelungen (statt 1,5 m Abstand, kein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche) getroffen, da hier eine entsprechende Straßenraumgestaltung erfolgt.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet", neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude, sowie dem Brandschutz.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 4,75 m bis 5,0 m (RAST 06[17]) und einem Seitenstreifen.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.
Im zentralen Bereich wird der Straßenraum auf 11,5 m aufgeweitet. Hier kann im Rahmen der Straßendetailplanung entweder ein Aufenthaltsbereich, Verkehrsgrün und/oder öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Um diesen Bereich nicht mit Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu zerteilen wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Ferner wird an der Kreisstraße der vorhandene Gehweg nach Westen fortgeführt um das Baugebiet verkehrssicher anzubinden. Im Mündungsbereich zur Kreisstraße wird auf Wunsch der Kreisstraßenverwaltung[18] der Straßenraum auf 7,0 m aufgeweitet, um eine Fahrbahnbreite von 6,0 m zu ermöglichen.
Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

6.7. Flächen für die Landwirtschaft

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder wird die bestehende Fläche landwirtschaftliche Fläche übernommen.

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Hauptfirstrichtung Dachneigung, Dachaufbauten, Dachfarbe, Fassadenfarbe und Einfriedung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege. Dabei werden für die Gebäudetypen entsprechende Gestaltungsregelungen festgesetzt. So sind z. B. Dachaufbauten nur auf den steilen Dächer zulässig.
Um eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erzielen sowie zur Vermeidung unregelmäßiger Dachlandschaften auf einem Gebäude (Doppelhaus) wird, zur positiven Gestaltungspflege eine entsprechende gestalterische Regel für Doppelhäuser festgesetzt.

6.9. Grünordnung

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

Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün
Die nördliche Grünfläche, entlang der Kreisstraße, westlich der Zufahrt zum Baugebiet, dient der Gliederung und trennt die unterschiedlichen Nutzungen Verkehr und Wohnen und leitet in die Ortschaft ein. Hierbei handelt es sich um eine (selbstständige) öffentliche Grünfläche und nicht um Bestandteil der Straßenverkehrsfläche.

Private Grünflächen und Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Am westlichen Ortsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den Ort in die Landschaft einbindet und einen östlichen Übergang des Siedlungsgebietes in die umgebende Landschaft bildet. Sie besteht aus einer 3-reihigen Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern . Darüber hinaus werden Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten.
Diese Ortsrandeingrünung wird von der Gemeinde angelegt.
Zu der Kreisstraße, östlich der Zufahrt wird eine 1-reihige Heckenpflanzung aus heimischen Wildsträuchern, um eine Nutzungstrennung der Kreisstraße und des Wohngebietes zu erreichen.

Zu pflanzende Bäume
- 1. Wuchsordnung:
Schaffen einerseits einen Ortsrand der nördlichen Bebauung und führen gleichzeitig raumwirksam entlang des neuen Baugebiets bzw. entlang der Straße in den Ort.
- 2. und 3. Wuchsordnung:

[17] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06
[18] Kreisstraßenverwaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2011

Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche sorgen die Gehölze für eine Durchgrünung des neuen Quartiers.

- 2. Wuchsordnung ohne Standortfestsetzung:

Binden die Baukörper über die Hecke hinaus in die Landschaft ein und erhöhen die Qualität der Ortsrandeingrünung.

Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert..

Geländeveränderungen

Um die Topografie (neben der Reduzierung der wirksamen Wandhöhe) auszugleichen, werden Aufschüttungen bis 0,4 m und Abgrabungen um bis zu 0,4 m zugelassen. Dies ist ausreichend um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren. Weitergehende Bodenbewegungen werden damit vermieden.

6.10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Wohnumfeldes von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Gemeinde Egenhofen-Unterschweinbach einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung zu.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründe für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

Nachdem eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben ist und um die Kanalisation nicht zu überlasten wird als Maßnahme zum Schutz des Bodens ein Rüchhaltevolumen mit gedorsseltem Abfluss festgesetzt.

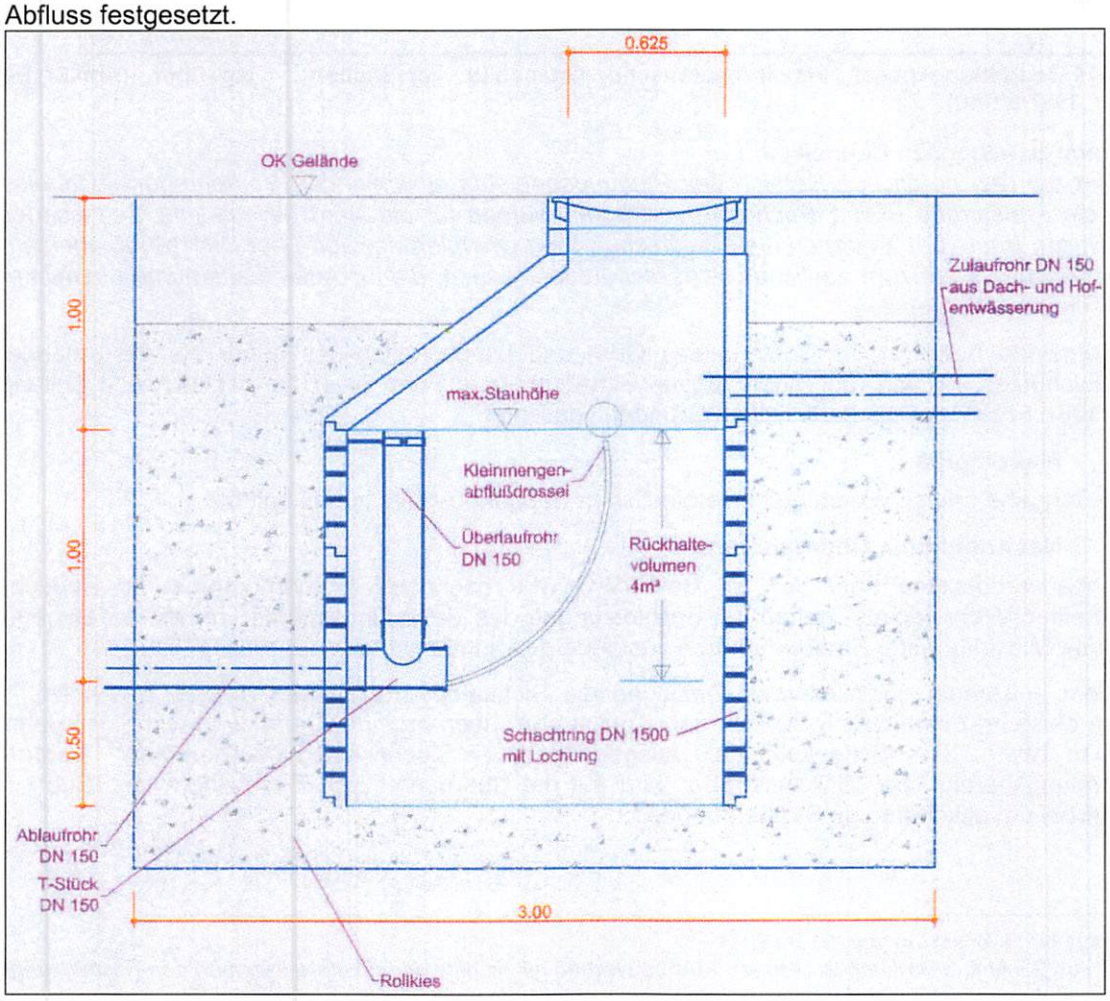


Abb. 10: IB Lais, Mittelstetten, Systemschnitt Retentiosnschacht

6.11. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterschweinbach-West" der Gemeinde Egenhofen wurde bzgl. der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH[19], erstellt.

Abb. 11 Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche Ortsschild verschoben - tagsüber (Abb.3 Bericht 3987/B1/hu)

Es kommt zu folgenden Beurteilung:
„Um der auf den nördlichen Bereich des Planungsgebietes einwirkenden Verkehrsgeräuschbelastung durch die Kreisstraße FFB 1 Rechnung zu tragen, wurden für die Nord-, West- und Ostfassaden der nördlichsten Baureihe, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten."

Die Gemeinde bewertet die Belange des Orts- und Landschaftsbildes höher als die Belange des Umweltschutzes. So wird auf einen aktiven Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße FFB 1 aus städtebaulichen Gründen verzichtet.

6.12. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zurückhaltend.

6.13. Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG wird nachrichtlich übernommen. Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets" gehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, da der Bebauungsplan unter Mitwirkung der Straßenbehörde zustande gekommen ist[20].

Nachdem außerhalb geschlossener Ortslagen die Sichtfelder freizuhalten (Art. 26 BayStrWG) sind, werden diese im Einmündungsbereich der „Kreisstraße" übernommen. Dabei wird von einer Haltesicht mit 70 m bzw. 200 m Schenkellänge[21] ausgegangen, die nachrichtlich übernommen[22] werden. Im Einmündungsbereich zur „Sonnenstraße" wird auf die Übernahme von Sichtfeldern verzichtet, da es sich hierbei um gleichrangige Straßen handelt.

---

19 Bericht Nr. 3987/B1/hu vom 01.09.2011

20 Vgl. Art. 23 *Abs. 3 BayStrWG: „Absatz 1* [Anbauverbot] *gilt nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinn des Bundesbaugesetzes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen und die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist."*

21 Kreisstraßenverwaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2011

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

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Städtebauliche Werte

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 13.525 m²	81,0%
Straßenverkehrsfläche (Kreisstraße)	ca. 1.695 m²	10,2%
Straßenbegleitgrün	ca. 1.475 m²	8,8%
Summe Geltungsbereich	**ca. 16.695 m²**	**100,0%**

Tab. 2: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.080 m²	54,4%
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1.185 m²	7,1%
Öffentliche Grünfläche	ca. 260 m²	1,6%
Private Grünfläche	ca. 1.100 m²	6,6%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (davon 1.695 m² Kreisstraße und 1.450 m² Straßenbegleitgrün)	ca. 5.070 m²	30,4%
Summe	**ca. 16.695 m²**	**100,0%**

Tab. 3: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 16.695 m²**	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.080 m²	54,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.920 m²	GRZ = 0,21
Grundflächeüberschreitung durch Wintergärten etc.	GR 200 m²	GRZ = 0,23
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.544 m²	132,5 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 4.664 m²**	**GRZ(§19IV) = 0,51**
Straßenverkehrsfläche (davon Bestand: 1.695 m² Kreisstraße und 1.315 m² Straßenbegleitgrün)	ca. 3.620 m²	21,7%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 8.284 m²**	**49,6%**
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 4.040 m²	GFZ = 0,44

Tab. 4: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen ist bei einer Einfamilienhausbebauung mindestens 16 Wohnungen und bei Errichtung von Doppelhäuserne 20 Wohnungen. Bei statistisch 2,6 Bewohner/Wohnung[23] ergibt sich eine Anzahl von 42 Einwohnern bis 52 Einwohnern . Hieraus entsteht ein Bedarf von bis zu:

- 1 Kinderbetreuungsplatz,
- 2 Schulplätze (Grundschule),
- 6 Schulplätze (weiterführende Schule)
- 100 m² Spielfläche und
- 200 m² Friedhofsfläche.

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

[23] Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2,6 Bewohner/Wohnung, Wohnfläche je Wohnung 120,3 m² und einer statistischen Verteilung von 75,9 % für Wohngebäude mit 1 Wohnung, 19,2 % mit 2 Wohnungen und 4,9 % mit 3 Wohnungen

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

7.4. Weitere Auswirkungen

7.4.1. Kreisstraße

Durch den Neubau der Einmündung in die Kreisstraße sind folgende Punke zu berücksichtigen:

- Gegenwärtig ist eine funktionierende Straßenentwässerung vorhanden. Durch den Anbau von Gehweg und Erschließungsstraße muss die Entwässerung der Kreisstraße angepasst werden. Alle Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.
- Das Oberflächenwasser aus der Erschließungsstraße darf nicht auf die Kreisstraße fließen.
- Vor dem Bau des Gehweges und der Einmündung in die Kreisstraße ist eine Vereinbarung mit dem Landkreis abzuschließen. Dies ist rechtzeitig zu beantragen.

7.4.2. Ortsschild

Mit der Straßenbaubehörde (LRA FFB) wurde die Versetzung des Ortsschilden nach Westen (zum zukünftigen Beginn der Bebauung) vorabgestimmt, sodass im Bereich des Bebauungsplanes von einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen werden kann. Eine entsprechende verkehrsrechliche Anordnung wird im weiteren Verfahren beantragt.

7.4.3. Freileitung

Die Niederspannungsfreileitung der E.ON AG muss im Rahmen Erschließung verlegt werden. Hierzu wird die E.ON, wie immer, rechtzeitig zu den Spartenbesprechungen eingeladen.

7.5. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau (ca. 2.000 m²)	KS IB Lais	21.12.2011	
Straßenbeleuchtung (gesch 10 Stück)	KS IB Lais	21.12.2011	283.000,-
Ansaat Wiese (gesch)	ca. 260 m²	29,-	7.540,-
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 7 Stück	850,-	5.950,-
Voraussichtliche Kosten			**296.490,-**
Bäume 1. Wuchsordnung (gesch)	ca. 4 Stück	850,-	3.400,-
Bäume 2. Wuchsordnung (gesch)	ca. 6 Stück	850,-	5.100,-
Strauchpflanzungen (gesch)	ca. 900 m²	20,-	18.000,-
Voraussichtliche Kosten der privaten Grünfläche (durch die Gemeinde hergestellt)			**26.500,-**

Tab. 5: Überschlägige Kostenermittlung –ohne Grunderwerb

7.6. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

8. QUELLEN

- Bayerischer Landtag
  LT-Drs. 14/11 123 und 14/11 254
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
  „Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006" (LEP 2006)
- Regionaler Planungsverband München
  „Regionalplan Region 14"
- Gemeinde Egenhofen
  „Flächennutzungsplan Egenhofen" i.d.F. vom 12.03.1984
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation
  © Kartengrundlage/Luftbild
- Bodendenkmäler aus BayernViewer-Denkmal
- Überschwemmungsgefährdete Gebiete aus BayernViewer-Flood
- Hoock Farny Ingenieure
  „Immissionschutztechnisches Gutachten Projekt EGH-2100-01/E_2001-01_E01 vom 24.11.2010"
- Lärmschutzberatung Steger&Partner GmbH
  Einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen Bericht Nr. 3987/B1/hu Entwurf vom 01.09.2011
- Genesis-Online

Egenhofen,

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

.....
Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 25 „Unterschweinbach WEST“

Datum i.d.F. vom: 23.03.2011, 28.03.2011, 16.05.2011, 12.09.2011, 09.01.2012

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

1. EINFÜHRUNG

Nachdem die Einwohnerzahl der Gemeinde Egenhofen seit 2007 schrumpft, soll diesem Trend des Einwohner-Wegzuges entgegengewirkt werden. Vor allem soll ein verträglicher Zuzug ermöglicht und der Bedarf der örtlichen Bevölkerung an Wohneigentum gedeckt werden. Mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung eines neuen kleinen Allgemeinen Wohngebietes, um einen langfristigen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg erreichen zu können. Darüber hinaus wird Unterschweinbach durch einen begrünten Ortsrand von Westen her in die Landschaft eingebunden.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm, anlagebezogener Lärm und Geruch der Biogasanlage) berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 0,908 ha), „Flächen für die Landwirtschaft“ (ca. 0,119 ha), örtliche „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,507 ha), „private Grünfläche“ (ca. 0,110 ha) und „öffentliche Grünfläche“ (ca. 0,026 ha) fest.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	28. Februar 2011, 23. März 2011
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24. März 2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06. Juni 2011– 08. Juli 2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	12. September 2011
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09. November 2011 - 14. Dezember 2011
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	09. Januar 2012
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild, sowie die Lärmimmissionen für den Menschen kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden.
Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Wasserrückhaltung, sowie entsprechende Eingrünungen können bis auf die Lärmimmissionen auch die mittleren Erheblichkeiten eingeschränkt werden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft	mittel
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Tab. 1: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und

Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:
- Die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde,

auf.

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	**Art**	**Weise**
Rückhaltung von Niederschlagswasser (Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe Schreiben vom 26.07.2011)	Berücksichtigung 12.09.2011	**Festsetzung Ziffer B 6.3** Wasserrückhaltung von mind. 6 m³ je Grundstück
Unterteilung in Bauabschnitte (Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 28.06.2011)	Abwägung 12.09.2011	Für eine Abschnittsbildung fehlen einleuchtende Gliederungsgesichtspunkte. Diese erscheint willkürlich. Zwischenlösungen sind in Bezug auf die Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Strom, Wasser, Gas und Verkehr) wesentlich aufwändiger und ungünstiger (etwa wegen der Anordnung von Wendehämmern u.Ä.)
Nutzung erneuerbarer Energien (Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 28.06.2011)	Kenntnisnahme 12.09.2011	**Begründung Ziffer 4.4 Ver- und Entsorgung** Auf Ebene der Erschließung des Baugebietes wird eine Versorgung durch die benachbarte Biogasanlage geprüft.
Keine kartierte Altlasten (Landratsamt Fürstenfeldbruck Schreiben vom 09.08.2011)	Kenntnisnahme 12.09.2011	**Begründung Ziffer 2.3.1 Altlasten**
Verkehrslärm (Landratsamt Fürstenfeldbruck Schreiben vom 02.08.2011 und 02.12.2011)	Berücksichtigung 12.09.2011 Kenntnisnahme 09.01.2012	Erstellung eines Gutachtens durch Steger&Partner GmbH und Vorschlag von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz **Festsetzung Ziffer B 10 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden bereits alternative Planungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen untersucht. Auf Ebene der Bebauungsplanung wurden verschiedene Erschließungskonzepte und Höhenentwicklung untersucht. Um eine Vernetzung mit der übrigen Ortschaft zu erhalten, wurde der Spangenverbindung der Vorzug gegeben. Aufgrund der Nachfragesituation wurde im inneren Bereich auch eine zweigeschossige Bebauung mit steilerem Dachgeschoss ermöglicht und die Gebäudetypen flexibler gesehen.

Egenhofen,

Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner


BAYI
GEMEINDE
EGGENHOFEN
BAYI
GEMEINDE
EGGENHOFEN