

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Wenigmünchen, Xaver-Hartl-Straße“

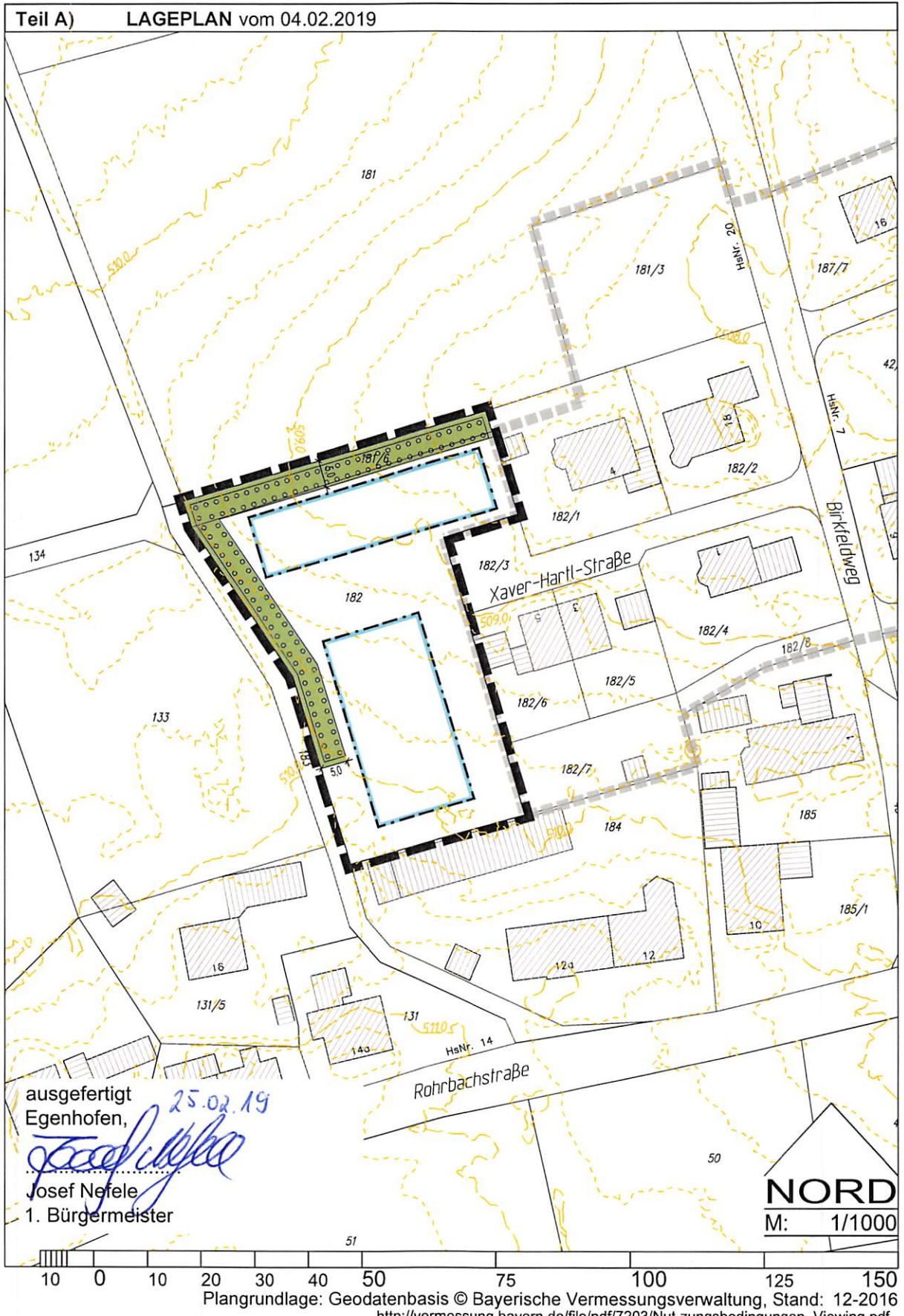
Fassung vom: 28.05.2018, 04.02.2019

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, 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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), 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 04.02.2019 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.

Hinweis:

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Festsetzungen**(1) Überbaubare Grundstücksflächen****a)**

Baugrenze

b)

Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

c)

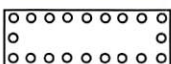
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

(2) Grünordnung**a)**

Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

b)

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



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).

c)

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).

d)

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) 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.

- b) **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.

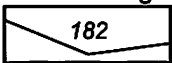

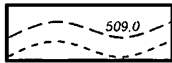

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die 738 m² Ausgleichsflächen mit deren Maßnahmen, werden dem Eingriff durch die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung zu 100,0 % zugeordnet.

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Teil C) PLANGRUNDLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- a) **Planunterlage**
-  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 182
-  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 4
-  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,25-Meter-Schritten. Hier z.B. 509,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1¹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
-  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Xaver-Hartl-Straße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- b) **Nachrichtliche Übernahmen**

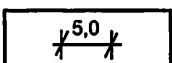
Satzung

Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008, sowie der „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 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- c) **Hinweise**



Maßangabe in Metern, hier 5,0 m



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Birkfeldweg“

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

d) Pflanzliste

Bäume 2. und 3. Ordnung:

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

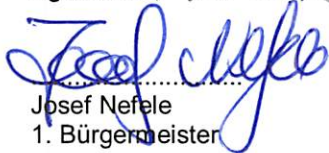
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Winter-Linde (Tilia cordata 'Greenspire')
 Obstbäume, regionale Sorten

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)
 Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Egenhofen, 25.02.19


 Josef Nefe
 1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner



Teil D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 05.03.2018 die Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 21.09.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2019 die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2019 als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt
Egenhofen, den 25.02.2019

Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am **12. März 2019** 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 § 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 **12. März 2019**

Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zur Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Wenigmünchen, Xaver-Hartl-Straße“

Fassung vom: 28.05.2018, 04.02.2019

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 | 4 |
| 4 | Voraussetzungen für den Erlass | 5 |
| 5 | Inhalt der Einbeziehungssatzung | 7 |
| 6 | Auswirkungen | 8 |

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage des Plangebiets

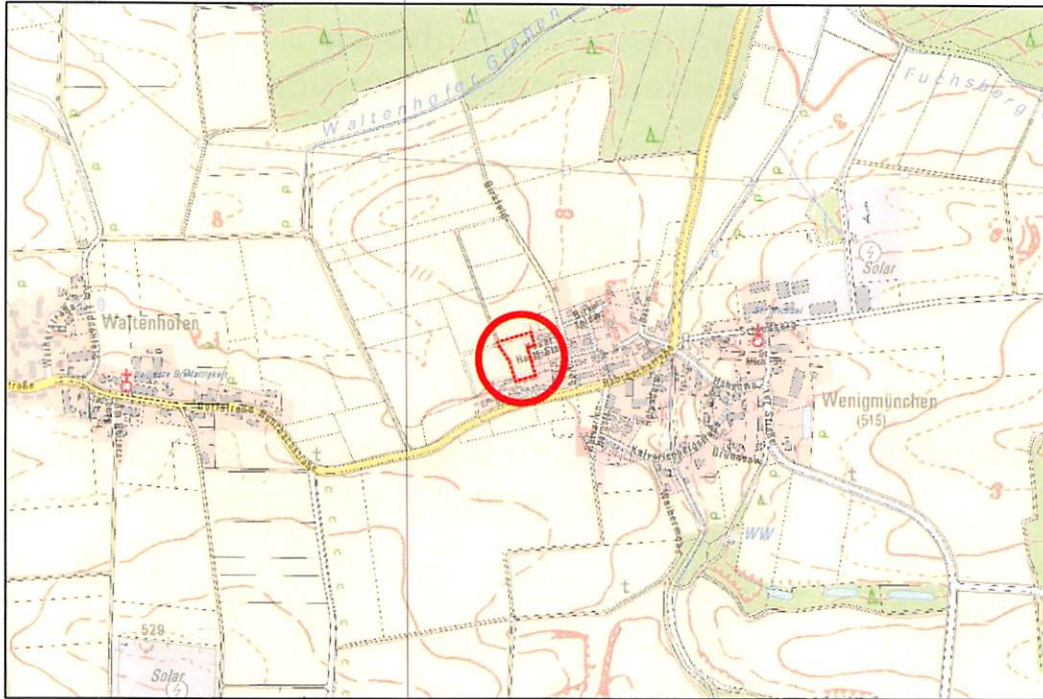


Abb. 1: Digitale Ortskarte DOK 2015 © LVG Bayern (rot: Umgriff der Satzung)

Der Umgriff der Satzung liegt westlich vom Ortsteil Wenigmünchen, westlich der Bebauung an der „Xaver-Hartl-Straße“ und nördlich der Bebauung „Rohrbachstraße“, in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung

Ziel und Zweck der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Da die Wendeplatte der Xaver-Hartl-Straße nur im Osten und Süden und damit einseitig angebaut worden ist, liegt es nahe, durch eine Ergänzungssatzung für einen vollständigen Anbau zu sorgen und so die Bebauung abzurunden.

Hierdurch möchte die Gemeinde 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.-Nrn. 181/6 und 182. Er umfasst eine Abmessung von ca. 35 m bis ca. 60 m x 75 m (ca. 3.010 m²). Das Gelände neigt sich leicht von Südwesten (ca. 510,5 m ü.NN) nach Nordosten (ca. 508,4 m ü.NN) um ca. 2,1 Höhenmeter.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Südgrenze der Fl.-Nr. 181 (landwirtschaftliche Nutzfläche),
- im Osten durch die westlichen Grenzen (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Birkfeldweg“) der Fl.-Nr. 182/1 (Einzelhaus - Xaver-Hartl-Straße Nr. 4), der Fl.-Nr. 182/3 (Xaver-Hartl-Straße), der Fl.-Nr. 182/6 (Doppelhaushälfte - Xaver-Hartl-Straße Nr. 5), der Fl.-Nr. 182/7 (Gartengrundstück),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 184 (Rohrbachstraße Nr. 12 und 12a) und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 183 (Feldweg).

Der Umgriff wird überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) zu einem kleinen Teil als Wiese mit Holzlagerplatz bzw. Randeingrünung genutzt. Bau- und Baumbestand ist keiner vorhanden. Die Xaver-Hartl-Straße als gemischte Verkehrsfläche, vergrößert sich von ca. 5,0 m über ca. 7,0 m bis zur

Wendeplatte mit einem Durchmesser von ca. 14,6 m. Der westliche landwirtschaftliche Weg (Fl.-Nr. 183) ist unbefestigt (z.T. Spurbahnweg).

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Osten durch die eineinhalbgeschossige Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Birkfeldweg“ mit einem mittelsteilen Satteldach (ca. 36° bis 45° Dachneigung). Im Süden durch das umgenutzte eineinhalbgeschossige ehm. Stallgebäude, darüber hinaus mit eineinhalb- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit mittelsteilem Satteldach.

Die überbaute Grundfläche liegt im östlichen beplanten Bereich bei Einzelhäusern von ca. GR 93 m² bis ca. GR 129 m² und bei Doppelhaushälften bei ca. GR 80 m². Im südlichen unbeplanten Bereich von ca. GR ca. 101 m² bis ca. GR 341 m².



Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2018 mit DOP20 vom 04.06.2015 © BVV mit Umgriff der Satzung (hellgrün: Ackerfläche, grün: Wiese/Randeingrünung, hellrot: Wohnnutzung, blau: gewerbliche Nutzung)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Xaver-Hartel-Straße, die an das Ortsnetz anbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 870 Waltenhofen-Maisach und Linie 871 Maisach S - Aufkirchen - Paffenhofen a.d. Glonn) mit der Haltestelle Wenigmünchen in ca. 380 m Entfernung.

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.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck 1 Referat 61-1, - Altlasten/staatl. Abfallrecht werden von der Planung die i im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlastenflächen nicht berührt. Wobei jedoch darauf hingewiesen wurde, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

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

2.4.4 Vorhandene Leitungen

In Fortführung der „Xaver-Hartl-Straße“ verläuft ein ehem. Schmutzwasserkanal der das Grundstück mittig quert. Diese nicht mehr im Betrieb befindliche Wasserleitung soll vom Käufer der Grundstücke in einer notariellen Vereinbarung übernommen werden.

3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan² i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern³ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan zwölfmal geändert, wobei die 9. Änderung nicht weitergeführt wurde.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.02.1984 mit Umgriff der Satzung

Der Umgriff wird seit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Dez 1998) überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit „örtlicher Straßenverkehrsfläche“, zu einem kleinen Teil als „Grünfläche“ überlagert mit „Bäumen/Sträuchern“ und „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt.

Umgeben wird das Gebiet:

- im Westen und Norden durch „Fläche für die Landwirtschaft“,
- im Osten durch „Allgemeines Wohngebiet“ und
- im Süden durch „Dorfgebiet“.

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.

² Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

³ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

3.3 Planungsrechtliche Beurteilung

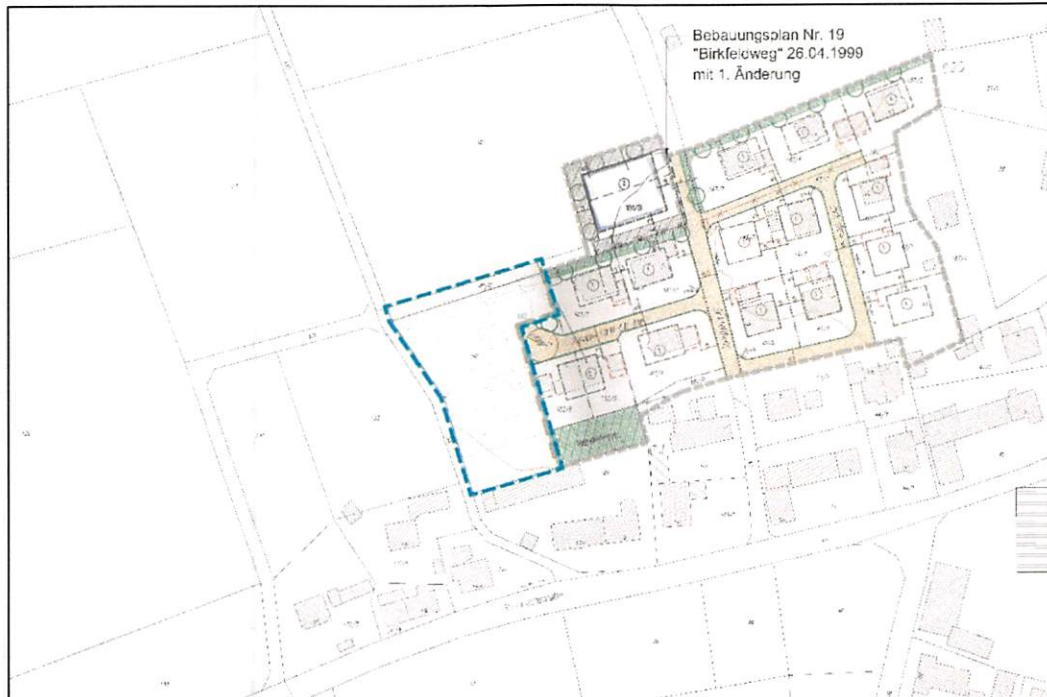


Abb. 4: Umgriff der Satzung (cyan) mit östlich anschließendem Bebauungsplan Nr. 19

Der Umgriff ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, wobei im Osten der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 19 „Birkfeldweg“ i.d.F. vom 26.04.1999 mit dessen 1. Änderung (§ 30 Abs. 1 BauGB) und im Süden der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB) anschließt.

3.4 Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1 Bodenfunde Denkmalschutz

Durch den Datenabruf im Bayernviewer⁴ sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Als nächstes Baudenkmal lässt sich

- D-1-79-117-30 südöstlich an der Einmündung des Birkfeldweges in die Rohrbachstraße
„Weg- oder Hofkreuz, reich gestaltet in Gusseisen, bez. 1909, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert“

und als nächstgelegenes Bodendenkmal:

- D-1-7733-0257 westlich in ca. 340 m Entfernung,
„Burgstall des hohen oder späten Mittelalters, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“

3.4.2 Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs im Bayernatlas⁵ befindet sich der Umgriff Planungsgebiet „außerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

4 VORRAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS

4.1 Ergänzungssatzung

Bis auf den westlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 19 „Birkfeldweg“ ist der Ortsteil Wenigmünchen überwiegend ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. So wird die vorhandene Außenbereichsfläche (Fl.-Nrn. 181/6 und 182) in den Ortsbereich einbezogen, da insbesondere die südlich liegende Wohnbebauung (Rohrbachstraße Nrn. 12, 12a, 14a und 16) und die östliche Wohnbebauung (Xaver-Hartl-Straße Nrn. 1, 3, 4 und 5) entsprechend prägend sind.

Die Anbindung erfolgt nicht ausschließlich an den östlichen Bebauungsplan Nr. 19, sondern auch an den südlich Ortsbereich (Innenbereich) an der Rohrbachstraße Nrn. 12 a/12.

⁴ geoportal.bayern.de/bayernaltas, Bodendenkmal, Baudenkmal: Datenabruf 04-2018

⁵ geoportal.bayern.de/bayernaltas, Wassersensible Bereiche: Datenabruf 04-2018

4.2 Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Da der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt ist, unterstreicht dies das Planungsziel. Durch die Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung mit einem Anbau an der Wendepalte 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-Gesetz⁶) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁷ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁸ oder der Vogelschutzrichtlinien⁹) 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-Richtlinie¹⁰) 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 Bauleitplanung¹¹“.

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 und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt ist.

Aus der Faktorenschere von 0,2 bis 0,5 wird der Faktor 0,3 angenommen, da mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Eingrünung, der Festsetzung eines Pflanzschlüssels auf den Grundstücken (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

⁶ 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)

⁷ 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)

⁸ 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)

⁹ 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)

¹⁰ 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)

¹¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

| Vorhandene Fläche | Bestand | Größe | Geplante Nutzung | Eingriffs-schwere | Faktor | benötigt Ausgleichs-fläche | Verteilung |
|---------------------------|---------|----------------------------|---------------------------------|-------------------|--------|----------------------------|----------------|
| Ackerland | Kat. I | 515 m ² | Grünfläche | kein Eingriff | 0 | 0 m ² | 0,00% |
| | | 2.055 m ² | Satzung | Typ. B | 0,3 | 617 m ² | 83,54% |
| Wiesenfläche Randstreifen | Kat. I | 10 m ² | Grünfläche | kein Eingriff | 0 | 0 m ² | 0,00% |
| | | 405 m ² | Satzung | Typ. B | 0,3 | 122 m ² | 16,46% |
| Feldweg | Kat. | 25 m ² | Verkehr | kein Eingriff | 0 | 0 m ² | 0,00% |
| Summe: | | 3.010 m² | Erforderlicher Ausgleich | | | 738 m² | 100,00% |

Tab. 1: 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 werden einzelne Festsetzungen, wie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen), zu der Grünordnung (Ortsrand, Durchgrünung, Belagsflächen) und Gestaltung (Dachaufbauten, Einfriedung) getroffen. Diese dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, der Minimierung des Eingriffs und der positiven Gestaltungspflege.

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO für „Allgemeines Wohngebiet“ angeordnet. So gilt 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. Diese Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung, dem Brandschutz und dem Sozialabstand.

Auf die Festsetzung der Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese bereits vorhanden ist. Ebenso wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da die östlich liegende Bebauung (Xaver-Hartl-Straße Nrn. 1, 3/5 und 4) sowie die südlich liegende Bebauung (Rohrbachstraße Nrn. 12/12a, 14a und 16) den Maßstab für die Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen vorgeben.

5.3 Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Sammelausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erbracht.

| Erforderlicher Ausgleich | Bestand | 738 m ² | Verbleib |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|
| - Ökokontofläche Fl.-Nr. 285/6 (ehem. Sandgrube) | 99 m ² | 99 m ² | 0 m ² |
| - Ökokontofläche Fl.-Nr. 1073 (ehem. Erwerbsgärtnerei) | 3.841 m ² | 639 m ² | 3.202 m ² |
| Verbleibender Bedarf | | 0 m² | |

Tab 1: Zusammenfassung der Sammelausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

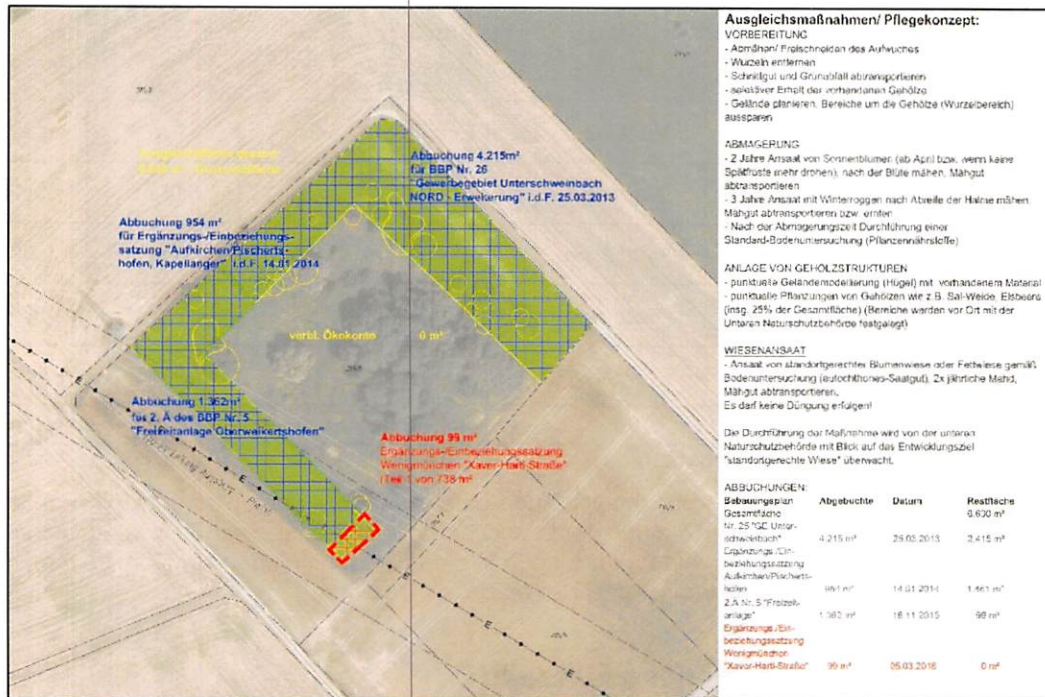


Abb. 5: Lage und Größe der Ausgleichfläche auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche, hier Teilfläche der Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen

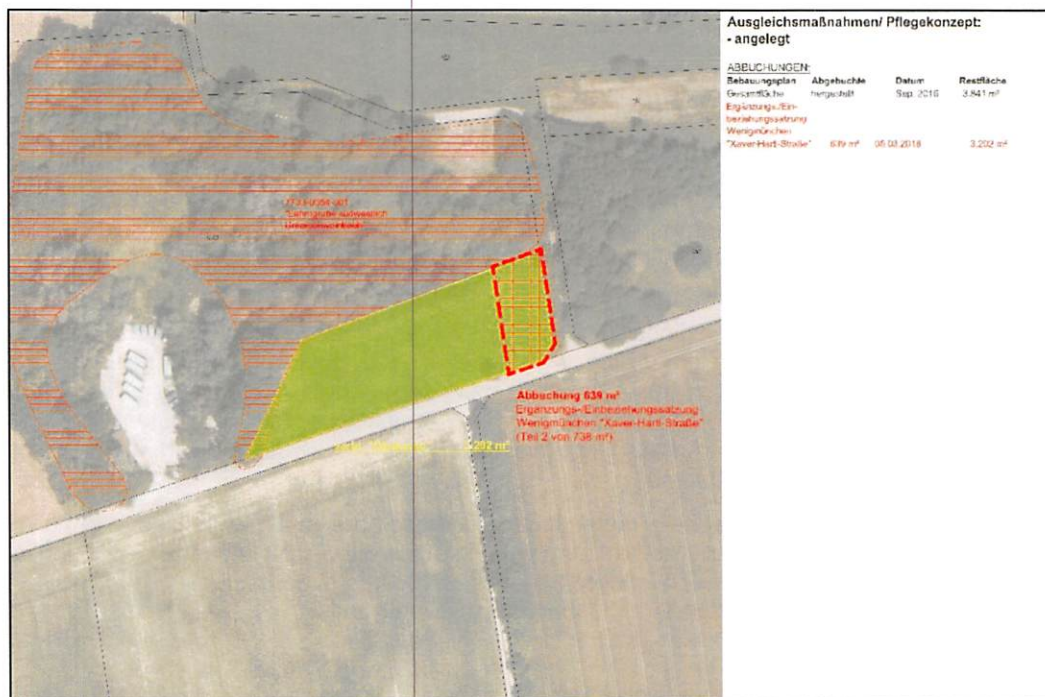


Abb. 6: Lage und Größe der Ausgleichfläche auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche, hier Teilfläche der Fl.-Nr. 1073, Gemarkung Unterschweinbach

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“¹². Durch die Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 0,257 ha).

So erfolgt die Neuinanspruchnahme 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. Insbesondere da deren Aktivierung zur Zeit nicht realistisch ist, der Flächenbedarf (4 bis 5 Parzellen) kurzfristig befriedigt werden muss und die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen einen längeren Zeitraum benötigen.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der überwiegend mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerten „L4D 63/58“¹³ 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 Geltungsbereichs am nordwestlichen Siedlungsbereich und damit in einer Entfernung von ca. 250 m vom Rohrbach sind Gefahren durch Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der leichten Geländeneigung nach Nordosten (ca. 510,5 m ü.NN auf ca. 508,4 m ü.NN) ist ein größeres 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 Geltungsbereich 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 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.

6.4 Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG erfolgen. Zur elektr. Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Wenigmünchen.
- 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/h¹⁴.

¹² so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

¹³ L - Bodenart (Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 63/58 - Bodenzahl/Ackerzahl

¹⁴ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁵ ist mit 30 Mbit/s zu über 95 % und durch LTE¹⁶ mit 2 Mbits/s zu über 95 % gesichert.

6.5 Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Laut Auswertung der Unterlagen ist in der Xaver-Hartl-Straße ein Tagwasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden.
- Das Schmutzwasser wird zentral über den Abwasserzweckverband Schweinbach - Glonngruppe entsorgt.
- Da aufgrund der vorliegenden Übersichtsbodenkarte¹⁷ der Boden fast ausschließlich aus Pseudogley-Brauneren und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) besteht, wird von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen. Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral über den vorhandenen Tagwasserkanal der Gemeinde Egenhofen. Dabei muss das gesammelte Niederschlagswasser mittels geeigneter Regenrückhalteräume auf den Baugrundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den Tagwasserkanal eingeleitet werden.

Das notwendige Regenrückhaltevolumen ergibt sich aus dem in der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck (AZ: 61-3-6421.1 2018/0425) vom 14.01.2019 festgelegten Wert:

| Fl.-Nr. | A _E ¹⁸ | Anzahl Bebauung | V _{RRR} ¹⁹ | je Bebauungseinheit |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------|
| 182 | 2.110 m ² | 4 | 9,88 m ³ | 2,47 m ³ |


Es soll jedoch keine Einzelrückhaltung unter 3,29 m³ Retentionsvolumen errichtet werden. Die Drosselmenge ergibt sich aus dem festgelegten Wert von 0,48 l/s je 100 m² Grundstücksgröße. Die Bauherrn haben mittels Entwässerungsplanung das Rückhaltevolumen mit entsprechender Drosselmenge nachzuweisen.

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

Egenhofen, 25.2.19


Josef Nefe
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



¹⁵ www.bmvi.de Breitbandatlas, Datenabruf 04-2018

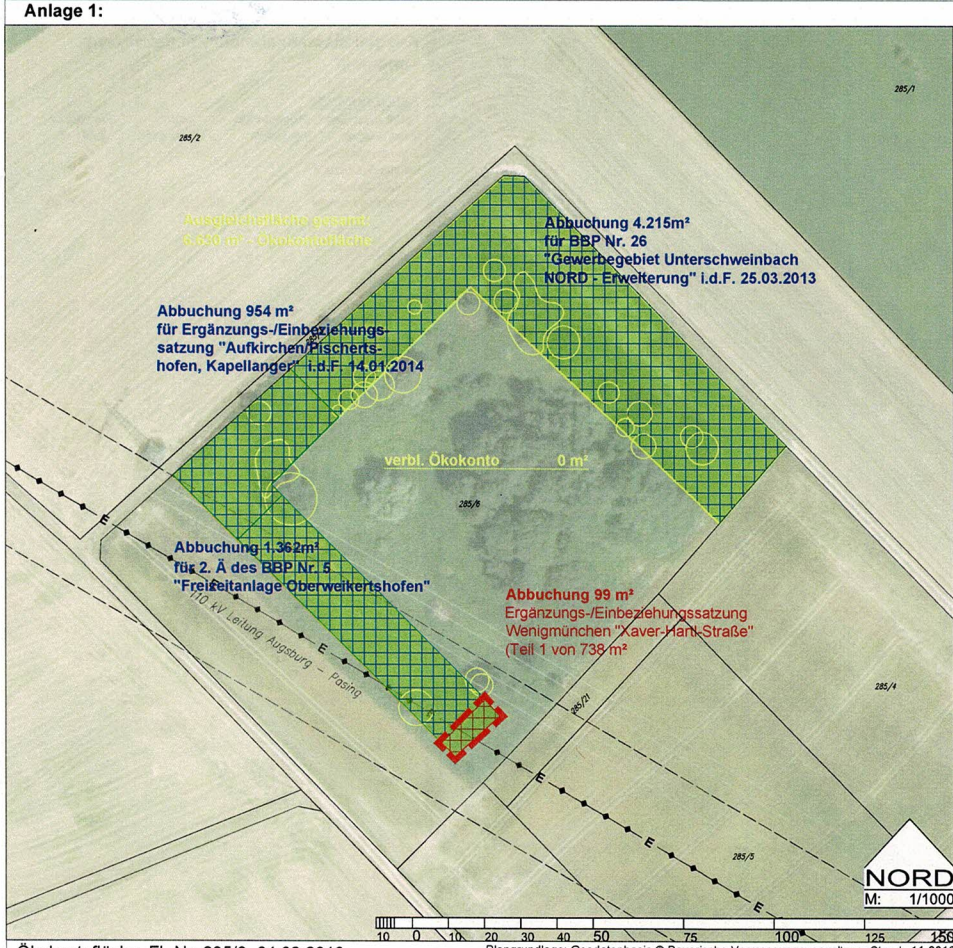
¹⁶ LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation

¹⁷ geoportal.bayern.de, Bayernatlas, Inspire, Anhang 3, Übersichtsbodenkarte von Bayern

¹⁸ A_E: Grundstücksgröße insgesamt, in m²

¹⁹ V_{RRR}: das Volumen des Rückhalteräumes RRR, in m³

Anlage 1:



Ausgleichsmaßnahmen/ Pflegekonzept:

VORBEREITUNG

- Abmähen/ Freischneiden des Aufwuchses
- Wurzeln entfernen
- Schnittgut und Grünabfall abtransportieren
- selektiver Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Gelände planieren, Bereiche um die Gehölze (Wurzelbereich) aussparen

ABMAGERUNG

- 2 Jahre Ansaat von Sonnenblumen (ab April bzw. wenn keine Spätfröste mehr drohen), nach der Blüte mähen, Mähgut abtransportieren
- 3 Jahre Ansaat mit Winterroggen nach Abreife der Halme mähen, Mähgut abtransportieren bzw. ernten
- Nach der Abmagerungszeit Durchführung einer Standard-Bodenuntersuchung (Pflanzennährstoffe)

ANLAGE VON GEHÖLZSTRUKTUREN

- punktuelle Geländemodellierung (Hügel) mit vorhandenem Material
- punktuelle Pflanzungen von Gehölzen wie z.B. Sal-Weide, Eisbeere (insg. 25% der Gesamtfläche) (Bereiche werden vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt)

WIESENANSAAT

- Ansaat von standortgerechter Blumenwiese oder Fettwiese gemäß Bodenuntersuchung (autochthones-Saatgut), 2x jährliche Mahd, Mähgut abtransportieren.
- Es darf keine Düngung erfolgen!

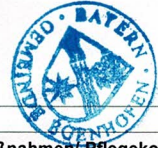
Die Durchführung der Maßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde mit Blick auf das Entwicklungsziel "standortgerechte Wiese" überwacht.

ABBUCHUNGEN:

| Bebauungsplan | Abgebuchte | Datum | Restfläche |
|--|------------|------------|------------|
| Gesamtfläche | | | 6.630 m² |
| Nr. 25 "GE Unterschweinbach" | 4.215 m² | 25.03.2013 | 2.415 m² |
| Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung Aufkirchen/Pischertshofen | 954 m² | 14.01.2014 | 1.461 m² |
| 2.Ä Nr. 5 "Freizeitanlage" | 1.362 m² | 16.11.2015 | 99 m² |
| Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung Wenigmünchen "Xaver-Hartl-Straße" | 99 m² | 04.02.2019 | 0 m² |

Ökokontofläche, Fl.-Nr. 285/6, 04.02.2019

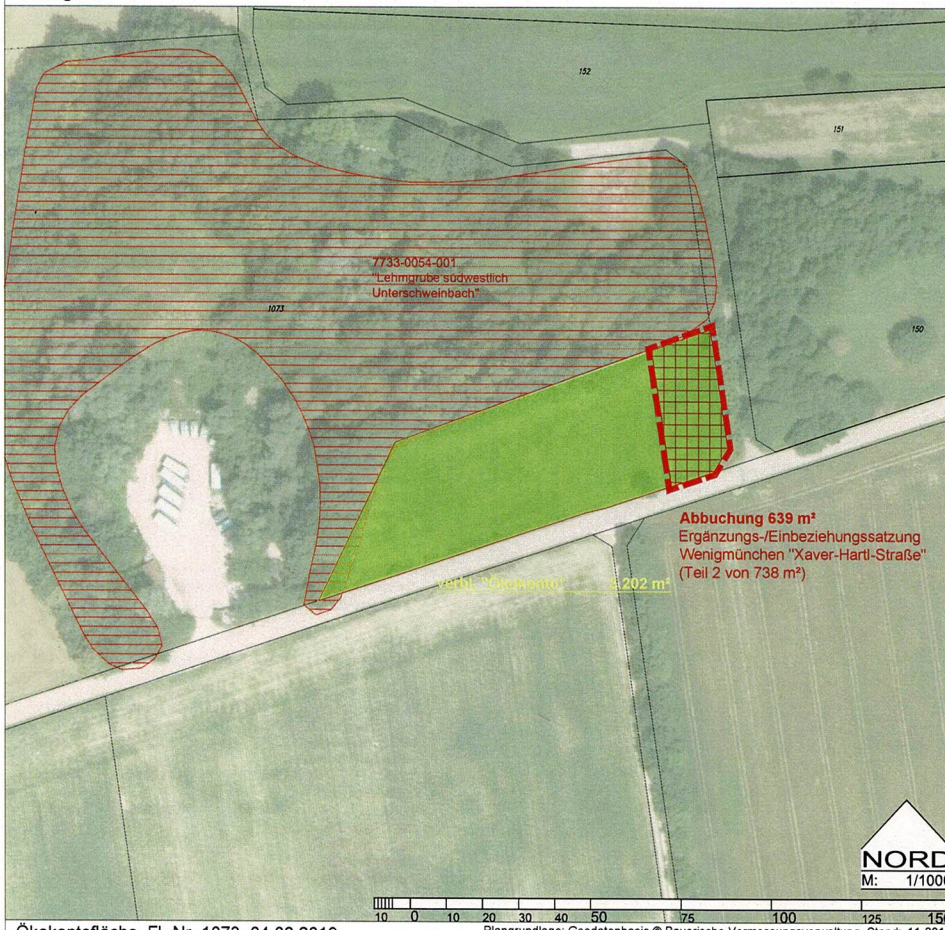
Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf



Anlage 2:

**Ausgleichsmaßnahmen/Pflegekonzept:
- angelegt**

| Bebauungsplan Gesamtfläche | Abgebuchte hergestellt | Datum Sep. 2016 | Restfläche 3.841 m ² |
|---|---------------------------|--------------------|------------------------------------|
| ABBUCHUNGEN: | | | |
| Ergänzungs-/Ein- beziehungssatzung Wenigmünchen | | | |
| "Xaver-Harti-Straße" | 639 m ² | 04.02.2019 | 3.202 m ² |



Ökokontoffläche, Fl.-Nr. 1073, 04.02.2019

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/2013/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf