

Gemeinde Egenhofen**Bebauungsplan mit 16. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“****Abwägungsbeschluss nach Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB****Sachverhalt:**

Versand des Vorentwurfs am 02.02.2024 an 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Bekanntmachung der Auslage am 31.01.2024.

A) Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- keine -

B) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

Nr. Behörde

- 3 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- 4 Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
- 9 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
- 12 Bund Naturschutz
- 15 Energie Südbayern GmbH
- 17 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 20 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 22 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 25 Gemeinde Maisach
- 26 Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
- 27 Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

C) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

Nr. Behörde

- 2 Regionaler Planungsverband München (Schreiben vom 11.03.2024)
- 7 Staatliches Bauamt Freising (Schreiben vom 15.02.2024)
- 16 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (Schreiben vom 15.02.2024, Weiterleitung an Bundesamt für Infrastruktur, 53123 Bonn)
- 19 IHK für München und Oberbayern (Schreiben vom 23.02.2024)
- 21 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 13.02.2024)
- 28 Gemeinde Odelzhausen (Schreiben vom 14.02.2024)
- 29 Gemeinde Sulzemoos (Schreiben vom 12.02.2024)

D) Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Nr.	Hinweise und Einwendungen der Behörde	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (mit Schreiben vom 04.03.2024) Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab. Sofern sich Inhalte nur auf eine Planung beziehen, wird dies kenntlich gemacht. Planung Die Gemeinde Egenhofen beabsichtigt, mit o.g. Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung im Norden von Unterschweinbach zu ermöglichen. Die zukünftige gewerbliche Nutzung schließt sich an das westlich der Kahrstraße bestehende Gewerbegebiet Unterschweinbach an. Auf dem ca. 3,6 ha großen Plangebiet soll die Entwicklung von Gewerbegrundstücken ermöglicht werden sowie der Bau eines Nahversorgers. Außerdem soll am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs eine Kinder-Tageseinrichtung mit Erweiterungspotenzialen ermöglicht werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll künftig größtenteils als gewerblich genutzte Fläche dargestellt werden. Der südöstliche Teil des Planumgriffs wird als Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht ebenfalls größtenteils eine Ausweisung als Gewerbegebiet und Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen vor. - Bewertung Wettbewerbsfähigkeit und Wirtschaftsstruktur Die o.g. Planungen stärken die Region München als Wirtschaftsregion (vgl. RP 14 BIV 1.1 G). Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können durch o.g. Planungen verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G). Hierbei können v.a. dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen unterstützt werden (vgl. RP 14 BIV 2.4G). Die Schaffung von Arbeitsplätzen dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität (vgl. LEP 1.1.1 Z) und der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen (vgl. LEP 1.4.1 G, RP 14 AI 3.1 G und 3.2 G). Es werden Grundlagen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft durch bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen geschaffen (vgl. LEP 1.1.1 G, RP 14 B IV 1.3 G). Entwicklung des ländlichen Raums Die o.g. Planungen unterstützen den ländlichen Raum in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums wird durch günstige Standortbedingungen für die	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich, auf die überarbeitete Begründung wird verwiesen. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze gestärkt und weiterentwickelt (vgl. LEP 2.2.5 G).

Bildung

Die o.g. Planungen sehen die Bereitstellung einer Kinderbetreuungseinrichtung vor. Diese sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (vgl. LEP 8.3.1 Z). Die Bereitstellung einer Kinderbetreuungseinrichtung wird begrüßt, allerdings ist im Zuge der integrierten Siedlungsentwicklung hierfür ein Standort im Ortskern zu empfehlen.

Klimawandel

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu Photovoltaik auf den Dachflächen sind im Hinblick auf die Anforderungen des Klimawandels zu begrüßen (vgl. LEP 1.3.1 G). Auch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind zu begrüßen. Die Festsetzung von Überschwemmungsflächen trägt zum Erhalt wichtiger Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse bei (vgl. RP 14 AI 4.3 Z).

Anbindegebot

Mit der Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes schließen die o.g. Planungen an eine geeignete Siedlungseinheit an (vgl. LEP 3.3 Z).

Flächensparen und Innenentwicklung

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind und bei der Inanspruchnahme von Flächen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden sollten (vgl. LEP 1.1.3 G, 3.2 Z, RP 14 BII 4.1 Z). Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, RP 14 B II 1.2 G).

Nahversorgung

Die Errichtung eines Nahversorgers unterstützt eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vgl. RP 14 BIV 3.2 Z). Die Bereitstellung eines Nahversorgers wird grundsätzlich begrüßt, allerdings ist im Zuge der integrierten Siedlungsentwicklung hierfür ein Standort im Ortskern zu empfehlen.

Im Bebauungsplan ist innerhalb der als Gewerbegebiet „GE1“ festgesetzten Fläche Einzelhandel ausschließlich für Sortimente der Nahversorgung zugelassen, die Höhe der Verkaufsfläche wird nicht festgesetzt. Die Lage des geplanten Nahversorgers im Gewerbegebiet erreicht keine wesentlichen Wohnanteile und befindet sich damit nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt ist aus landesplanerischer Sicht in o.g. Lage nicht zulässig. Wir bitten im Zuge des weiteren

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Wie im ergänzten Punkt A.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan ausgeführt, sind im Gemeindegebiet keine Flächen im bestehenden Siedlungskörper für einen KITA-Neubau verfügbar. Dennoch kann mit Blick auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde sowie auf die Erreichbarkeit des Standorts von einem integrierten Standort gesprochen werden. Am Standort soll festgehalten werden.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Geeignete Innenentwicklungspotentiale bestehen im Gemeindegebiet keine (s. Begründung FNP, Punkt A.8). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer hohen, dem Standort angemessenen Dichte.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Flächenalternativen in integrierter Lage und Innenentwicklungspotentiale wurden geprüft (s. Begründung FNP, Punkt A.8). Andere Flächen sind jedoch nicht verfügbar, am Standort soll festgehalten werden.

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Die Verkaufsfläche ist durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und die damit verbundene Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsmärkten auf maximal 800 m² beschränkt. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

Verfahrens die Zulässigkeit eines kleinflächigen Einzelhandels durch geeignete Festsetzungen klarzustellen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe- und Mischgebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 Z). Zu den baurechtlichen Anforderungen verweisen wir an die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Ergebnis Die Planungen stehen bei Beachtung bzw. Berücksichtigung o.g. Ziele und Grundsätze den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, sofern unsere gegebenen Hinweise berücksichtigt werden. Im nächsten Verfahrensschritt sind Aussagen zur Festsetzung von maximal zulässigen Verkaufsflächen darzulegen.	Im GE2 und GE3 sind maximal 30 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Dadurch wird die Summe der gewerblichen Nutzung im Gebiet beschränkt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Auf die geänderten Planunterlagen wird verwiesen.
---	--

5	Landratsamt Fürstenfeldbruck (mit Schreiben von 25.03.2024)	
	FNP Die Gemeinde Egenhofen beabsichtigt mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Unterschweinbach inklusive der Errichtung eines Nahversorgers und einer Kindertageseinrichtung zu schaffen. Änderungsbereich Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Unterschweinbach in der Gemeinde Egenhofen und wird im Westen durch den Verlauf der Kahrstraße, im Norden durch den Neschelbach und im Süden durch den Verlauf einer Stichstraße mit sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Östlich der Kahrstraße liegt das bestehende Gewerbegebiet „Unterschweinbach-Nord, Erweiterung GE“. Anpassung an den Regionalplan Der Regionalplan trifft in dem betroffenen Gebiet keine besonderen planzeichnerischen Festlegungen, auf den sich im Osten des Plangebietes anschließenden Verlauf eines überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems wird hingewiesen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (siehe 3. Änderung Deckblatt 3C) ist der betroffene Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einem „Radwanderweg“ dargestellt. Die geplante Nutzung des Gebietes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Eine Änderung des Flächennutzungsplans muss daher erfolgen. Westlich der Kahrstraße gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterschweinbach-Nord, Erweiterung GE“. Ortsplanung Aus Sicht der Ortsplanung wird der geplante Standort für eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen auch aufgrund des Größenverhältnisses zum bestehenden Siedlungskörper in Kubatur und Flächenausprägung kritisch gesehen. Wir verweisen auf die Erforderlichkeit der städtebaulichen Ordnung gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (siehe	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird unter Kapitel 5.3. um eine Darstellung der Lage des regionalen Biotopverbundsystems ergänzt. Das angrenzende Biotopverbundsystem wird durch die zu etablierende Ortsrandeingrünung berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Beschreibung der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird unter den Punkten A.5.1.3 der Begründungen präzisiert. Der Radwanderweg wird als nachrichtliche Übernahme in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Größe des Plangebiets sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach konkreten Bedarfen in der Gemeinde. Auf die Erforderlichkeit der Planung wird in Punkt A.8 der Begründung zum FNP näher eingegangen. Beim Standort handelt

auch fachliche Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde).

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des westlich gelegenen Gewerbegebietes „Unterschweinbach Nord“ dar. Durch die Entwicklung der Fläche nach Osten findet eine Annäherung der Gewerbeflächen Unterschweinbachs an das bestehende Gewerbegebiet „Ziegelei“ in Oberweikertshofen statt. Eine optisch zusammenhängende Gewerbefläche dieser Größe würde das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines flächenmäßigen Missverhältnisses von Altort und bestehender Wohnbebauung zu gewerblichen Bauflächen raten wir von einer Ausweisung von neuen Bauflächen am genannten Standort ab.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an einem nicht integrierten Standort wird auf die Anmerkungen der höheren Landesplanungsbehörde in der Stellungnahme vom 04.03.2024, insbesondere auf die Größenbeschränkung der Nahversorgungseinrichtung, hingewiesen.

Die städtebauliche Entwicklung soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB nachhaltig und vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgehen. Zur wünschenswerten Stärkung und Belebung des Ortskerns Unterschweinbach empfehlen wir demnach eine Prüfung der verfügbaren Innenraumpotentiale für kleinere Gewerbebetriebe. Aus den gleichen Gründen sollte der dringend benötigte Kindergarten in die Ortsmitte oder in bestehende Wohngebiete Unterschweinbachs integriert werden. Zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr raten wir von der Lage des Kindergartens am Rande des Gewerbegebietes ab.

In der „Räumlichen Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck“ (RES) wird für das beabsichtigte Plangebiet die Zielsetzung „Landschaftsräumliche Vernetzung sichern und aufwerten“ dargestellt. Die RES ist als informelles Instrument zwar nicht rechtsverbindlich, stellt aber als interkommunal abgestimmtes Konzept die später beabsichtigten, grundsätzlichen ortsplanerischen Überlegungen (auch auf FNP-Ebene) dar.

Planzeichnung und Planzeichen

Die beiden unterschiedlich dargestellten Planzeichen zu „Grünflächen“ sollten separat aufgelistet und erklärt werden.

Begründung

Die Begründung sollte hinsichtlich der Prüfung fehlender Innenentwicklungspotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt werden.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Die Rechtsgrundlage zum Aufstellungsbeschluss gemäß §

es sich um eine Weiterentwicklung von ausgewiesenen Gewerbeflächen im wirksamen Flächennutzungsplan im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die geplante Ausweisung des Plangebiets ermöglicht es der Gemeinde die genannten Bedarfe an einem Ort zu decken, der bereits durch umliegende Gewerbeflächen und die FFB2 beeinträchtigt ist. Somit können Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild, Emissionen und das Verkehrsaufkommen konzentriert werden. Durch die Freihaltung des östlich verlaufenden Biotopverbunds, die Festsetzungen der Grünordnung zur Durchgrünung und einer ausgeprägte Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds minimiert.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Verkaufsfläche ist durch Festsetzung eines Gewerbegebietes und die damit verbundene Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsmärkten auf maximal 800 m² beschränkt. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie im ergänzten Punkt A.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan ausgeführt, sind im Gemeindegebiet keine Flächen im bestehenden Siedlungskörper für Gewerbeflächen und einen KITA-Neubau verfügbar. Dennoch kann mit Blick auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde sowie auf die Erreichbarkeit des Standorts von einem integrierten Standort gesprochen werden. Am Standort soll festgehalten werden.

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Zielsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie, landschaftsräumliche Vernetzung zu sichern und aufzuwerten wird durch die Verbreiterung der Ortsrandeingrünung und die Grünfläche der KITA gewahrt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Funktionen und Festsetzungen der unterschiedlichen Grünflächen wird präzisiert. Die Unterlagen werden um eine vertiefende Beschreibung zur Ausgestaltung der jeweiligen Grünflächen innerhalb der Grünordnung ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Eine Prüfung von Potentialflächen im Gemeindegebiet wird unter Punkt A.8 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Verfahrensvermerke werden überarbeitet.

2 Abs. 1 BauGB sollte ergänzt werden.
Unter 6) ist die Bezeichnung der betreffenden Flächennutzungsplanänderung zu berichtigen.
Zudem ist unter 9) die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan (gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB), die Bereithaltung des Bebauungsplanes und der Begründung zur Einsichtnahme und Auskunftserteilung an jedermann, die Feststellung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes sowie die Hinweise auf die Rechtsfolgen (vergleiche hierzu Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21) zu ergänzen.

Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen Punkt C sollten hinsichtlich der aktuellen Rechtsfassung überprüft und angepasst werden.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Für die von der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfassten Flurstücke 582/1, 558, 515/2, 539/1 und 559 der Gemarkung Unterschweinbach werden von Seiten des Sachgebietes 24-1 – Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Klärung der Anforderungen zum Lärmschutz vorzulegen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu o.g. FNP-Änderung werden von naturschutzfachlicher Seite folgende Einwände bzw. Anmerkungen angebracht: Von naturschutzfachlicher Seite müssen erhebliche Einwände erhoben werden.

1. Besonders problematischer Standort und Widersprüche zum Regionalplan: Laut den Zielaussagen des Regionalplanes ist dem ländlichen Raum eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (Z 2.3). Das Gewerbegebiet erscheint für die Teilgemeinde Unterschweinbach als überdimensioniert. Umso problematischer ist es deshalb, dass sich das Gewerbegebiet zudem nicht in die bestehende Form der Ortschaft einfügt, sondern als große Ausbuchtung weit in den Talraum des Schweinbaches hineinragt. Gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet Ziegelei Oberweikertshofen wird der Talraum aus landschaftspflegerischer Sicht in kritischem Maße beeinträchtigt. Laut Regionalplan ist der Schweinbach als überörtliches und regionales Biotopverbundsystem dargestellt (Karte 2 Siedlung und Versorgung) und als solches nicht durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen zu unterbrechen (Z 1.3.3). Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden (G 4.2). Wir stellen in Frage, ob die gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im Stande ist, die besonders starke Beeinträchtigung der

Die Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung wird korrigiert.

Die Rechtsgrundlagen unter Punkt C werden aktualisiert.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH vom 13.09.2024 wurden unter Punkt A.6.9 ergänzt.

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Größe des Plangebiets richtet sich nach konkreten Bedarfen in der Gemeinde. Auf die Erforderlichkeit der Planung wird in Punkt A.8 der Begründung zum FNP näher eingegangen.

Die geplante Ausweisung des Plangebiets ermöglicht es der Gemeinde die genannten Bedarfe an einem Ort zu decken, der bereits durch umliegende Gewerbeflächen und die FFB2 beeinträchtigt ist. Somit können Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild, Emissionen und das Verkehrsaufkommen konzentriert werden. Durch die Freihaltung des östlich verlaufenden Biotopverbunds, dem Schweinbach und eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds minimiert. Entsprechend des Regionalplans wird in Z.1.3.3 drauf verwiesen, dass Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt, zulässig sind. Da durch die Planung nur wenig wertgebende natürliche

landschaftspflegerischen Belange, auch unter Berücksichtigung des Regionalplanes, zu überwinden, und ob daher die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist. Diese Bedenken könnten bereits allein durch eine Verschiebung an einen weniger problematischen Standort ausgeräumt werden. Der Gemeinde wird deshalb dringend geraten, von dem Standort abzusehen und durch eine günstigere Standortwahl für mehr Rechtssicherheit ihrer Bauleitplanung zu sorgen.

2. Mangelhafte Ortsrandeingrünung: Aus verschiedenen Gründen, die in der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ näher erläutert sind, ist davon auszugehen, dass eine Breite der Ortsrandeingrünung von 5 bzw. 7 Meter für Baumpflanzungen zu knapp bemessen ist. Baumpflanzungen sind aber zwingend erforderlich, um die Gebäude in das Landschaftsbild einzubinden und somit dem Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot nach § 1a Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen. Wenn nicht durch geeignete Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans (z. B. durch Einrücken der Baugrenzen) gewährleistet wird, dass Bäume in der Eingrünung praktisch realisierbar werden, muss die Eingrünung entsprechend verbreitert werden.

Zudem erstreckt sich die Eingrünung an der Südseite nicht vollständig. Dies wäre angesichts der problematischen räumlichen Lage (s. o.) aber umso dringlicher erforderlich.

Wasserrecht

Gegen die Änderung des FNP „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“.

Bei Einmündungen in die Kreisstraße FFB 2 sind Sichtdreiecke nach RSt freizuhalten.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände.

BP

Die Gemeinde Egenhofen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Unterschweinbach inklusive der Errichtung eines Nahversorgers und einer Kindertageseinrichtung zu schaffen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Unterschweinbach in der Gemeinde Egenhofen und wird im Westen durch den Verlauf der Kahrstraße, im

Strukturen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) überplant werden und die Flächen aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen Straße im Sinne des Artenschutzes als beeinträchtigt anzusehen sind, wird die Ansicht nicht geteilt, dass es durch die Planung zu einer Isolierung oder Abriegelung von Kernlebensräumen kommt.

Am geplanten Standort wird festgehalten.

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Ortsrandeingrünung wird einheitlich auf 7 m verbreitert, die Baugrenzen sind um 3 m abgerückt. Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung wird präzisiert, Baum- und Strauchpflanzungen sind vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Somit wird die Bebauung in das Landschaftsbild besser eingebunden.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die Eingrünung an der Südseite wird erweitert

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Die Erschließung wurde durch das IB Mayr überplant und in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Norden durch den Neschelbach und im Süden durch den Verlauf einer Stichstraße mit sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Östlich der Kahrstraße liegt das Gewerbegebiet „Unterschweinbach-Nord, Erweiterung GE“ Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, informelle Planungen

Der Regionalplan trifft in dem betroffenen Gebiet keine besonderen planzechnerischen Festlegungen, auf den sich im Osten des Plangebietes anschließenden Verlauf eines überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems wird hingewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (siehe 3. Änderung Deckblatt 3C) ist der betroffene Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einem „Radwanderweg“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen oder ein entsprechender Planstand erreicht ist.

Westlich der Kahrstraße grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterschweinbach-Nord, Erweiterung GE“ an.

In der „Räumlichen Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentum Fürstentum“ (RES) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zielsetzung „Landschaftsräumliche Vernetzung sichern und aufwerten“ dargestellt. Die RES ist als informelles Instrument zwar nicht rechtsverbindlich, stellt aber als interkommunal abgestimmtes Konzept die später beabsichtigten, grundsätzlichen ortsplanerischen Überlegungen dar.

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung wird der geplante Standort für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der Ortsrandlage, der geplanten Größe und der Ausuferung der Siedlungsfläche in grundsätzlich schützenswerte Außenbereichsflächen als nicht unproblematisch gesehen. Auch aufgrund des Größenverhältnisses der Summe der gewerblichen Flächen zum vorhandenen Siedlungskörper bestehen Bedenken.

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des westlich gelegenen Gewerbegebietes „Unterschweinbach Nord“ dar. Durch die Entwicklung der Fläche nach Osten findet eine Annäherung der Gewerbeflächen Unterschweinbachs an das bestehende Gewerbegebiet „Ziegelei“ in Oberweikertshofen statt. Eine optisch zusammenhängende Gewerbefläche dieser Größe würde das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines flächenmäßigen Missverhältnisses von Altort

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auf das angrenzende Biotopverbundsystem wird durch die Ortsrandeingrünung Rücksicht genommen. Aufgrund der Überplanung von wenig wertgebenden natürlichen Strukturen sowie der immissionsbelasteten Lage des Plangebietes wird nicht davon ausgegangen, dass die Planung zu Isolierungen oder zur Abriegelung von Kernlebensräumen innerhalb des Biotopverbunds entsprechend Z 1.3.3 Regionalplan München führt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Darstellung des „Radwanderwegs“ wird im Plan- teil des FNP und den Begründungen der Bauleit- pläne ergänzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Keine Abwägung erforderlich.

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Zielsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie, landschaftsräumliche Vernetzung zu sichern und aufzuwerten wird durch die verbreiterte Ortsrandeingrünung und die Grünfläche der KITA gewahrt.

Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Auf die Erforderlichkeit der Bauleitplanung, sowie Flächenalternativen und Innenentwicklungspotentiale wird in Punkt A.8 der Begründung zum FNP näher eingegangen.

Durch die Ortsrandeingrünung wird das Gebiet Richtung Osten von der umgebenden Landschaft und benachbarten Siedlungsgebieten abgegrenzt. Die Wirkung der Eingrünung wird durch Änderungen in der Planung (Breite der Eingrünung, Böschung und Größe der Gehölze) verstärkt. Dadurch wird auch die Funktionalität des Regionalen Grünzugs gewährleistet.

und bestehender Wohnbebauung zu gewerblichen Bauflächen raten wir von einer Ausweisung von neuen Bauflächen am genannten Standort ab.

Die Wand- und Firsthöhen von 11,0 m und 12,0 m erscheinen aufgrund der Ortsrandlage aber auch in Relation zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet als zu hoch. Auch eine zulässige GRZ von 0,8 muss im Zusammenhang mit den Baufenstergrößen als zu hoch betrachtet werden. Die Entstehung von städtebaulichen Spannungen sind aufgrund der Nachbarschaft zu dem kleinteiligeren westlichen Gewerbegebiet nicht auszuschließen. Aufgrund der sehr großen Baufenster in GE 2 und GE 3 kann trotz offener Bauweise durch ungünstigen Versatz der Einzelgebäude außerdem eine „riegelartige“ Wirkung entstehen. Durch die abweichende Bauweise in GE 1 sind Gebäude bis 90 Meter Länge und 12 Meter Gesamthöhe zulässig, dies kann entlang der Kahrstraße trotz Bauverbotszone zu einer deutlich wahrnehmbaren bedrängenden Wirkung führen. Dies sollte durch geeignete Festsetzungen zur Auflöckerung der Fassade (z.B. durch Rücksprünge) verhindert werden.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an einem nicht integrierten Standort wird auf die Anmerkungen der höheren Landesplanungsbehörde in der Stellungnahme vom 04.03.2024, insbesondere auf die Größenbeschränkung der Nahversorgungseinrichtung, hingewiesen.

Die städtebauliche Entwicklung soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB nachhaltig und vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsamen und schonend umgehen. Zur wünschenswerten Stärkung und Belebung des Ortskerns Unterschweinbach empfehlen wir demnach eine Prüfung der verfügbaren Innenraumpotentiale für kleinere Gewerbebetriebe. Aus den gleichen Gründen sollte der dringend benötigte Kindergarten in die Ortsmitte oder in bestehende Wohngebiete Unterschweinbachs integriert werden. Zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr raten wir von der Lage des Kindergartens am Rande des Gewerbegebietes ab.

Erschließung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist die geplante großflächige Erweiterung des Siedlungsgebietes ohne Tiefgaragen sowie ohne Festsetzung der Flächen für oberirdische Stellplätze bei einer Straßenbreite von bis zu 12,5 Metern ortsplannerisch nicht nachvollziehbar und zu vermeiden. Es wird deshalb empfohlen, auch im Hinblick auf eine geregelte Parkierung des zu erwartenden Verkehrs, entsprechende planzeichnerische Festsetzungen zu oberirdischen Stellplätzen mit entsprechender Untergliederung zu treffen

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Gewerbegebiets und sollen zur besseren Flächenausnutzung erhöht werden. Um die Lage am Ortsrand zu berücksichtigen, werden die maximal zulässigen Wandhöhen überarbeitet und zu den Rändern des Gebiets gestaffelt.

Die ausgewiesene GRZ entspricht den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO und ermöglichen eine verdichtete Bebauungsstruktur, die einer weiteren Flächeninanspruchnahme entgegenwirkt. In Anlehnung an die Bedarfsplanung der Entwässerung und um die Versiegelung zu verringern wird in den Teilflächen GE2, GE3 und der Gemeinbedarfsfläche die zulässige GRZ auf 0,7 reduziert. Da sich durch die umgebenden Baufenster für das GE1 jedoch eine zentrale, von Bebauung umgebene Lage ergibt, soll hier eine dichtere Bebauung für größere Betriebe ermöglicht werden. Durch Festsetzungen von Fassadenbegrünung wird einer Untergliederung der Gebäudekörper angestrebt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Verkaufsfläche ist durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und die damit verbundene Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsmärkten auf maximal 800 m² beschränkt. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Flächenalternativen Lage und Innenentwicklungspotentiale wurden im Vorfeld der Planung durch die Gemeinde geprüft (s. Begründung FNP, Punkt A.8). Andere Flächen sind jedoch nicht verfügbar, am Standort soll festgehalten werden.

Das Verkehrsaufkommen, welches allein durch das Einzugsgebiet des Kindergartens entsteht, erzeugt am gewählten Standort keine Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzungen. Durch die Anbindung des Standorts an das (über-)örtliche Radwegenetz sowie die Verbindung nach Unterschweinbach über einen Fuß- und Radweg der von der FFB2 getrennt verläuft, ist der Kindergarten angemessen zu erreichen.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die Erschließung wurde durch das IB Mayr überplant und in die Bauleitplanung eingearbeitet. Auf die überarbeiteten Planunterlagen wird hingewiesen.

sowie insbesondere für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Tiefgarage festzusetzen.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichnung:

Die Nutzung sollte aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes konkretisiert werden. Nicht ortsbildverträgliche und störende Nutzungsarten wie zum Beispiel Lagerflächen und -hallen sollten am Ortsrand (GE 2) ausgeschlossen werden.

Es wird dringend empfohlen Höhenbezugspunkte in die Planzeichnung aufzunehmen.

Aufgrund der Überlagerungen der Planzeichen: „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ und „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen etc.“ ist die Lesbarkeit der Planzeichnung deutlich eingeschränkt, eine Anpassung sollte erfolgen. Die Stichstraße nach Süden soll gemäß Begründung als Verbindung zum Siedlungskörper für Fußgänger und Fahrradfahrer realisiert werden. Dies sollte auch in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt werden.

Planzeichen:

Das Planzeichen für Grünflächen sollte in die beiden dargestellten Bereiche aufgeteilt und entsprechend erläutert werden.

Text:

Zu 1.1.1:

Eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen sollte erfolgen. Siehe auch Planzeichen. Zudem sollte klargestellt werden, dass Anlagen zur Energieerzeugung lediglich auf den Dach- oder Wandflächen sowie auf Carports und Garagen zulässig sind. Die Realisierung beispielsweise einer Photovoltaikanlage anstelle eines Gewerbebetriebes sollte aus ortsplanerischer Sicht ausgeschlossen werden und würde im Übrigen auch den dargelegten Gründen für die Dringlichkeit der Planung widersprechen.

Zu 1.1.3:

Auf die landesplanerisch notwendige Flächenbeschränkung für zulässigen Einzelhandel in nicht integrierten Lagen wird hingewiesen; die Festsetzung sollte zu Geschoss- und Verkaufsfläche dahingehend konkretisiert werden.

Des Weiteren sollte die Festsetzung, um die landesplanerisch nicht zulässige Ansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration auszuschließen, ergänzt werden.

Wir verweisen insgesamt auch auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 04.03.2024.

Ziele 5.3.1, 5.3.2 sowie 5.3.3

Zu 2.3 und 2.4:

Die zulässige Wand- und Firsthöhe sollte insbesondere in GE 2 aufgrund der weithin sichtbaren Ortsrandlage reduziert werden. In GE 1 und GE 3 sollte zumindest eine Reduzierung bzw. Abstufung im der Straße zugewandten Bereich erfolgen.

Zu 3.1 und 5.6:

Siehe Erschließung.

Der Einwendung wird gefolgt.

Freiflächenphotovoltaikanlagen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Logistikbetriebe und Speditionen werden gemäß §1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Den Empfehlungen wird gefolgt.

Höhenbezugspunkte werden entsprechend der Erschließungsplanung in die Planung aufgenommen.

Die Planzeichen werden entsprechend der Fachplanungen präzisiert, die Darstellungen differenziert.

Die geplante Fuß- und Radwegverbindung wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Die Darstellung der Grünflächen wurde überarbeitet und präzisiert.

Der Einwendung wird gefolgt.

Es wird festgesetzt, dass PV-Anlagen im Gebiet nur auf Dach- und Wandflächen zulässig sind. Freiflächenphotovoltaikanlagen werden als Nutzung ausgeschlossen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Verkaufsfläche ist durch Festsetzung eines Gewerbegebiets und die damit verbundene Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsmärkten auf maximal 800 m² beschränkt. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet.

Im GE2 und GE3 sind maximal 30 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Dadurch wird die Summe der gewerblichen Nutzung im Gebiet beschränkt und Agglomerationen ausgeschlossen.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die Gebäudehöhen werden überarbeitet und zu den Rändern des Gebiets gestaffelt.

Zu 5.1:

Die Festsetzung ist entweder unvollständig oder es handelt sich um eine Überschrift. Die Gliederung sollte daher überarbeitet werden.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Planzeichnung:

Der Spielplatz ist umlaufend mit einer Böschung umgeben, die vorgesehene Höhenlage ist daher zu ergänzen.

Text:

Zu 2.1 und 2.2:

Die Festsetzung sollte hinsichtlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergänzt werden, da nicht ersichtlich ist, ob diese Flächen beinhaltet sind.

Zu 2.3 und 2.4:

Die Festsetzung sollte wie folgt ergänzt werden: „...jeweils gemessen an der Straßenoberkante in Straßenmitte...“.

Zu 2.6:

Die Festsetzung sollte konkretisiert werden, da insbesondere bei geneigten Dächern die Höhenfestsetzung zu ungenau ist.

Zu 5.2 und 5.3.1:

Die Festsetzung sollte klarstellen, ob Flachdachflächen unter Photovoltaikanlagen ebenfalls begrünt werden müssen bzw. ob diese dann von der Begrünung ausgenommen sind.

Aufgrund der unter Hinweise 1. empfohlenen Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlagen, sollte klargestellt wie ggf. ein Flachdachgebäude behandelt werden soll, dessen Dachfläche komplett mit Photovoltaik geplant wird.

Begründung

Die Begründung sollte hinsichtlich der Prüfung fehlender Innenentwicklungspotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt werden.

Zu A.5.1.1

Wir weisen darauf hin, dass seit 01.06.2023 die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) mit Stand 01.06.2023 in Kraft getreten ist. Der vorliegenden Planung ist die aktuelle Fassung des LEP zugrunde zu legen.

Zu A.6.1

Es sollte klargestellt werden, was mit der Formulierung weitere Gebäude mit öffentlicher Zweckbestimmung gemeint ist. Aus Sicht der Ortsplanung weisen wir vorsorglich darauf hin, dass eine Erweiterung nach Osten, insbesondere auf der geplanten Grünfläche des Kindergartens sehr kritisch gesehen wird.

Zu A.6.3

Im zweiten Absatz sollte die Rechtsgrundlage vervollständigt werden.

Zu C

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassung überprüft und geändert werden.

Sonstiges

Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Gliederung wird überarbeitet.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Höhenlage und -bezugspunkt wurden entsprechend der Erschließungsplanung präzisiert.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Formulierung wird ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung wird ergänzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzung wird konkretisiert, die Überschreitung bezieht sich auf die maximale Gebäudehöhe.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auf die Möglichkeit zur Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wird hingewiesen, eine Verpflichtung soll den künftigen Bauherren jedoch nicht auferlegt werden.

Der Anregung wird gefolgt.

Auf Flächenalternativen und Innenentwicklungspotentiale wird in Punkt A.8 der Begründung zum FNP näher eingegangen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Punkt A.5.1 der Begründung zu übergeordneten Planungen wird aktualisiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung wird präzisiert. Weitere öffentliche Gebäude sind nicht geplant.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung wird korrigiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstentfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Immissionsschutz

Ohne die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zur Klärung der Anforderungen zum Lärmschutz kann von Seiten des technischen Immissionsschutzes keine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu o.g. FNP-Änderung werden von naturschutzfachlicher Seite folgende Einwände bzw. Anmerkungen angebracht: Von naturschutzfachlicher Seite müssen erhebliche Einwände erhoben werden.

1. Besonders problematischer Standort und Widersprüche zum Regionalplan: Laut den Zielaussagen des Regionalplanes ist dem ländlichen Raum eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (Z 2.3). Das Gewerbegebiet erscheint für die Teilgemeinde Unterschweinbach als überdimensioniert. Umso problematischer ist es deshalb, dass sich das Gewerbegebiet zudem nicht in die bestehende Form der Ortschaft einfügt, sondern als große Ausbuchtung weit in den Talraum des Schweinbaches hineinragt. Gemeinsam mit dem bestehenden Gewerbegebiet Ziegelei Oberweikertshofen wird der Talraum aus landschaftspflegerischer Sicht in kritischem Maße beeinträchtigt. Laut Regionalplan ist der Schweinbach als überörtliches und regionales Biotopverbundsystem dargestellt (Karte 2 Siedlung und Versorgung) und als solches nicht durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen zu unterbrechen (Z 1.3.3). Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden (G 4.2). Wir stellen in Frage, ob die gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im Stande ist, die besonders starke Beeinträchtigung der landschaftspflegerischen Belange, auch unter Berücksichtigung des Regionalplanes, zu überwinden, und ob daher die städtebauliche Anforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben ist. Diese Bedenken könnten bereits allein durch eine Verschiebung an einen weniger problematischen Standort ausgeräumt werden. Der Gemeinde wird deshalb dringend geraten, von dem Standort abzusehen und durch eine günstigere Standortwahl für mehr Rechtssicherheit ihrer Bauleitplanung zu sorgen.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Der Einwendung wird gefolgt.

Es werden Festsetzung entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH vom 13.09.2024 getroffen.

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Größe des Plangebiets richtet sich nach konkreten Bedarfen in der Gemeinde. Auf die Erforderlichkeit der Planung wird in Punkt A.8 der Begründung zum FNP näher eingegangen.

Die geplante Ausweisung des Plangebiets ermöglicht es der Gemeinde die genannten Bedarfe an einem Ort zu decken, der bereits durch umliegende Gewerbeflächen und die FFB2 beeinträchtigt ist. Somit können Eingriffe in Orts- und Landschaftsbild, Emissionen und das Verkehrsaufkommen konzentriert werden. Durch die Freihaltung des östlich verlaufenden Biotopverbunds, dem Schweinbach und eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds minimiert. Entsprechend des Regionalplans wird in Z.1.3.3 drauf verwiesen, dass Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt, zulässig sind. Da durch die Planung nur wenig wertgebende natürliche Strukturen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) überplant werden und die Flächen aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen Straße im Sinne des Artenschutzes als beeinträchtigt anzusehen sind, wird die Ansicht nicht geteilt, dass es durch die Planung zu einer Isolierung oder Abriegelung von Kernlebensräumen kommt. Am geplanten Standort wird festgehalten.

2. Mangelhafte Ortsrandeingrünung: Eine „als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortseingrünung“ festgesetzte Fläche, von der in Festsetzung 6.1 die Rede ist, existiert in der Planzeichnung bzw. in der Legende nicht. Falls sich die Festsetzung auf die Flächen bezieht, die in der Legende als „Grünfläche“ bezeichnet sind, ist die Festsetzung keinesfalls geeignet, eine ausreichende Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, und erfüllt damit nicht das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot nach § 1a Abs. 3 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen der Fall: Erstens sind nur Sträucher, keine Bäume vorgegeben, Bäume sind aber zwingend erforderlich, um die Gebäude ins Landschaftsbild einzubinden. Zweitens ist die Formulierung zu ungenau, es fehlen konkrete Angaben, wo und wie viele Sträucher zu pflanzen sind. Drittens ist eine Breite von 5 bzw. 7 Metern kaum ausreichend für Baumpflanzungen, weil sowohl der Grenzabstand nach Art. 47 bzw. 48 AGBG nach außen hin als auch ein vernünftiger Abstand zu den Baugrenzen nach innen hin hinzugerechnet werden müssen. Viertens erstreckt sich die „Grünfläche“ entlang der Südseite nicht vollständig. Fünftens ist die Bezeichnung als „Grünfläche“ zu ungenau und sollte in „öffentliche Grünfläche“ (nicht private Grünfläche) umbenannt werden, um die wichtige Eingrünung später nicht von den einzelnen Bauträgern abhängig sein zu lassen. Auch die Festsetzung 6.8 ist nicht geeignet, die mangelhafte Ortsrandeingrünung zu kompensieren, abgesehen davon, dass auch hier mit der sehr knapp bemessenen Mindestbreite von 5 Metern zur Pflanzung von Bäumen gerechnet wird. In jedem Fall sind die Festsetzungen so zu konstruieren, dass gegen Norden, Osten und Süden hin eine ausreichende Eingrünung, durchgehend auch mit Bäumen, sichergestellt und realisierbar ist.

3. Festsetzung der Artenschutzmaßnahmen: Die bereits formulierten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen (Begründung, S. 14 und 15) sowie die zusätzlichen Artenschutzmaßnahmen, die erst nach erfolgter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) konkret festgelegt werden können, sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

4. Festsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen: Wie auf Seite 20 der Begründung erwähnt, sind konkrete Kompensationsmaßnahmen in den Festsetzungen zu verankern. –
Empfehlungen und Hinweise:

5. Ortsrandeingrünung aus autochthoner Pflanzware: Gerade wenn das Gewerbegebiet so weit in die freie Landschaft hineinragt, ist als Vermeidungsmaßnahme der Kontaktbereich, also die Ortsrandeingrünung, möglichst naturverträglich zu gestalten, was die Verwendung von ausschließlich autochthoner Pflanzware erforderlich macht. Unter 6.10 und 6.11 sind die autochthonen Gehölze bereits mit einem Stern gekennzeichnet. Es sollte noch festgesetzt werden, dass für die Ortsrandeingrünung ausschließlich diese Gehölze verwendet werden dürfen.

6. Anrechenbarkeit von Gehölzen: Es ist die Anmerkung zu ergänzen, dass Gehölze nach den Festsetzungen 6.1,

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Ortsrandeingrünung wird einheitlich auf 7 m verbreitert, die Baugrenzen sind um 3 m abgerückt. Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung wird präzisiert, Baum- und Strauchpflanzungen sind vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Somit wird die Bebauung besser in das Landschaftsbild eingebunden.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die zu etablierenden Eingrünungen wird entsprechend angepasst und das Entwicklungsziel jeder Fläche genauer dargestellt.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die Ortsrandeingrünung wird einheitlich am Rand des Plangebiets festgesetzt. Die Unterlagen werden um eine genauere Beschreibung zur Ausgestaltung der Grünflächen ergänzt.

Der Einwendung wird gefolgt.

Entsprechend der saP von 2024 werden entsprechende CEF-Maßnahmen für betroffene Arten im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes ausgewiesen. Die Unterlagen werden um genaue Angaben zu den CEF-Maßnahmen ergänzt.

Der Einwendung wird gefolgt.

Die konkreten Kompensationsmaßnahme im Zuge des naturschutzfachlichen Eingriffs werden in die Planunterlagen eingearbeitet und im Planblatt verortet.

Der Einwendung wird gefolgt.

Für die Eingrünungsmaßnahme, die einen Übergang zur freien Landschaft darstellen, werden ausnahmslos autochthone Gehölze festgesetzt.

6.7 und 6.8 nicht den Gehölzen nach Festsetzung 6.5 zugerechnet werden können.

7. Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept: Aufgrund des derzeitigen starken Rückgangs der Biomasse und Biodiversität in der Insektenwelt, empfiehlt es sich generell, den Insektenschutz bei sämtlichen Bauleitplanungen mit zu berücksichtigen. Umso dringlicher soll ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt werden, wenn das Gewerbegebiet derart weit in die freie Landschaft hineinragt. Auf den Seiten 19 und 20 der Begründung ist bereits eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung angedacht. Diese muss noch konkretisiert und in die Festsetzungen übernommen werden.

Es werden folgende konkrete Festsetzungen empfohlen: Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. keine weißen LEDs) und hohem Gelb- oder Rotlichtanteil (z.B. LEDs mit bernsteingelber Farbe oder Natrium-Niederdruckdampflampen); Abschirmung der Lampen gegen Streulicht sowie ein möglichst niedriger Beleuchtungswinkel; Abdichtung der Leuchtanlagen gegen das Eindringen von Insekten

Wasserrecht

Das geplante Gewerbegebiet liegt teilweise im HQ 100 des Schweinbachs. Hierbei handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Somit muss nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG bei der Ausweisung eines neuen Baugebiets insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. Da der vom Überschwemmungsgebiet erfasste Bereich nicht im Umgriff einer Bebauung liegt, sind die Bedingungen des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG erfüllt und es sind aus wasserrechtlicher Sicht keine weiteren Auflagen erforderlich.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände, sofern die Abwicklung des Verkehrs (Zulieferung und Kunden) für den neu zu errichtenden Supermarkt über die südliche Einfahrt des Gewerbegebiets mit einer Linksabbiegespur erfolgt.

Aufgrund des geplanten Kinderhauses wäre die Errichtung eines Gehweges sinnvoll.

Sofern die Parkplätze für das Kinderhaus nicht auf dem eigenen Gelände möglich und dort entsprechend Wendemöglichkeiten vorhanden sind, ist ein Wendehammer am östlichen Ende der Straße für Versorgungsfahrzeuge und den Hol- und Bringverkehr vom Kinderhaus aus verkehrrechtlicher Sicht erforderlich.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Unterschweinbach Nordost“, sofern folgende Auflagen berücksichtigt werden:

- Die Abwicklung des Verkehrs (Zulieferung und Kunden) für den neu zu errichtenden Supermarkt muss über die südliche Einfahrt des Gewerbegebiets mit einer

Der Einwendung wird gefolgt.

Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich von Anlagen wird entsprechend als Festsetzung ins Planblatt übernommen und konkretisiert.

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Andienung der Gewerbeflächen sowie der KITA wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Auf die nachrichtlich dargestellte konkretisierte Erschließungsplanung wird verwiesen.

Der Anregung wird gefolgt.

Die genannten Auflagen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt und werden bereits nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Linksabbiegespur erfolgen. Dabei soll sich die Zufahrt des Supermarkt-Grundstückes (Fl. 582/1) an der südlichen Grundstücksgrenze befinden. Ein Linksabbiegen der aus nördlicher Richtung kommenden Verkehrsteilnehmenden in die nördliche Einfahrt des Gewerbegebiets ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. • Die notwendigen neuen Zufahrten und Anbindungen an die Kreisstraße FFB 2 bedürfen weiterhin einer detaillierten Planung und regen Austausch. Zudem ist diesbezüglich der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Egenhofen und dem Landkreis Fürstentfeldbruck erforderlich. • Bei den notwendigen neuen Zufahrten und Anbindungen an die Kreisstraße FFB 2 müssen Sichtdreiecke nach RAST von 70 m x 3 m freigehalten werden. In den Sichtdreiecken ist keine Bebauung, Mülltonnenhäuschen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe zulässig. Davon ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz in einer Höhe von 2,50 m über der Geländeoberkante. Zudem wird für den gesamten räumlichen Geltungsbereich die Freihaltung der Sichtdreiecke gemäß RAST empfohlen. Des Weiteren möchten wir unterstützend auf die folgenden Empfehlungen der Straßenverkehrsbehörde hinweisen: • Aufgrund des geplanten Kinderhauses wäre die Errichtung eines Gehweges sinnvoll. • Sofern die Parkplätze für das Kinderhaus nicht auf dem eigenen Gelände möglich und dort entsprechende Wendemöglichkeiten vorhanden sind, ist ein Wendehammer am östlichen Ende der Straße für Versorgungsfahrzeuge und den Hol- und Bringverkehr vom Kinderhaus aus verkehrrechtlicher Sicht erforderlich. Öffentliche Mobilität Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist. Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Westlich entlang der FFB2 verläuft ein straßenbegleitender Geh- und Radweg als voraussichtlicher Teil des landkreisweiten Radwegenetzes. Zur verkehrssicheren Anbindung des nordöstlichen Gewerbegebiets wird die Prüfung einer Querungshilfe über die FFB2 in Form einer Mittelinsel empfohlen. Die Abschnitte südlich und nördlich (2024 Radwegneubau nach Oberweikertshofen) des Gewerbegebiets sind als Wunschlinien im landkreisweiten Radwegenetz vermerkt. Dies ist bei möglichen Umbauten zu beachten. Weiter wird empfohlen, auf den Grundstücken geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.	Die Sichtfelder werden dargestellt und ein entsprechender Hinweis ergänzt. Im Rahmen der Erschließung ist geplant, einen Gehweg durch das Plangebiet zu führen. Dieser wird nachrichtlich im Plan dargestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Verkehrsflächen und die Erreichbarkeit der Kita werden als ausreichend eingeschätzt. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Eine Querungshilfe ist vorgesehen. Auf die nachrichtlich dargestellte konkretisierte Erschließungsplanung wird verwiesen.
--	---

6	Landratsamt Fürstentfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung (mit Schreiben vom 19.03.2024) Als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstentfeldbruck nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.
---	--

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBek-BayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

(1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

(2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

²Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der

Kenntnisnahme.

Keine Abwägung erforderlich.

Kenntnisnahme.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert, der Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigungen beachtet.

Kenntnisnahme.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

→ Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223).

Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Kenntnisnahme.

Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Löschwasserversorgung Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten. Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung. Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln. → Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten. Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen. Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen. Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage: • Überflurhydranten nach DIN EN 14384 • Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 • Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220 • Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen. Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen. Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.	Kenntnisnahme. Wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
---	--

8 Wasserwirtschaftsamt München (mit Schreiben vom 04.03.2024)		
	→ Flächennutzungsplanänderung: die wasserwirtschaftlichen Belange zum BP sind zu berücksichtigen → Bebauungsplan: Überschwemmungsgebiet: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das ermittelte Überschwemmungsgebiet des Schweinbachs an. Das	Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Empfehlung wird nicht entsprochen. Der Gemeinde sind keine Hochwassergefahren

Überschwemmungsgebiet wurde im Jahr 1982 ermittelt. In unserem Schreiben vom 15.02.2023 haben wir empfohlen das Überschwemmungsgebiet nach den aktuellen Regeln der Technik überrechnen zu lassen. Dies wurde bislang nicht umgesetzt. Aufgrund der alten Datenbasis empfehlen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht deshalb an der Grundstücksgrenze in Richtung Neschelbach und am Überschwemmungsgebiet des Schweinbachs, jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebiets, eine ausreichend hohe Umwallung aufzuschütten. Hohe Grundwasserstände: Neben der Lage im Wassersensiblen Bereich liegt die Fläche ebenfalls im Bereich Hoher Grundwasserstände. Es ist mit einem GW Flurabstand von kleiner gleich 3 m auszugehen. Wir empfehlen in der Satzung folgende Textbaustein mit aufzunehmen: „Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ →Hierfür sind Angaben zum Grundwasserstand anzugeben. „Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“ Niederschlagswasserbeseitigung: Die Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Änderung des FNP in Begründung unter B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und zum BP in der Begründung unter A.6.1 sowie unter A.6.11.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung angesprochen. Flachdächer sollen ab einer Größe von 10 m² begrünt werden (A.6.10). Dies reduziert das zu versickernde Niederschlagswasser. Unter A.6.11.4 wird angegeben, dass das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, verschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern bzw. zu sammeln ist und gedrosselt über Entwässerungsgräben in den Neschelbach oder Schweinbach einzuleiten ist. Die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen. Der Einleitung in ein Oberflächengewässer kann aus fachlicher Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn eine vollständige Versickerung nicht möglich ist. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landratsamt Fürstfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, insofern die NWFreiV nicht anwendbar ist. Starkregen:	bekannt, die über die Abgrenzung des ermittelten Überschwemmungsgebiets hinausgehen. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Sicherung des Gebiets vor Hochwassergefahren außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung vorgelegt. Kenntnisnahme. Der Empfehlung wird entsprochen. Die Textbausteine werden in die Hinweise aufgenommen. Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.
--	--

In der Satzung des Bebauungsplans sollen Hinweise zu möglichen Starkregenereignissen ergänzt werden: „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ In der Begründung und Umweltbericht sollen ergänzt werden: „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird ergänzt. Der Hinweis wird ergänzt. Der Hinweis wird ergänzt.
--	--

10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (mit Schreiben vom 27.03.2024)	
	Das AELF Fürstenfeldbruck weist darauf hin, dass durch das geplante Gewerbegebiet wertvolle landwirtschaftliche Fläche der Nahrungsmittelproduktion dauerhaft entzogen wird. Um Flächen der Nahrungsmittelproduktion langfristig zu erhalten, auf eine flächenschonende Bebauung zu achten. Ausgleichsmaßnahmen sollten, wo möglich, innerhalb des Planungsgebietes oder produktionsintegriert erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Umsetzbarkeit von PIK-Maßnahmen (Produktion integrierte Kompensationsmaßnahmen) wird geprüft.

11	Bayerischer Bauernverband (mit Schreiben vom 11.03.2024)	
	Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben Stellung. Nach Rücksprache und auf Wunsch des zuständigen Ortsobmannes des BBV haben wir gegen o.g. Planung folgende Einwände: Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an Wohngebiete kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf (zukünftige) Plangebiete durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im jeweiligen Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenenernte etc.) - ist zu dulden. Es ist durch geeignete Maßnahmen zudem sicherzustellen, dass die Straßen und Zufahrten zu Feldstraßen (vor allem Richtung Osten) im umliegenden Bereich des geplanten Gewerbegebietes nicht durch parkende Autos	Der Einwendung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt. Der Anregung wird gefolgt. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Wege wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

	verengt werden. Eine ausreichende Breite der Straßen, Übergänge zu Feldwegen sowie Wege, auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge, muss sichergestellt werden. Auch die jederzeitige Nutzung dieser Feldwege durch landwirtschaftliche Gefährte muss gewährleistet sein. Eine Breite von 3,0 Meter entspricht nicht mehr dem heutigen Mindestmaß nach Gesetz der aktuellen Arbeitsbreite und Bewirtschaftung, deshalb wünschen wir eine Festsetzung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan mit einer Mindestbreite der Straßen von 4,0 Metern, die dauerhaft befahrbar sein sollen. Das heißt, die Gemeinde soll damit ein entsprechendes Straßenerschließungssystem bereitstellen, damit den Landwirten zukünftig eine gute Bewirtschaftung ermöglicht werden kann. Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes aufzunehmen.	
--	---	--

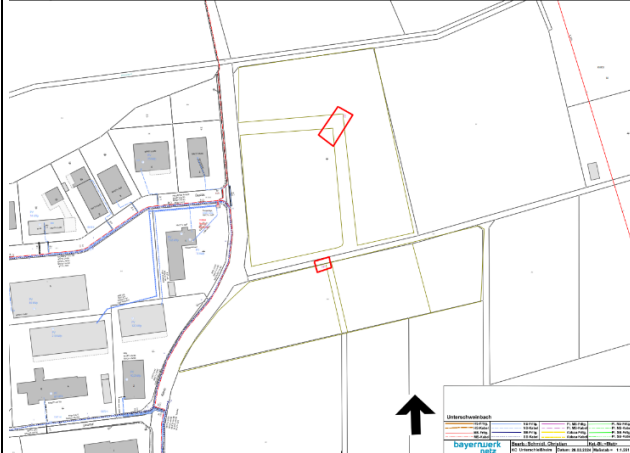
13	Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (mit Schreiben vom 11.03.2024)	
	vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Der LBV nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: - Maßnahmen zur Vermeidung: Zeitfenster zur Baufeldfreimachung Eine Baufeldfreimachung bis April ist schon zu spät. Die meisten Wiesenbrüter kommen spätestens im März zurück und fangen direkt mit der Balz und z.T. dem Brüten an. Wenn zu diesem Zeitpunkt die Baufeldfreimachung gestartet wird, wird die Brut schon erheblich beeinträchtigt. Wir bitten um die Änderung des Zeitraums „(...) vor Beginn der Brutzeit im März (...)“. Die Alternative gilt auch für diesen Fall - Wir erbitten die Übersendung der saP-Unterlagen zu dem Verfahren, wenn diese bei der Gemeinde eingegangen sind. Hinweise für die saP bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Aufgrund der Lage des Vorhabensgebiets am Rand eines möglichen Amphibienwanderweges (Wald nordwestlich Vorhabensgebiet bis Teiche westlich und südöstlich Ziegelei) sollte überprüft werden, ob diese Artengruppe betroffen sein kann. Falls ja, braucht es bei den Bauarbeiten zum Wanderzeitraum temporäre Amphibienschutzzäune sowie innerhalb des Gewerbegebietes eine Sicherung von Schächten etc. durch feinmaschige Gitter Themenbereich Ausgleichsfläche: Die Funktionalität der Ausgleichsfläche sollte unserer Meinung nach schon zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen fertiggestellt sein. Daher sollte der Ausgleichsbedarf zeitnah ermittelt und eine geeignete Ausgleichsfläche gesucht werden. Bei der Berechnung der Ausgleichsfläche scheint ein Fehler in der Summe zu sein ($25.014 + 5.036 + 2.171 = / 35.623$) Themenbereich Flächenfraß: - Bayern ist einer der größten Flächenverbraucher in	Der Einwendung wird gefolgt. Der Zeitraum der Brutzeit wird unter A.5.4.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. A.5.3.1.1 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird präzisiert. Die saP des IB Naturgutachter vom 08.05.2024 wird in den Entwurf der Bauleitplanung eingearbeitet. Dem Einwand wird gefolgt. Die Berechnung der Ausgleichsfläche wurde überarbeitet. Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Deutschland. Es wird täglich eine Fläche von 17 Fußballfeldern überbaut. Eine flächensparende Bauweise ist dringend angeraten. Hier ist aus Sicht des LBV zu prüfen, ob der Markt als zweigeschössiges Gebäude geplant werden kann, wo z.B. die KiTa im oberen Stockwerk sein könnte. Flächen ausschließlich für Parkplätze vorzusehen ist aus Meinung des LBV nicht mehr zeitgemäß. Eine wasser-durchlässige Schicht stellt immer noch eine Versiegelung dar. Hier braucht es mindestens die Zweitnutzung als PV-Anlage oder die Parkplätze sollten in den Markt integriert werden (Tiefgarage oder Markt in 1. Stock). Die Pflanzung von Bäumen auf dem Parkplatz ist kein Ersatz für eine sinnvolle Zweitnutzung.	Durch die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird ein hohes Maß der baulichen Dichte mit hoher Flächenausnutzung angestrebt. Aufgrund der Lage Egenhofens, der Ortscharakteristik sowie dem Ziel örtliche KMU anzusiedeln muss jedoch von Festsetzungen zu aufwendigen baulichen Maßnahmen zur Zweitnutzung und Unterbauung abgesehen werden.
---	--

14 Bayernwerk Netz GmbH (mit Schreiben vom 28.02.2024)	
Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. 20-kV-Freileitung(en) Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Freileitung befindet sich in einem Mindestabstand von 110m zum Rand des Plangebiets. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Kabelschutz ist bereits in den Hinweisen enthalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html



18 Handwerkskammer für München und Oberbayern (mit Schreiben vom 08.03.2024)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Egenhofen.
Am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Unterschweinbach westlich der Kahrstraße an das bestehende Gewerbegebiet Unterschweinbach angrenzend im Bereich der Fl.Nrn. 539/1 (TF), 558, 559 (TF.), 582/1 und 515/2 Gem. Unterschweinbach soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens mit parallel verfolgtem Flächennutzungsplanänderungsverfahren die Festsetzung gewerblicher Bauflächen nach § 8 BauNVO erfolgen, zur Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs im GE 1 sowie zur Bereitstellung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen, wobei hier nur Verkaufsflächen bis insgesamt 30 m² Größe je Betrieb ausnahmsweise zugelassen sind (GE 2 und 3) . Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs soll zudem eine Kindertageseinrichtung mit Spielplatz (und zugleich Retentionsfläche) sowie Erweiterungspotenzialen errichtet werden, wobei hierfür eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt/neu dargestellt wird. Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 3,56 ha.
Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen für lokale Unternehmen im Gemeindegebiet sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Gemeinde Egenhofen sind von unserer Seite zu begrüßen.
Mit der Bereitstellung der neuen Gewerbeflächen GE 2 und GE 3 können auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden.

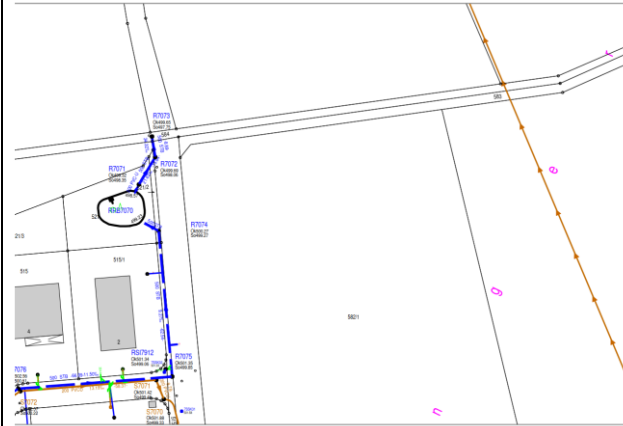
Kenntnisnahme.
Keine Abwägung erforderlich.

	Hinsichtlich der geplanten Nutzungen im GE 1 kann von unserer Seite noch keine abschließende Beurteilung des Planvorhabens vorgenommen werden, da die hier geplanten Nutzung hinsichtlich der Betriebsform sowie insbesondere auch der Dimensionierung der Verkaufsflächen noch nicht konkret definiert wurden. Grundsätzlich sollte bei der städtebaulichen Entwicklung in Egenhofen darauf geachtet werden, dass die vorhandenen und auch zukünftig geplanten Einzelhandelsflächen in einem gesunden Verhältnis zur gewachsenen Versorgungsstruktur in den (umliegenden) Ortsteilen und auch im Hauptort geplant werden, um die dort vorhandenen Handelsstrukturen - mit einem nennenswerten Besatz auch an Betrieben des Lebensmittelhandwerks - im Sinne der Aufrechterhaltung einer wohnortnahen Nahversorgung nicht durch Kaufkraftabflüsse zu gefährden. Angesichts des demographischen Wandels und der Herausforderung der Bewahrung lokaler Nahversorgungsstrukturen, die für möglichst alle Gruppen der Bevölkerung gut erreichbar sind, erscheint es uns nicht zweckmäßig das Planvorhaben in einer als Ortsrandlage zu bezeichnenden Situierung wie bei dem vorliegenden Projekt zu realisieren. Eine schallschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens steht bisher noch aus, ist aber beauftragt und wird gemäß textl. Erläuterungen Teil der Planunterlagen in der nächsten Auslegung sein. Zur langfristigen Sicherung der gewerblichen Flächen ist es zu befürworten, dass im Plangebiet zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, um langfristig einer zweckentfremdeten Nutzung des Gewerbegebietes vorzubeugen und damit auch evtl. zukünftige weitere Einschränkungen bzgl. zulässiger Emissionen für die angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen planerisch im Vorfeld auszuschließen. Um weiteren immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen im Gewerbegebiet durch schützenswerte Nutzungen nach Maßgabe der DIN4109-1:2018 vorzubeugen, bitten wir Sie dringend, Büroräume im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zuzulassen und Geschäftsgebäude sowie Betriebe, die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, so anzuordnen, so dass nicht bereits im Vorfeld Beschränkungen für vergleichsweise störende gewerbliche Nutzungen auftreten, die auf die Ausschöpfung des jeweils zulässigen Störgrads im Gewerbegebiet angewiesen sind.	Der Anregung wird gefolgt. Die Verkaufsfläche durch wird durch Festsetzung eines Gewerbebetriebs und die damit verbundene Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsmärkten auf maximal 800 m² innerhalb des GE1 beschränkt. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird als nicht erforderlich erachtet. Im GE2 sind maximal 30 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Dadurch wird einerseits die Summe der gewerblichen Nutzung, andererseits die Größe der einzelnen Gewerbeeinheiten im Gebiet beschränkt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Flächenalternativen sind im Gemeindegebiet keine vorhanden. Auf die Lage des Plangebiets wird in Punkt A.8 der Begründung zum Flächennutzungsplan näher beschrieben. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des IB Steger & Partner GmbH vom 13.09.2024 wurden in die Planung aufgenommen.
--	---	--

23	Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe (mit Schreiben vom 27.02.2024)	
	Das überplante Gebiet ist derzeit bezüglich der Trinkwasserversorgung nicht erschlossen. Dem geplanten Baugebiet kann nur zugestimmt werden, wenn die erforderliche Erschließung mit Trinkwasser auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Egenhofen oder dem Erschließungsträger erfolgt.	Kenntnisnahme. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Erschließungsträger ist geplant.
24	Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe (mit Schreiben vom 04.03.2024)	
	Zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.	Kenntnisnahme. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags

Der Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe weist auf die u.a. durch Fl.Nr. 582 verlaufende Schmutzwasserdruckleitung hin. Ein Lageplan mit eingezeichneter Druckleitung liegt dieser Stellungnahme bei.

zwischen Gemeinde und Erschließungsträger ist geplant.



aufgestellt:

Nürnberg, 07.07.2025
TB MARKERT
i.A. Hermann Klar