

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“

Fassung vom: 08.02.2021, 17.05.2021, 06.09.2021

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

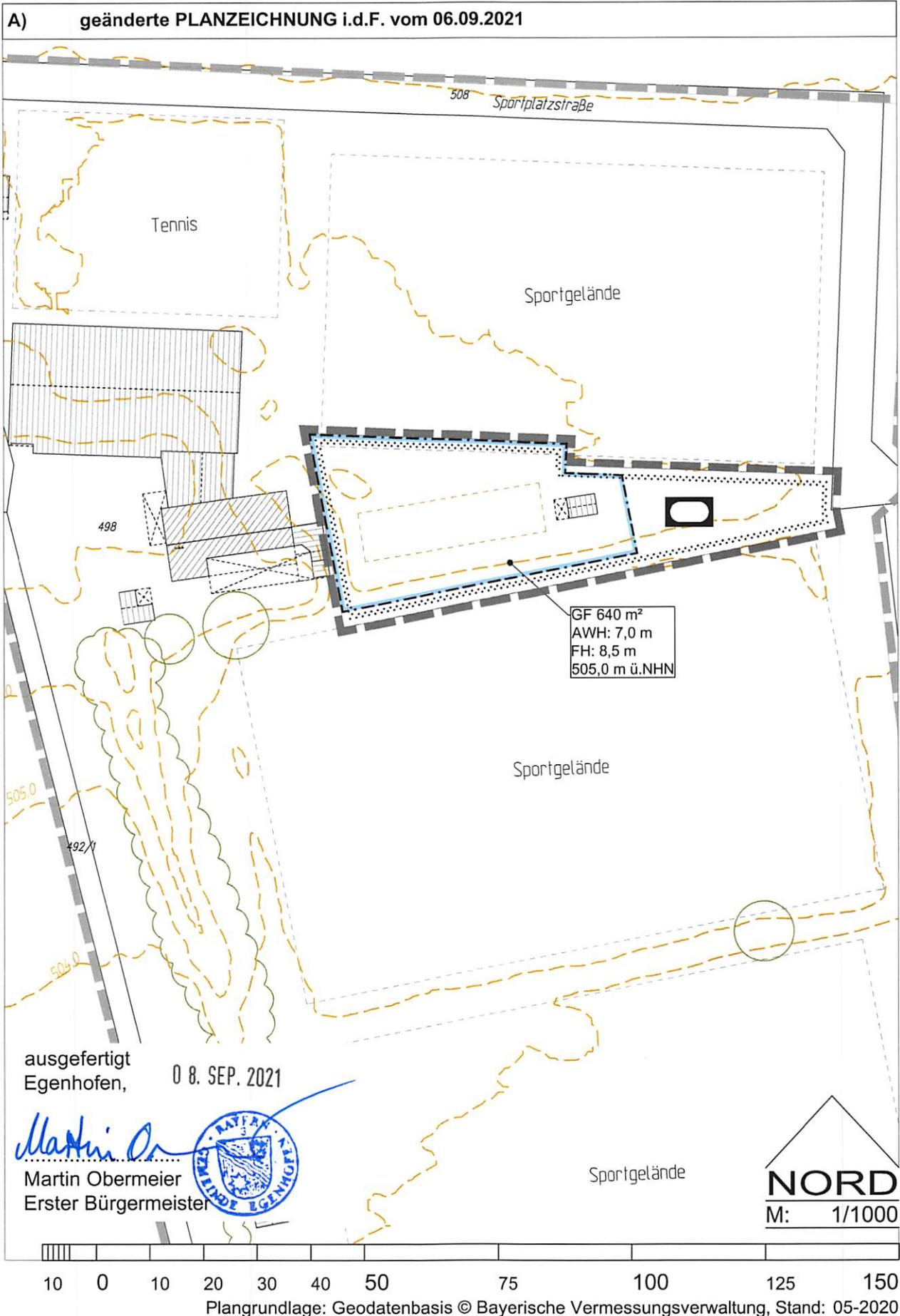
Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8 BauGB, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 6 Abs. 5, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die **3. Änderung** des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ (§ 30 BauGB) als **SATZUNG**

Inhalt:

A	geänderte Planzeichnung i.d.F. vom 06.09.2021
B	Geänderte und ergänzte Festsetzungen
C	Geänderte und ergänzte Planunterlage, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
D	Verfahrensvermerke



B Geänderte und ergänzte FESTSETZUNGEN

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes verdrängt mit ihren geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches zum Teil die 2. Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplanes „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 25.07.2016.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 25.07.2016 fort.

1 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

- 1.1  Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung



Sportanlagen

Auf der Fläche für Sportanlagen ist auch ein Vereinsheim mit einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

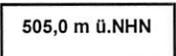
- 1.2 Allgemein zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung für Sportanlagen dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,80.

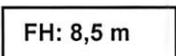
- 2.2  Geschossfläche als Höchstmaß, hier GF 640 m²

- 2.3 ~~Der untere Bezugspunkt wird gemessen von der Geländeoberfläche.~~
wird ersetzt durch

 505,0 m ü.NHN

Unterer Bezugspunkt in Meter über NHN, hier 505,00 m ü.NHN¹

- 2.4  AWH: 7,0 m Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 7,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

- 2.5  FH: 8,5 m Firsthöhe als Höchstmaß, hier 8,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1  Baugrenzen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO), Einrichtungen und Nebengebäude, bis zu einer Geschossfläche von 25 m², allgemein zulässig.

- 3.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

- 4.1 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

10 AUSGLEICHSFLÄCHEN

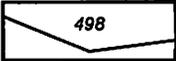
Die Ausgleichsfläche mit den Maßnahmen, der Teilfläche der Fl.-Nr. 1073, Gemarkung Egenhofen (externe Ausgleichsfläche) wird dem zusätzlichen Eingriff zu 100 % zugeordnet

14 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 14.1  Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

¹ NHN: Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016

C Geänderte und ergänzte PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE**1 Planunterlage**

1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 498

1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude

1.3  Straßename, hier z.B. Sportplatzstraße

1.4  Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Sportgelände

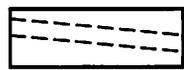
1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme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

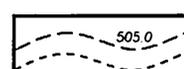
2 Nachrichtliche Übernahmen**2.2 Bodendenkmäler**

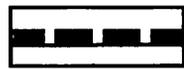
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege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

2.7 Der Bebauungsplan trifft eine von der Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) i.d.F. vom 25.01.2021 abweichende Festsetzung.

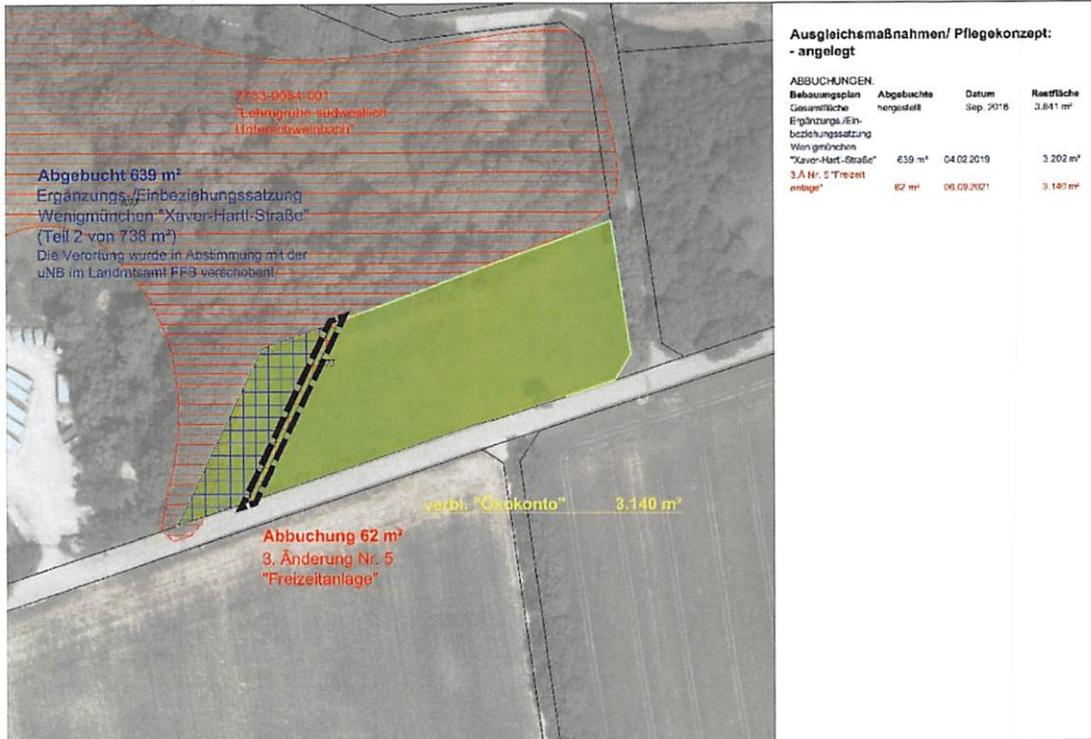
3 Hinweise

3.1  bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen

3.3  Bestehende Höhenlinien, mit Angabe der Höhen über Normalnull (DHHN92) in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 505,0 m.
Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung. Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM01) erstellt (Höhengenaugigkeit besser +/- 0,2 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m).

3.4  räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans - Grünordnungsplan Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 25.07.2016

6 Externe Ausgleichsfläche



Ausgleichsfläche auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche, hier 62 m² Teilfläche der Fl.-Nr. 1073

Egenhofen, 08. SEP. 2021

Martin Obermeier
 Martin Obermeier
 Erster Bürgermeister



Frank Bernhard Reimann
 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner



D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 08.02.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.09.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.09.2021 als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt
Egenhofen, den 08. SEP. 2021
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 10. SEP. 2021 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Egenhofen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

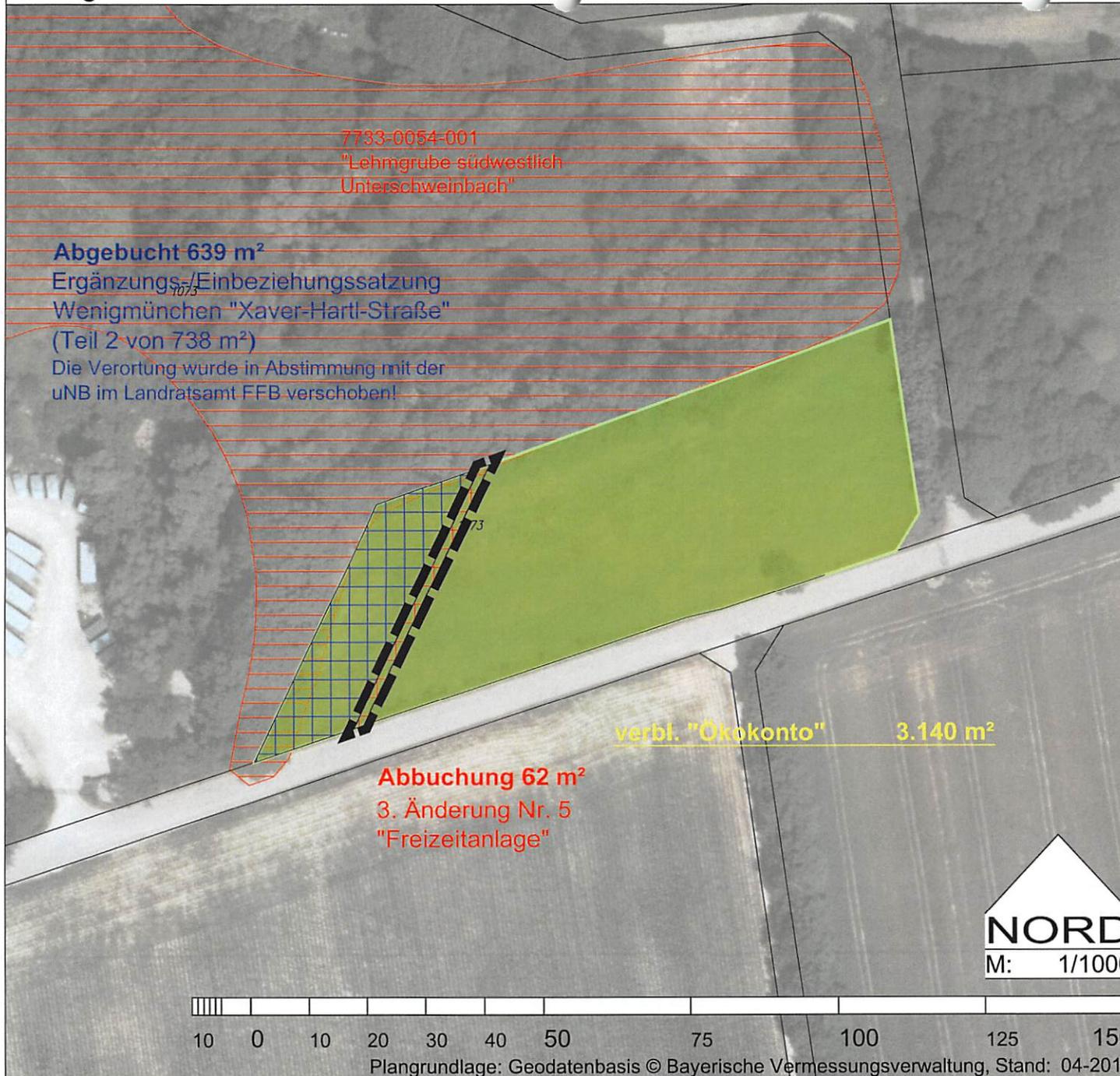
Siegel



Egenhofen, den 13. SEP. 2021

Martin Obermeier
Erster. Bürgermeister

Anlage 1:



Ausgleichsmaßnahmen/ Pflegekonzept: - angelegt

ABBUCHUNGEN:

Bebauungsplan	Abgebuchte hergestellt	Datum	Restfläche
Gesamtfläche		Sep. 2016	3.841 m ²
Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung Wenigmünchen			
"Xaver-Harti-Straße"	639 m ²	04.02.2019	3.202 m ²
3.Ä Nr. 5 "Freizeitanlage"	62 m ²	06.09.2021	3.140 m ²

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“

Fassung vom: 17.05.2021, 06.09.2021

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4.	Verfahren	8
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	9
6.	Festsetzungen und Hinweise	10
7.	Wesentliche Auswirkungen	13

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich bei dem der Ortschaft Unterschweinbach vorgelagerten Gewerbegebiet (ca. 80 m in nordwestlicher Richtung).

Er liegt außerhalb des Siedlungsbereichs aber innerhalb des Sportgeländes.

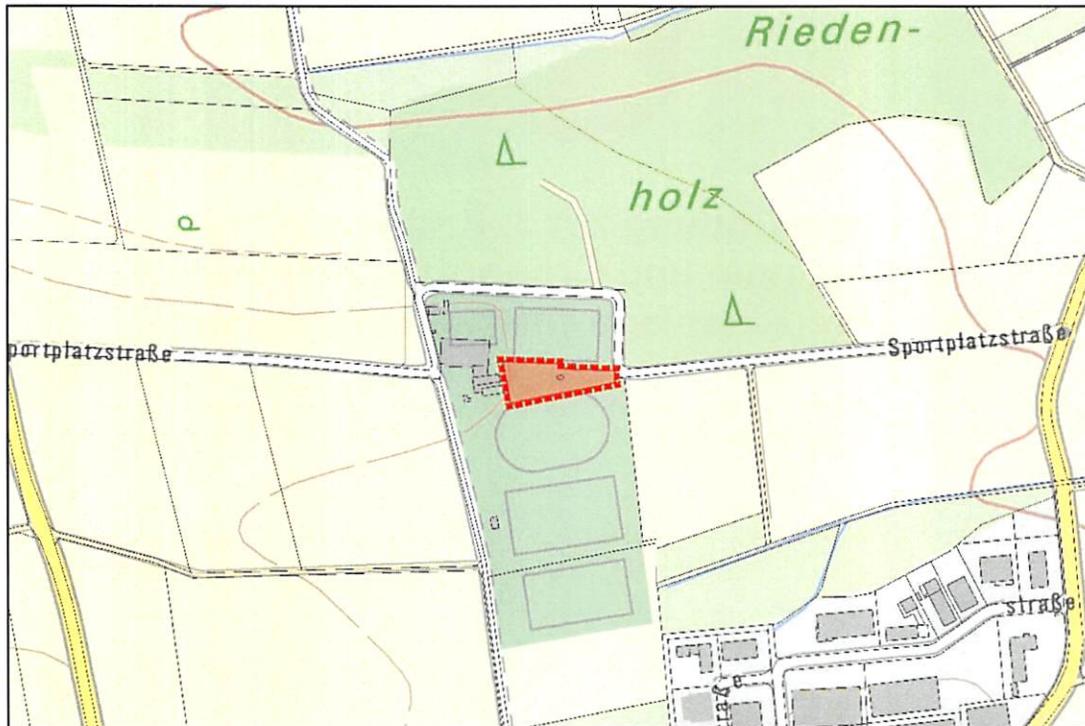


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Sport-Club Oberweikertshofen beabsichtigt auf der Fl.-Nr. 498 östlich des Vereinsheimes auf der Fläche der aktuell als Stockbahnen genutzten Fläche eine „McArena“¹ – Einfeldhalle mit einer Spielflächengröße von ca. 30 m x 15 m und einem überdachten Vorbereich von 5 m x 15 m zu errichten. Um die beiden entfallenden Stockbahnen zu ersetzen ist im östlichen Änderungsbereich die Errichtung einer neuen Stockbahn geplant.

Die Einrichtung der Freilufthalle soll neben dem Sportangebot des Sportclub Oberweikertshofen auch weitere Nutzergruppen, wie Kindergärten, Schulen sowie anderen Vereinen/Mannschaften zur sportlichen Betätigung oder zur Durchführung von Lehrgängen dienen.

Dies macht sich die Gemeinde zu eigen und verfolgt das Ziel und den Zweck mit der Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Covid-19-Pandemie kurzfristig für Ballsportler, insbesondere Kinder und Jugendliche, eine witterungsunabhängige Sportkapazität zu schaffen und zugleich auch die bestehenden Trainingsplätze zu entlasten. Das bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Ziel, im Anschluss an die Freilufthalle eine kleinen Tribünenanlage realisieren, kann nach wie vor weiterverfolgt werden.

Damit wird den Belangen von Sport und Freizeit (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen werden.

Hierzu wird die „Fläche für Sportanlage“ um ca. 205 m² geringfügig erweitert und im Gegenzug die „private Grünfläche - Sportplätze“ (ca. 205 m²) entsprechend reduziert.

¹ mcarena.de/hallentypen

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungsbereich umfasst eine kleine Teilfläche der Fl.-Nr. 498 (Sportanlage). Es weist eine keilförmige Abmessung von ca. 95 m x 35 /10 m mit einer Größe von ca. 2.180 m² auf. Das Gelände liegt auf einer Höhe im Süden von ca. 504,0 m ü.NHN (Hauptspielfeld) und im Norden von 505,0 m ü.NHN (Übungsplatz mit jetzt Trainingsplätze der Jugend).

Neben den beiden asphaltierten Stockbahnen mit Sitzbänken und zugehörigem eingeschossigem Gerätehaus schließt im Westen das Vereinsheim mit Firsthöhen von 512,22 m bzw. 514,80 m ü.NHN und Wandhöhen von 509,69 m bzw. 511,33 m ü.NHN an. Übertagt wird diese durch die Turnhalle mit einer Firsthöhe von 515,91 m ü.NHN und einer Wandhöhe von 511,30 m ü.NHN.

Neben den versiegelten Bereichen weist der Änderungsbereich Intensivrasen und intensiv genutztes Grünland auf.



Abb. 2: Bestand mit digitalem Orthophoto DOP20 vom 01.08.2020 Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2. Natürlich Grundlagen

2.2.1. Bodenart/Bodentyp

Die Bodenart am Standort wird gemäß Bodenschätzung² als „Lehm bis Tonschluff“ und der Bodentyp gemäß der Übersichtsbodenkarte³ als „fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ (Legendeinheit 50a) angegeben.

2.2.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁴ „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die

² geoportal.bayern.de/bayernatlas: Auswahl Bodenschätzung, Datenabruf 04/2021

³ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema Geologie/Boden, Auswahl Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 04/2021

⁴ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 04/2021

*durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.*⁵

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁶ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁷) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁸ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁹ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Änderungsbereich prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹⁰ eine **Radon-222-Aktivitätskonzentration von 119,5 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III¹¹** einstufen.

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

2.2.3. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die nächsten Gewässer (3. Ordnung) befinden sich – gegen den Urzeigersinn - südlich der Neschelbach in ca. 180 m Entfernung, östlich der Schweinbach in ca. 585 m Entfernung und nördlich der Sportplatzgraben in ca. 280 m Entfernung.

2.2.4. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“¹³ ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

2.2.5. Klimadaten

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

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁴): 14° bis < 15 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): >300 bis 350 mm

2.3. Vorbelastung des Plangebietes

2.3.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Egenhofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrechts¹⁵ des Landratsamtes Fürstfeldbruck im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Die betreffenden

⁵ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁵ vom 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁶ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁷ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art.5 Abs. 1 des Gesetzes vom 23.10.2020 (BGBl. I S. 2232)

⁸ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 20.11.2020 (BGBl. I S. 2502)

⁹ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

¹⁰ [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft_\(Prognose\)_Datenabruf_04-2019](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl_Radon-222_in_der_Bodenluft_(Prognose)_Datenabruf_04-2019)
Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³,

¹¹ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: **Radonvorsorgegebiete I**: 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II**: 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m³,

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

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

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

¹⁵ Schreiben vom 03.06.2016 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Flächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.3.2. Sportgeräusche

Auf den drei vorhandenen Spielfeldern finden aktuell folgende Trainings- bzw. Spielzeiten statt:

Mannschaft	Trainingszeiten	Spielzeiten
1. Herren	Di, Do: 19:00	variabel
2. Herren	Mo, Mi, Fr.: 19:00 – 20:30	variabel
3. Herren	Di, Fr: 19:00	variabel
„Alte“ Herren	Fr: 19:00	
A1-Jugend	Mo, Mi, Fr 19:00 - 20:30	Sa 12:30
A2-Jugend	Di, Do 19:00 - 20:30	Sa 11:00 (Althegeenberg9)
B- Jugend	Mo, Mi: 18:30 - 20:00	Sa: 11:00
C1-Jugend	Di, Do: 18:00 - 19:30	Fr: 18:30
C2-Jugend	Di, Do: 18:00 - 19:30	Sa 13:00 (Günzlhofen)
D1-Jugend	Di, Do 17:45-19:15	Fr: 17:30
D2-Jugend	Di, Do 17:30-19:00	Fr: 17:30 (Günzlhofen)
E1-Jugend	Mo, Mi 17:30-19:00	Sa: 11:00
E2-Jugend	Mo, Mi 17:30-19:00	So: 10:00
F1-Jugend	Mo, Mi 17:00-18:30	Sa: 09:45
F2-Jugend	Mo, Mi 17:00-18:30	Mi: 17:30
G-Jugend	siehe F-Jugend	variabel

Tab. 1: Trainings- bzw. Spielzeiten¹⁶

In der Stellungnahme¹⁷ des Immissionsschutzes im Landratsamt Fürstfeldbruck wird im Rahmen der 2. Änderung u.A. ausgeführt:

„Eine überschlägige Beurteilung der zu erwartenden Geräuschbelastung durch die vorhandenen Sportanlagen in der geplanten Freizeitanlage Oberweikertshofen an der nordwestlichen Ecke des vorhandenen Gewerbegebietes „Unterschweinbach Nord“ ergab, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden können. Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.“

2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Ortsstrassen „Sportplatzstraße“ und die Verbindungsspanne von dieser zur „Boschstraße“
- für den Fußgänger und Radfahrerverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Baarerstraße“ (ca. 840 m) an der „Kahrstraße“ in Unterschweinbach bzw. die Bushaltestelle „Oberweikertshofen“ (ca. 1.040 m) in Oberweikertshofen (Buslinie 871 Maisach – Pfaffenhofen a. d. Glonn, 874 Maisach - Dirlesried, sowie die Ruf-Taxi-Linie 8700 Maisach - Pfaffenhofen a.d. Glonn).

2.5. Energie-Atlas Bayern¹⁸

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Biomasse wird in der nächsten Biogasanlage süd-westlich von Unterschweinbach (in ca.1.000 m Entfernung mit einer elektrischen Leistung von 385 kW - Tennen) verbraucht.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „voraussichtlich nicht möglich“ bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung¹⁹ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Sportplatzstraße Nr. 1) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von überwiegend ca. 1150 - 1164 kWh/m² und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 -1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,3 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme oder Wasserkraft sind in näherem Umfeld nicht kartiert.

¹⁶ www.sc-oberweikershofen.de, Datenabruf: 04/2021

¹⁷ Schreiben vom 03.06.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

¹⁸ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf Oktober 2015

¹⁹ https://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 04/2021

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**3.1. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan²⁰ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern²¹ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan 13-mal²² geändert und viermal²³ berichtigt. Die 13. Änderung befindet sich im Verfahren und die 9. Änderung wurde nicht weitergeführt.

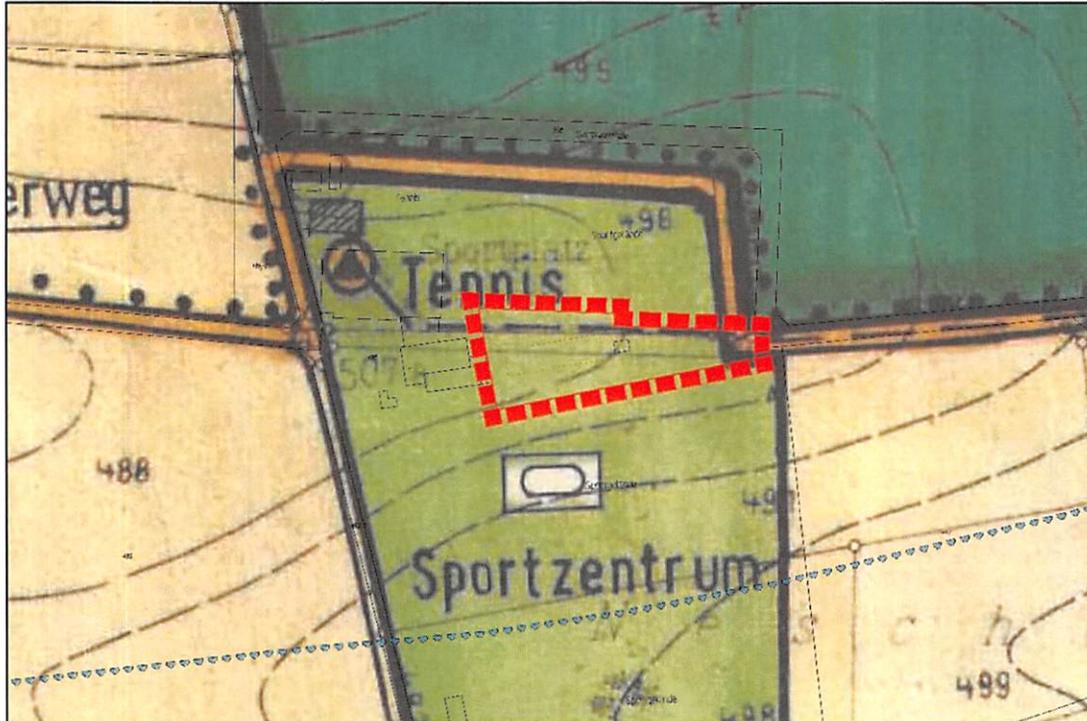


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 12.03.1984 inkl. 3. und 12. Änderung; Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich überwiegend „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und dem textlichen Einschrieb „Tennis“ und „Sportzentrum“ überlagert mit einer gestrichelten Linie in Verlängerung der „Sportplatzstraße“ und, aufgrund der planerischen Unschärfe, im Osten „Gemeindeverbindungsstraße (GVST)“ dar.

3.2. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht die 2. Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplan Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 25.07.2016, die gesamte (1.) Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplan „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 05.05.1989, die den Ur-Bebauungsplan i.d.F. vom 02.02.1981 ersetzt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen:

- zur „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ wobei auch ein Vereinsheim mit einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig ist.
- zum „Maß der baulichen Nutzung“ mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, einer Geschossfläche (GF) von 440 m² und einer Höhe der baulichen Anlage (AWH 5,0 m und FH 6,0 m),
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen für Gebäude), die parallel zum Hauptspielfeld auf ca. 44 m eine Fläche für eine Tribüne vorsah,
- zu „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“
- zur „Grünordnung“, „Ausgleichsflächen“, „Anzahl der Stellplätze“
- zur „baulichen Gestaltung“, wie Hauptdachform (geneigte Dächer), Hauptdachneigung (von 8° bis 30°), Hauptfirst (längere Gebäudeseite), Höhe der Ballfanzäune (6 m) und Werbeanlage.

²⁰ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

²¹ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

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

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

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

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

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

Des Weiteren wurden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) in der vor dem 01.02.2021 gültigen Fassung angeordnet.

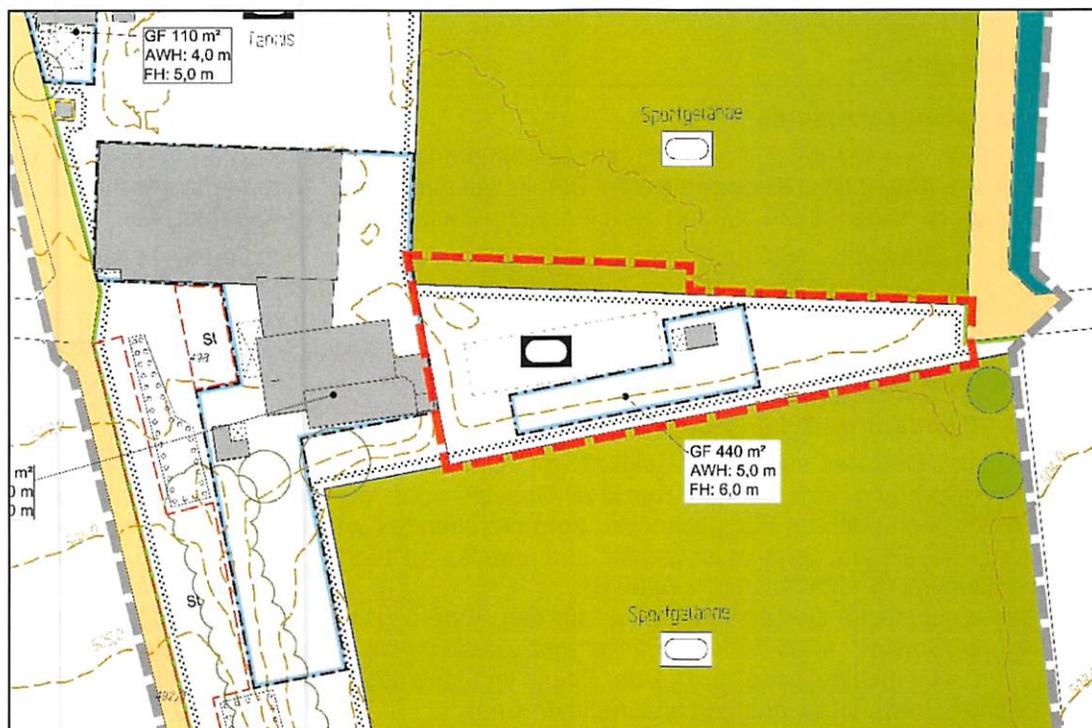


Abb. 4: Rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 25.07.2016, Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Für den Änderungsbereich ist von einem vorhandenen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB auszugehen, der neben dem Maß (GRZ/GF/TAWH/FH), die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie die örtliche Verkehrsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche) festsetzt, obwohl die Art der baulichen Nutzung nicht durch eine Baugebietsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO) sondern durch eine anderweitige Flächenfestsetzung, hier Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) bestimmt wurde. ↵

3.3. 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 und
- Satzung über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Egenhofen vom 26.01.2021.

3.4. Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁴ sind folgende Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

D-1-7733-0227 südlich in ca. 525 m Entfernung

- *Verhüttungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Benennen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

3.4.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt²⁵ liegt der Änderungsbereich außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“.

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

²⁴ Bayerischer Denkmal-Atlas: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Datenabruf: 04/2021

²⁵ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayer (IÜG), <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/>, Datenabruf: 04/2021

3.4.3. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)²⁶ befinden sich im Geltungsbereich und im Umfeld keine Schutzgebiete bzw. kartierten Biotope.

4. VERFAHREN**4.1. Vereinfachtes Verfahren**

Die Gemeinde hat sich, wie bei der 2. Änderung, zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB entschlossen. Bereits die Größe des Änderungsbereichs (ca. 2.180 m²) zur gesamten Sportanlage (ca. 36.050 m²) stellt lediglich eine geringfügige Änderung dar.

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche, des Maßes der baulichen Nutzung sowie die marginale Umwandlung einer „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ in eine „Fläche für Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung Sportanlage“ stellt eine Änderung von mindermem Gewicht dar, da der planerische Grundgedanke und das zugrundeliegende städtebauliche Leitbild des Sport- und Freizeitgeländes erhalten bleiben.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz²⁷ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet²⁸ (0,007% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL²⁹ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie³⁰ oder der Vogelschutzrichtlinie³¹ betreffen) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG³² i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie³³) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes (marginale Erhöhung der Grundfläche GR +164 m², Geschossfläche GF +200 m² und Gebäudehöhe TAW +2,0 m und FH +5,0 m) 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.

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“³⁴ bewertet wurde, ist bei der 3. Änderung nur noch über die marginale Änderung der „privaten Grünfläche - Sportplatz“ in eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Spielanlagen“ zu betrachten.

²⁶ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 04/2021

²⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

²⁸ EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15,

²⁹ 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)

³⁰ 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)

³¹ 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)

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

³³ 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)

³⁴ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Festsetzung	Eingriffs- schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs- fläche
Private Grünfläche - Sportplatz Intensivrasen	Kat.I	205 m ²	Fläche für Sport- und Spielanlagen - Sportplatz	Typ A	0,3	62 m ²
Summe der auszugleichenden Fläche						62 m²

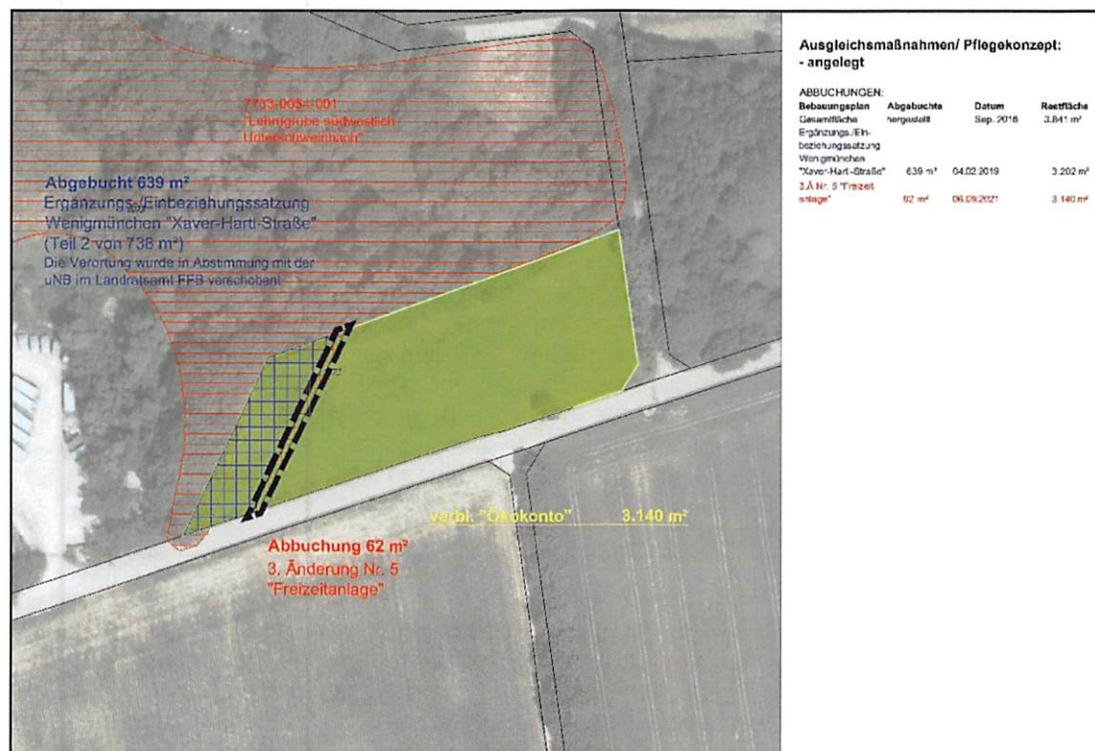
Abb. 5: Ermittlung und Berechnung des zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes wird zum Teil intensiv genutztes Grünland zerstört.

Dabei wird bezüglich der Faktoren, wie bereits bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes am untersten Wert festgehalten.

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

Insgesamt beläuft sich die Fläche der Ausgleichsmaßnahme (Ökokontofläche) auf 3.841 m². Durch die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung Wenigmünchen „Xaver-Hartl-Straße“³⁵ wurde bereits eine Fläche von 639 m² abgebucht, sodass eine Restfläche von 3.202 m² verblieb. Nach der Abbuchung der durch die 3. Änderung benötigten Fläche von 62 m² verbleibt ein Rest-Guthaben von 3.140 m².

Abb. 6: Ausgleichfläche auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche, hier 62 m² Teilfläche der Fl.-Nr. 1073, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Bauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das bauliche Konzept sieht schreibt das bisherige Konzept fort und verortet die Freilufthalle im zentralen, vom Ortsrand abgerückten Bereich, sodass als Synergieeffekt eine Überdachung der Tribüne für das Hauptspielfeld ermöglicht wird.

Für die entfallenden zwei Stockbahnen ist im östlichen Bereich (östlich der Gerätehütte) ein Stockbahn vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die „Sportplatzstraße“ und die Verbindungsspanne zur „Boschstraße“ im Süden.

³⁵ i.d.F. vom 04.02.2019

Das grünordnerische Konzept bleibt im Änderungsbereich unverändert.

5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit berücksichtigt. Durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

5.3. Technische Versorgung

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bisher über die Gemeinde Egenhofen (Wasserleitung DN 80). Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Sofern für den Objektschutz weitere Anforderungen bzgl. der Löschwasserversorgung entstehen, ist zu prüfen, ob zusätzliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter) erforderlich werden.
- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG, Unterschleißheim. Im Geltungsbereich sind Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG vorhanden. Die bestehende Trafostation nebst Zubehör ist mittels Grunddienstbarkeiten gesichert.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Im Geltungsbereich sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom vorhanden.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher im Trennsystem über den Abwasserzweckverband der Schweinbach/Glonngruppe.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. So wird das Niederschlagswasser der Freilufthalle und befestigten Flächen in ein bzw. zwei Zisternen mit einem Volumen von insgesamt ca. 80 m³ bis 100 m³ gesammelt. Dieses Zisternenwasser dient der Bewässerung der Spielfelder. Diese Zisternen erhalten aufgrund der Topographie einen Überlauf der eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) ermöglicht bzw. falls die Fläche nicht ausreicht über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden. Dabei werden in den Planzeichnungen die geänderten verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die der 2. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 25.07.2016 fort.

6.2. Fläche für Sportanlagen

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplanes führt wie folgt aus:
„Der § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beinhaltet die Möglichkeit Sport- und Spielanlagen eigenständig nicht in Überlagerung von Baugebieten festzusetzen. Damit werden sowohl für Sportanlagen eigenständige Flächen festgesetzt. Hierdurch erfolgt ein wesentlich umfassender Anwendungsbereich, indem auch Bauliche Anlagen zulässig sind und eine größere Planungsflexibilität bei der freiraumbezogenen Ausgestaltung von Sportplätzen ermöglicht.“

Um die bestehende Schank- und Speisewirtschaft und Vereinsheime zu sichern, werden diese explizit für zulässig erklärt. Gleiches gilt für die allgemeine Zulässigkeit von den Nebenanlagen und Einrichtungen, so wird dadurch klargestellt, dass z.B. Ballfangzäune, Flutlichtanlagen, Bänke, „normale“ Kinderspielplätze etc. möglich sind.“

Daran wird in der 3. Änderung festgehalten, wobei sich die Fläche für Sportanlagen marginal um ca. 205 m² vergrößert.

6.3. Private Grünfläche - Sportplatz

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplanes führt wie folgt aus:

„Da bei den drei vorhandenen Fußballfeldern der Charakter als Grünfläche tatsächlich prägend ist und auch dauerhaft prägend sein soll wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche festgesetzt. Dabei wird diese als „privat“ festgelegt, da diese dem Verein zugeordnet ist und nicht der Öffentlichkeit („Allgemeinheit“) zur Verfügung steht.

Mit der Zweckbestimmung Sportplatz und der allgemeinen Zulässigkeit von den Nebenanlagen und Einrichtungen, wird klargestellt, dass auch z.B. Einfassungen der Sportplätze (Banden), Ballfangzäune, Flutlichtanlagen, Bänke etc. möglich sind.“

Daran wird in der 3. Änderung festgehalten, wobei sich die Fläche für den nördlichen Sportplatz marginale um ca. 205 m² verkleinert. Der Versprung wurde mittig des Platzes gewählt da mittlerweile das Rasenspielfeld (ca. 51 m x ca. 92 m) in zwei gedrehte Jugendspielfelder (z.B. für E-, F-, G-Jugend 40 m - 55 m x ca. 30 m - 55 m) bereits geändert wurde.

6.4. Maß der baulichen Nutzung

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplanes führt wie folgt aus:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird, durch Grundflächenzahl, für die überbaubaren Grundstücksflächen die absolute Geschossfläche als Höchstmaß und die Höhe (die traufseitige Außenwandhöhe - AWH - und Firsthöhe - FH -) festgesetzt, um die Einbindung in das Ortsbild zu erreichen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird der erforderliche Erweiterungsbedarf ebenso abgedeckt wie der vorhandene Bestand (z.B. Tennisplätze als Hauptanlage).“

Daran wird in der 3. Änderung festgehalten, wobei sich aufgrund der marginalen Vergrößerung der Fläche für Sportanlagen um ca. 205 m² die Grundfläche (GR) um ca. 164 m² und die Geschossfläche (GF) um 200 m² erhöht. Ebenso wird die traufseitige Außenwandhöhe von 5,0 m auf 7,0 m (damit 512,0 m ü. NHN) und die Firsthöhe von 6,0 m auf 8,5 m (damit 513,5 ü. NHN) erhöht. Bezogen auf die Freilufthalle wird, gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO, die Geschossfläche nach den Außenmaßen, hier die Außenkante der Stützen (ohne Dachüberstand) des Vollgeschosses ermittelt.

Für den unteren Bezugspunkt wird das gemittelte Gelände in Meter über Normalhöhennull definiert. Damit wird dem Gebot der Bestimmtheit des Bebauungsplanes Rechnung getragen, indem eine Veränderung des unteren Bezugspunktes nicht möglich. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Anschluss an die erweiterte Baukörperfestsetzung die das westlich gelegene Vereinsheim (mit Schank- bzw. Speisewirtschaft), die vorhandene Turnhalle und der nach wie vor geplanten Umkleidekabinen umfasst, wird ebenso eine erweiterte Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen dies für das geplante Gebäude der Freilufthalle großzügig nach Osten erweitert, wobei die bisherige östliche und südliche Baugrenze beibehalten wird.

Wie in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes für die Tennisplätze, wird für die ebenerdige Stockbahn keine überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, da diese mit der eigenständigen Flächenfestsetzung der Sportanlage allgemein zulässig sind.

6.6. Abstandsflächen

In der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt in der Fläche für Sportanlagen, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelung 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, betrug.

Mit der Anordnung dieser Vorschrift handelt es sich um keine Regelung im Sinn des Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB von in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften. Die Anordnung regelt auch nicht selbstständig Abstandsflächenrecht als Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern „schaltet“ nur gewissermaßen das (Standard-) Abstandsflächenrecht „zu“. Mit dem „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) ist neben der Neuberechnung des Maßes und der Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen (0,4 H) auch der Vorrang des Planungsrechts (vom 01.06.1994 bis 31.01.2021) aufgegeben.

Da die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Egenhofen“ vom 26.01.2021 für Gebiete erlassen wurde, um für Wohnnutzungen eine ausreichende Wohnqualität zu sichern. Diese Begründung trifft für die Fläche für Sportanlagen nicht zu, sodass zur Klarstellung für den Bebauungsplan (entsprechend § 3 der Abstandsflächensatzung) die Regelung der BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m festgesetzt wird.

6.7. Grünordnung/Fläche für Forst

Die Grünordnung bzw. Fläche für Forst wird durch die Änderungsbereich nicht berührt, weshalb an den entsprechenden Festsetzungen unverändert festgehalten wird.

6.8. Anzahl der Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich eine von der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS“ - der Gemeinde Egenhofen vom 20.10.2008 abweichende Regelung (§ 1 GaStS).

Bei Anwendung der GaSt-Satzung würde sich aktuell ein Bedarf von 150 Stellplätzen ergeben, der sich wie folgt errechnet:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der ST	Besuch Fläche	ST
5.0	Sportstätte			
5.1.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1 St./ 300 m ²		
	Nord Training		4.968 m ²	16,6 ST
	Süd Training		6.982 m ²	23,3 ST
	Mitte Spielfeld		7.352 m ²	24,5 ST
	Stockschützen		309 m ²	1,0 ST
5.1.2	Sportplätze mit Besucherplätze	1 St./ 300 m ²		
	Mitte Spielfeld		7.352 m ²	24,5 ST
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 St./ 50 m ²	792 m ²	15,8 ST
	Freilufthalle	1 St./ 50 m ²	525 m ²	10,5 ST
5.4	Tennisplätze	4 St./ 1 Platz	3 Plätze	12,0 ST
6.0	Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätte	1 St./ 10 m ²	211 m ²	21,1 ST
6.2	Biergarten	1 St./ 7 Platz		
Gesamtzahl der Stellplätze laut Satzung				149,3 ST

Tab. 2: Bisherige Ermittlung des Stellplatzbedarfes nach Satzung mit Änderung (rot)

Nachdem aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen nur ca. 37 Stellplätze erforderlich sind, werden für den Mehrzweckraum, den nach wie vor geplanten neuen Duschbereich und die Freilufthalle mit Tribünenüberdachung für den gesamten Bereich nach wie vor 50 Stellplätze für ausreichend erachtet, zumal nach Auffassung der Gemeinde keine Nutzungsintensivierung erfolgt. So wird an der bestehenden Festsetzung Ziffer B 11³⁶ der 2. Änderung festgehalten. Der Bebauungsplan trifft eine von der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS“ - der Gemeinde Egenhofen vom 20.10.2008 abweichende Regelung, damit ist diese GaSt-Satzung nicht anzuwenden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird durch die städtebauliche Satzung im Sinne von Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO festgelegt und bemisst sich pauschal mit 50.

Auf den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ vorgesehenen Flächen, könnten bis zu 98 Stellplätze errichtet werden, die aufgrund der nur temporären Nutzung (zu den Spieldagen) baulich nicht ausgeführt werden müssen.

6.9. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

An den entsprechenden Festsetzungen wird unverändert festgehalten.

6.10. Maßangabe

Eine Maßangabe erfolgt nicht, sodass die Maße aus der Planzeichnung messtechnisch zu ermitteln sind. An den entsprechenden Festsetzungen wird unverändert festgehalten.

³⁶ „Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für die Fläche für Sport- und Spielanlagen und die private Grünfläche mit 50 festgesetzt.“

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Flächenverteilung**

Gebietsart	2. Änderung Nr. 5		3. Änderung Nr. 5	
	Fläche	Verteilung	Fläche neu	Verteilung neu
Fläche für Sportanlagen	ca. 1.975 m ²	90,6%	ca. 2.180 m ²	100,0%
Private Grünfläche - Sportplätze	ca. 205 m ²	9,4%	ca. 0 m ²	0,0%
Summe	ca. 2.180 m²	100,0%	ca. 2.180 m²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.580 m ²	GRZ = 0,80	GR 1.744 m ² GR 164 m²	GRZ = 0,80
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.580 m ²	0 vom Hundert	ca. 1.744 m ² ca. 164 m²	0 vom Hundert
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 440 m ²	GFZ = 0,28 auf 13.020 m ²	GF 640 m ² GF 200 m²	GFZ = 0,29 auf 13.225 m ²

Tab. 3: Flächenverteilung – Vergleich

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für Sportanlagen	ca. 13.225 m ²	33,5%
Private Grünfläche - Sportplätze	ca. 22.825 m ²	57,8%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.120 m ²	7,9%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 15 m ²	0,0%
Fläche für Forst	ca. 280 m ²	0,7%
Summe	ca. 39.465 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung - 3. Änderung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

7.3. Belange des Klimaschutzes

In Bezug auf den Klimaschutz ergibt sich durch die Änderung kein grundsätzlicher Bedarf einer Neubetrachtung, sodass an den bisherigen Aussagen der 2. Änderung festgehalten werden kann.

So wird auch von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG³⁸) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

7.4. Hochwasservorsorge

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

Durch die Lage des **Änderungsbereiches** innerhalb der Sport-/Freizeitanlage und dessen deutlicher Entfernung von Fließgewässern sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

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

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes sind keine gesicherten Daten vorhanden.

³⁷ § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

³⁸ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden.

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.6. Alternativen

Für die geplante Errichtung der Freilufthalle wurde auch ein alternativer Standort an dem in der 2. Änderung vorgesehenen Standort des Umkleidegebäudes (südlich des Vereinsheims) geprüft und verworfen, da dieser Standort nach wie vor für eine Umkleidegebäude vorgehalten werden soll. Obwohl am gewählten Standort Kosten für die notwendige Verlagerung/Neubau einer Stockbahn anfallen, sieht die Gemeinde die Konzentration der Gebäude im nördlichen Drittel des Sport- und Freizeitgeländes in Waldnähe als städtebaulich geeigneter.

7.7. Innenentwicklung - Boden- und Agrarschutzklausel

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

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

7.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- bei dem Schutzgut Landschaft durch die Lage innerhalb der Sport-/Freizeitanlage, die Nichtüberplanung der Eingrünung nach Westen sowie die Höhenbegrenzung durch die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe und damit die Verhinderung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- bei dem Schutzgut Kultur, durch die Höhenbegrenzung durch die traufseitige Außenwand- und Firsthöhe, die Beibehaltung der Dachneigung und damit der Einbindung in die Bebauung des umliegende Siedlungssplitters.
- bei den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Klima/Luft, Fläche/Boden und Wasser durch den Fortbestand der bisherigen Vermeidungsmaßnahmen wie Höhenbegrenzung, die Erhaltung bzw. Umbau der Eingrünung nach Westen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

7.9. Planungsschadensrecht

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

Der Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplanes – Grünordnungsplanes Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ wurde am 25.07.2016 als Satzung beschlossen und danach bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung innerhalb einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem hierdurch auf Wunsch des SC Oberweikertshofen die Nutzungsmöglichkeit erhöht wird, ist keine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung erkennbar.

7.10. Sonstige Auswirkungen

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

7.11. Synopsenplan



Abb. 7: Synopsenplan mit Einarbeitung der 3. Änderung

Egenhofen, 08. SEP. 2021


Martin Obermeier
Erster Bürgermeister




Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

