

---

# GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3

„Hoffeld Egenhofen“

(Fl. Nr. 92/27)

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) BEGRÜNDUNG**

---

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 29.06.2022

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
l-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 22067  
Bearbeitung: CN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000</b>	<b>4</b>
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>5</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
<b>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
1. Städtebauliches Konzept .....	7
2. Umweltbelange.....	8

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

### **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hoffeld Egenhofen“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1:1.000

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

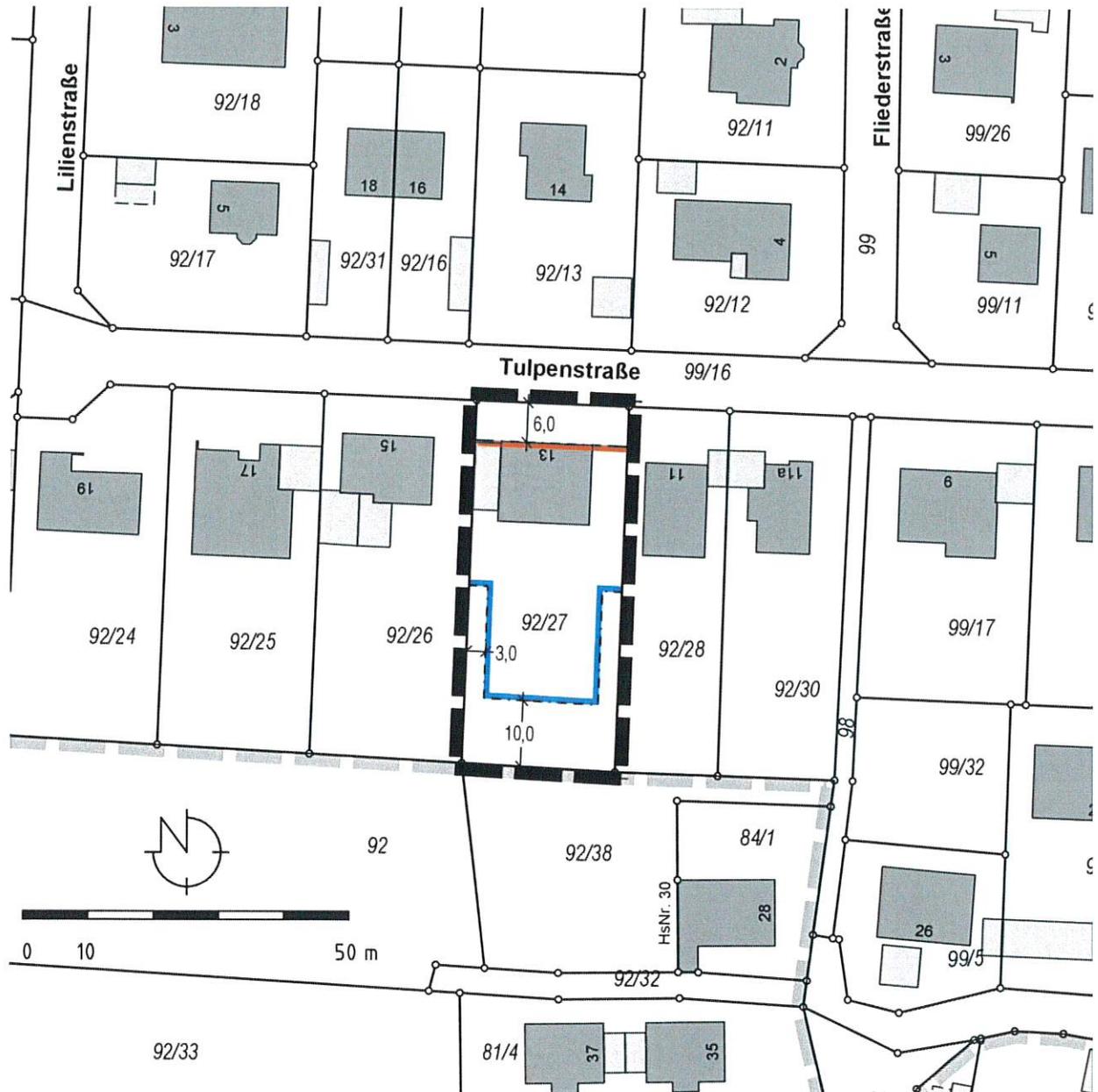
Beigefügt ist:

B) Begründung

#### **Hinweis:**

**Geändert wird ausschließlich die Baugrenze auf der Flurnummer 92/27. Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld Egenhofen“ in der Fassung vom Juni 1970 mit all seinen Änderungen.**

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



Festsetzungen durch Planzeichen

Überbaubare Grundstücksflächen

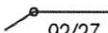
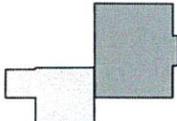
-  Baulinie
-  Baugrenzen

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der 4. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3

Hinweise durch Planzeichen

-  92/27 Flurstücksgrenze mit  
Grenzpunkt und Flurnummer
-  Haupt- und Nebengebäude
-  10,0 Bemaßung in Metern

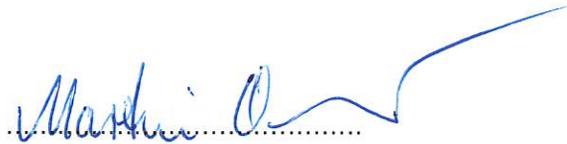
## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

---

### Ausgefertigt

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den ..... 1 0. NOV. 2022 .....



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

---

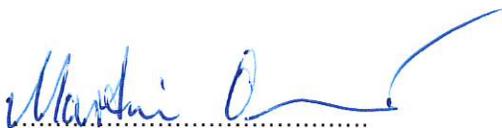
### Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hoffeld Egenhofen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung vollständig ersetzt.

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den ..... 2 4. NOV. 2022 .....



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

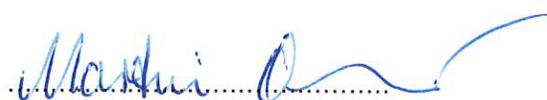
---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2022 als Satzung beschlossen.

Egenhofen, den . . . . . 10. NOV. 2022



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Egenhofen, den . . . . . 10. NOV. 2022

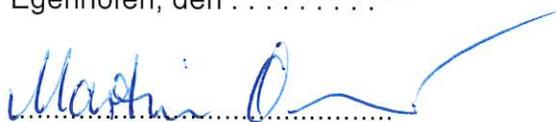


Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . 24. NOV. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Egenhofen, den . . . . . 25. NOV. 2022



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



## B) BEGRÜNDUNG

### 1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Grundstück das Baurecht für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes im Süden zu ändern, um den Bedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnraum zu decken. Dies wird durch die Erweiterung der Baugrenze auf der betroffenen Flurnummer 92/27 erreicht. Mit der Aufstellung der 4. Änderung soll im Sinne des § 13a BauGB in angemessenem Umfang eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die zukünftig zulässige Bebauung soll dem Ziel einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Stadtentwicklung nachkommen. Das Land und die Fläche als eine der kostbarsten Ressourcen, muss hinsichtlich der Dichte wohlbedacht überplant und ggfls. neu überdacht werden, um auch die folgenden Generationen vorausschauend zu berücksichtigen und im Sinne einer nachhaltigen Zukunft zu handeln.



Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld Egenhofen“ mit Geltungsbereich der 4. Änderung

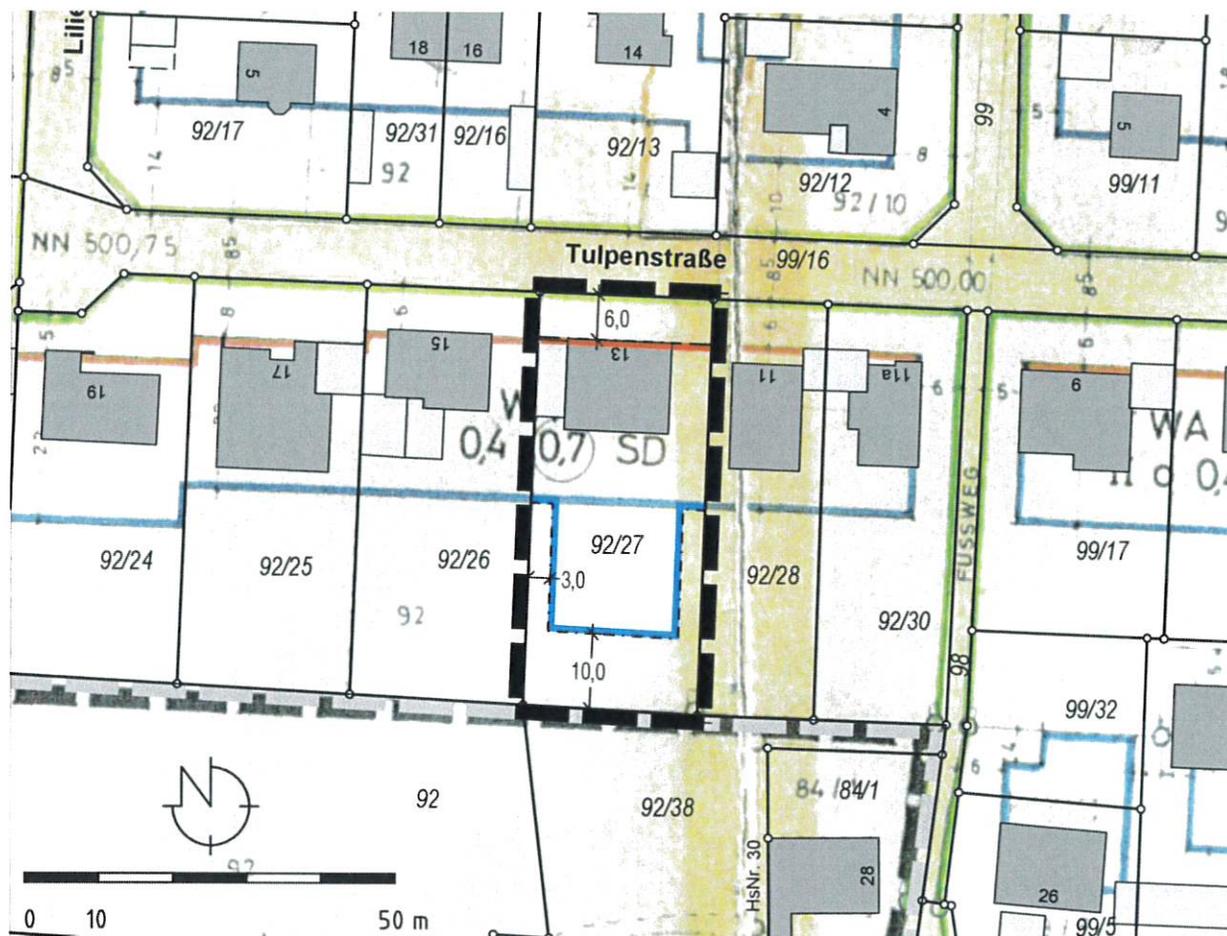


Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Hoffeld Egenhofen“ mit aktualisierter DFK und 4. Änderung

## 2. UMWELTBELANGE

Im Plangebiet sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

Mit der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und weitestgehend bebaut. Grünstrukturen sind ausschließlich als Privatgärten vorzufinden. Für das Grundstück der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht bereits Baurecht, welches lediglich modifiziert und erweitert wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Artenschutz zu erwarten. Um die Privatgärten auch weiterhin mit entsprechenden Grünstrukturen zu erhalten, gelten die Festsetzungen zur Freiflächengestaltungen des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderungen weiterhin fort.

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung, was zu keiner wesentlichen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.