Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Satzung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 29 „Poigern WEST"

Fassung vom: 29.11.2016, 20.02.2017, 10.04.2017, 23.07.2018, 26.02.2019

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

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

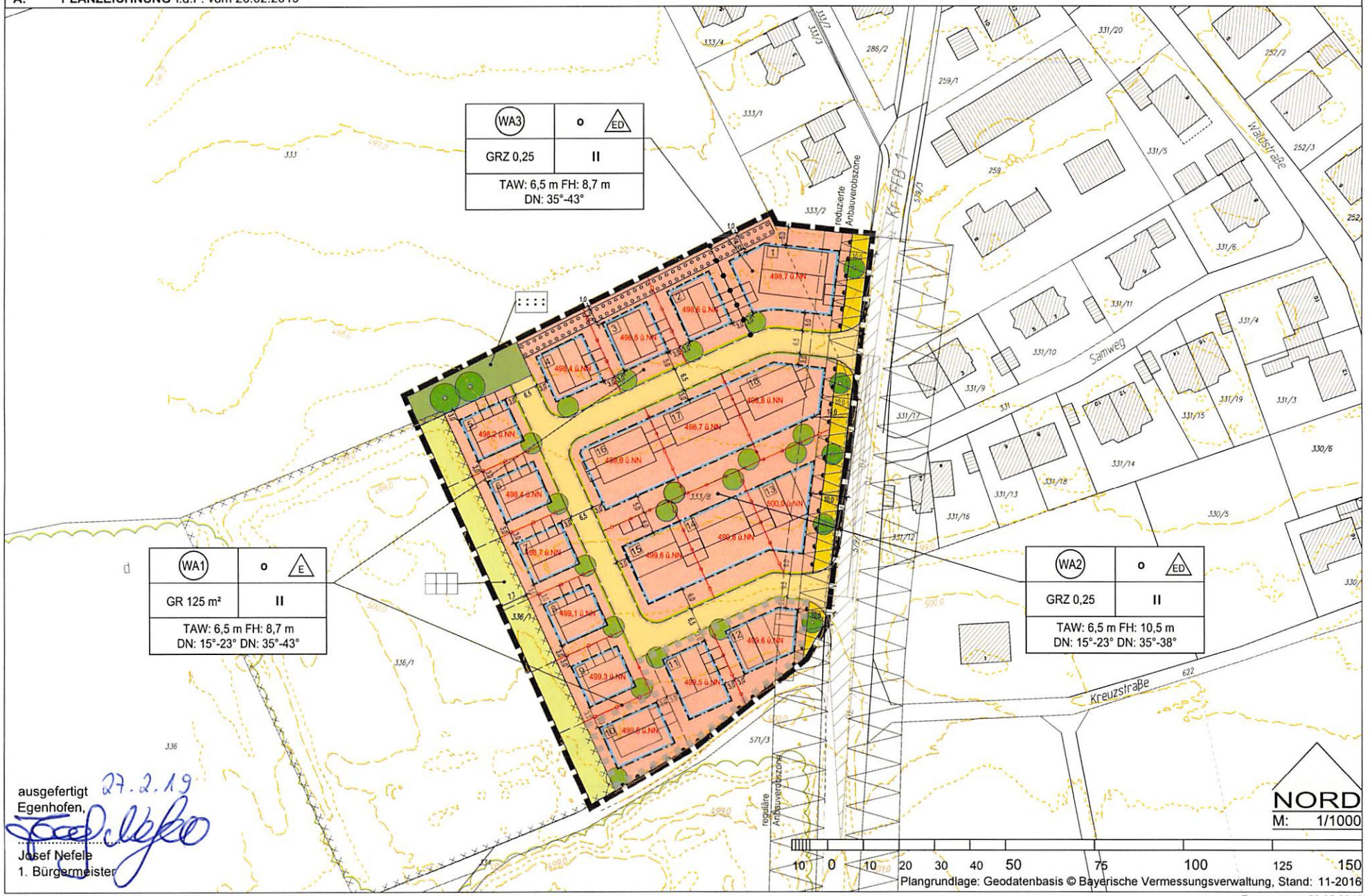
Präambel:

Die **Gemeinde Egenhofen** erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 26.02.2019
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Pflanzliste, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 26.02.2019



ausgefertigt 27.2.19
Egenhofen,

Josef Nefele
1. Bürgermeister

B FESTSETZUNGEN

1 Art der Nutzung

1.1 WA1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

Nicht zulässig sind:
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sendeanlagen und Mobilfunk-Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

2 Maß der Nutzung

2.1 **GR 125 m²** Grundfläche im **WA1**, hier z.B. 125 m²

2.2 **GRZ 0,25** Grundflächenzahl im **WA2** und **WA3**, hier GRZ 0,25

2.3 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1) bzw. zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B.2.2) darf um max. 15 % für Terrassen überschritten werden.

2.4 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.3) bzw. zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.2 und Ziffer B 2.3) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

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

2.6 **TAW : 6,5 m** Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,5 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unteren Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude; hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand im Mittel bis zu 3,0 m.

Hinweis ad. vorhanden

2.7 **FH: 8,7 m** Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 8,7 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unteren Bezugspunkt) bis zur Oberkante First (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche, am Bezugspunkt der traufseitigen Wandhöhe, bis zur Oberkante First, als Höchstmaß 3,5 m.

3 Höhenlage

3.1 **499,6 ü.NN** Höhenbezugspunkt, hier z.B. 499,6 m über Normalnull[1]

3.2 Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage

3.3 Die einzelnen Baugrundstücke können bis zum Höhenbezugspunkt aufgeschüttet werden. Die Aufschüttungshöhe darf um bis zu 0,1 m überschritten werden. Abgrabungen sind nur im **WA1** bei Parzellen 9, 10 und 11 bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Grünflächen bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 0,5 m.

[1] DHHN 12 („Status 100"; m ü.NN), normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912"

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 o Offene Bauweise

4.3 E Nur Einzelhäuser zulässig

4.4 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.5 Garagen
Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Direkte Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) müssen mindestens folgende Abstände aufweisen:

- Garagen einschließlich deren Nebenräume mindestens 5 m und
- Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mindestens 1,5 m (gemessen von der Dachkante des Carports).

4.6 Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.

4.7 Nebengebäude
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude von bis zu 10 m² Brutto-Grundfläche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.8 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden (Ziffer B 4.7) und Stützmauer (Ziffer B 7.5) freizuhalten.

Von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), deren Wände/Seiten keine Einfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen aus haben (indirekte Zu- und Abfahrt), ist ein Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten. Dieser Abstand ist mit heimischen Sträuchern (Ziffer C 4.2) zu bepflanzen.

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

5 Mindestgrundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 300 m².

6 Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.3 Straßenbegleitgrün

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich der traufseitigen Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Dachneigung und Deckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.

7.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung

7.2.1 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.

7.2.2 **DN: 15°-23°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 15° bis 23°.

7.2.3 Als Hauptdachform sind bei Dächern mit der Neigung:
- von 15° bis 23° nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer und
- von 35° bis 43° nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer

zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:
- Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) hier sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig, die Dachneigung ist der verwendeten Hauptdachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Ferner sind extensiv begrünte Flachdächer, mit einer Neigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 15° zulässig.
- Nebengebäude; hier sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und extensiv begrünte Flachdächer, mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

7.3 Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachsteine und Dachziegel zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren, extensiv begrünte Flachdächer und Nebengebäude.

7.4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel oder ab einer Dachneigung von 35° als Gaube zulässig.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.
Dacheinschnitte, sowie Dachaufbauten auf Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind nicht zulässig.

7.5 Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,5 m und
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände, zwischen Doppelhäusern, mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m.

8 Immissionsschutz

Bei den Parzellen 1, 12, 13 und 18 dürfen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur straßenzugewandten Seite hin orientiert werden.

9 Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünfläche[2], mit der Zweckbestimmung:

Begleitgrün mit Aufenthalt

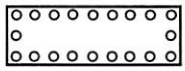
9.2 Private Grünfläche[3], mit der Zweckbestimmung:

Garten

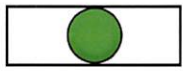
[2] Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90
[3] Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

10 Grünordnung

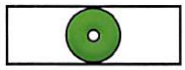
10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von allen baulichen Anlagen (z.B. Nebengebäuden, Garagen einschließlich deren Nebenräume, bzw. Carports [Stellplätze mit Schutzdach], Stellplätze etc.) freizuhalten, ausgenommen hiervon sind offenen Einfriedungen,



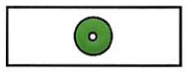
Dreireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern,
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen,
Qualität: mind. 3 x v., 80 cm -100 cm,
Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 4.2) und Artenliste Sträucher (C 4.2).

10.2 

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung ohne Standortfestsetzung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1).

10.3 

Zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung.
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU[4] 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

10.4 

Zu pflanzender Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

10.5 Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Begleitgrün mit Aufenthalt, ist als extensiv gepflegte, kräuterreiche Wiese anzulegen.

10.6 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen.

10.7 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen (Ziffer B 9.2) festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).

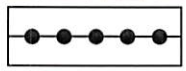
10.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

10.9 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder mit breiter Splittfuge o.ä.) auszuführen.

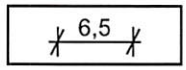
11 Sonstige Festsetzungen

11.1

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

11.2 

Abgrenzung unterschiedlichen Maß der Nutzung

11.3 

Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

[4] **StU 16 cm - 18 cm**: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, PFLANZLISTE, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 *333/8* Flurstücksnummer, hier 333/8

1.3 2 Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2

1.4 499,0 Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 499,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1[5]. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

1.5 *Samweg* Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Samweg

1.6 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Gemeinde Egenhofen Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage:
Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung,
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedinungen_viewing.pdf
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

2.1 Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück

2.2 Vorgeschlagene Bebauung

2.3 4 Parzellennummer, hier z.B. 4

2.4 Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, bzw. vorgeschlagene Unterteilung des Straßenraumes

2.5 Bestehender Waldrand, außerhalb des Geltungsbereiches

2.6 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen[6].

2.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

---

[5] Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 15.03. - 17.04.2012. Höhengenauigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DJHHN92

[6] VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

2.8 Immissionsschutz
Luftwärmepumpen, die den unter die Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)"[7] und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"[8] verwiesen.

2.9 Glockenläuten
Es wird darauf hingewiesen, dass von der nördlich gelegenen Filialkirche Poigern „St. Nikolaus" beim kirchlichen Glockengeläut mit Geräuschen zu rechnen ist.

2.10 Natürliche Radon-222-Aktivität

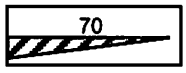
Der Geltungsbereich liegt, wie der überwiegende Bereich der Gemeinde Egenhofen, nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem **Radonvorsorgegebiet II**. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei den Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden"[9] des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

2.11 Baumschutz
Auf die DIN 18 920[10] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4[11] wird hingewiesen.

2.12 Waldabstand
Werden Kamine im Abstand von 15,0 m bis 25,0 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München[12] archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München[13] und Technischen Universität München[14], in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

3.1 

Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m
Im Sichtfeld sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

3.2
Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m, siehe auch Art. 23 Abs. 3 BayStrWG bzw. reduzierte Anbauverbotszone von 10 m.

---

7 vom Februar 2011: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf
8 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,
9 www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
10 **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin
11 **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7
12 Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München
13 **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München
14 **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3.3 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Windwurfbereich von Bäumen. Da der Abstand zu dem Waldgrundstück (Fl.-Nr. 571/3) ca. 8 m bis ca. 10 m und zum bestehenden Waldrand ca. 8 m bis ca. 27 m beträgt, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumwurf" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.

3.4 Umgrenzung der Fläche der Altdeponie

Bei Eingriffen in diese Flächen muss die Entsorgung nach den Regeln der Technik erfolgen. Es darf zu keiner Mobilisation in die Phase Boden-Grundwasser kommen.

Die Aushubarbeiten im Bereich der privaten Grünfläche - Garten – (Fl.-Nr. T336/1) sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.

Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck Umweltschutzreferat (Staatliches Abfallrecht) – rechtzeitig, (mind. drei Tage vorher) schriftlich anzuzeigen.

Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Verunreinigtes Material ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

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

3.6 Bodendenkmale
Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz vermutet, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Viereckschanze der späten Latènezeit vorhanden ist. Deswegen ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten stets eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen.

3.7 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB[15] hingewiesen.

3.8 Artenschutzrechtliche Belange
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. das „auf den Stock setzen" von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[16] ff) erstellt werden.
In Bezug auf das gesammelte Niederschlagswasser wird auf die Entwässerungssatzung[17], der Gemeinde Egenhofen, insbesondere auf die Regelung in § 4 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.

---

[15] **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

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

[17] Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-/Glonngruppe" vom 30.11.2009

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage und die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers über den Anschluss an den Regenwasserkanal mit Rückhaltebecken sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Da die Gebäude zumindest temporär bis unter den Grundwasserspiegel reichen, sind unterirdische Bauteile gemäß DIN 18533[18] gegen drückendes Wasser abzudichten.
Ferner wird im südlichen Teil des Baugebietes eine Bauwasserhaltung für erforderlich gesehen. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.

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

4 Pflanzlisten

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

4.1 Artenliste Laubbäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz Ahorn (Acer platanoides)
Stiel Eiche (Quercus robur)
Winter Linde (Tilia cordata)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Feld Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Obstbäume, regionale Sorten
Sal-Weide (Salix caprea)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

4.2 Artenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Roter Holunder (Sambucus Racemosa)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

4.3 Artenliste Kleinsträucher:

Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Zwerg-Liguster (Ligustrum vulgare 'Lodense')
Zwerg-Purpurweide (Salix purpurea 'Nana')
Bodendecker-Rosen

4.4 Fassadenbegrünung

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

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

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser für die Toilettenspülung bzw. die Benutzung der Waschmaschine ist anzustreben.

[18] **DIN 18533-1**: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

5.2 CO2-Einsparung
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.

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

5.4 Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040[19] Teil 2 „Wohnungen" und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.5 Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse
Zum Objektschutz wird empfohlen die Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) ausreichend hoch zu setzen.

5.6 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollte ein Abstand von 10 cm zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
BY AK
40 010

Egenhofen, 27.2.19

Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

[19] **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen", Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

D VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 26.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2017 bis 16.08.2017 öffentlich ausgelegt.

   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2017 bis 16.08.2017 beteiligt.

   Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2018 bis 18.12.2018 öffentlich ausgelegt.

   Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2018 bis 18.12.2018 beteiligt.

   Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2019 als Satzung beschlossen.

   Siegel

   Ausgefertigt
   Egenhofen, den 27.2.2019

   .....
   Josef Nefele
   1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 12. März 2019 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

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

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

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

   Siegel

   Egenhofen, den 12.3.19

   .....
   Josef Nefele
   1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Begründung zum Bebauungsplan „Poigern West“

Fassung vom: 20.02.2017, 10.04.2017, 23.07.2018, 26.02.2019

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

Grünordnung: Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangsituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	8
4.	Verfahren	11
5.	Planerisches Konzept	13
6.	Planinhalt	14
7.	Auswirkungen der Planung	20
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	25

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Poigern, westlich der „Kreisstraße" (FFB 1). Im Norden und Osten schließt er an das bebaute Siedlungsgebiet an.
Die Entfernung zum Rathaus im Ortsteil Unterschweinbach beträgt ca. 2,3 km. Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderhäuser mit Krippe und Kindergarten) befinden sich in den Ortsteilen Egenhofen und Aufkirchen in ca. 1,9 km bzw. 4,3 km Entfernung. Die Grundschule befindet sich im Ortsteil Aufkirchen, ca. 4,1 km entfernt. Güter des täglichen Bedarfes können in Odelzhausen (Grundzentrum) in ca. 8,3 km sowie in den Grundzentren Mammendorf in ca. 10,2 km bzw. Maisach in ca. 10,7 km Entfernung erworben werden.

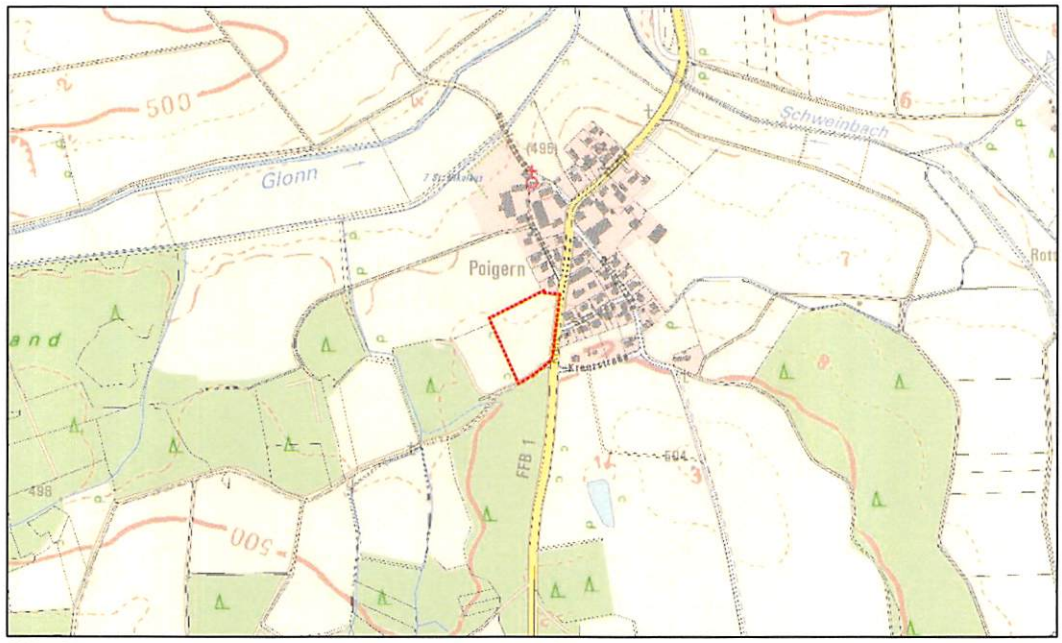


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2015), Geodatenbasis © BVV

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Egenhofen möchte im Ortsteil Poigern den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug ermöglichen.
Dabei sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, des Ortsbildes und des Landschaftsbildes durch die Einbindung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet" (ca. 9.955 m²), „Straßenverkehrsfläche" (ca. 1.545 m²), „Straßenbegleitgrün" (ca. 480 m²), „Private Grünfläche" (ca. 895 m²) und „Öffentliche Grünfläche" (ca. 330 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 333/8 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 336/1 der Gemarkung Oberweikertshofen mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,3205 ha mit Kernabmessungen von im Mittel ca. 110 m auf ca. 120 m. Das Gelände weist ein Gefälle von Südost (500,5 m ü. NN[1]) nach Nordwest (497,5 m ü.NN) auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
- Im Norden die südlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 333 und 333/2,
- im Osten durch die westliche Grenze der „Kreisstraße" Kr FFB 1 (Fl.-Nr. 597/1),
- im Süden durch die nördliche Grenze des angrenzenden Feldwegs (Fl.-Nr. 334),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 333/8 zur Fl.-Nr. 333 und in deren Verlängerung durch eine Parallele zur östlichen Grenze der Fl.-Nr. 336/1 im Abstand von ca. 7,7 m.

[1] Die Angaben in m ü. NN entsprechen dem DHHN92

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am östlichen Rand entlang der „Kreisstraße" Kr FFB 1 befindet sich ein schmaler Streifen Straßenbegleitgrün der sich im Anschluss an die Bebauung im Norden zu einer kleineren Wiesenfläche aufweitet. Die Teilfläche der Fl.-Nr. 336 im Westen stellt eine landwirtschaftliche Brachfläche dar. Auf dieser befindet sich vereinzelt niedriger Gehölzbestand in Form von Strauchbewuchs, der durch Anflug entstanden ist. Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereiches kein weiterer Gehölzbestand vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Nordosten und im Westen jenseits der angrenzenden „Kreisstraße" (Kr FFB 1) von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern umgeben. Im Süden, Westen und Nordwesten schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Diese weist im Süden eine Waldfläche, im Osten eine Brache (verfüllte ehemalige Sandgrube) und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen auf.

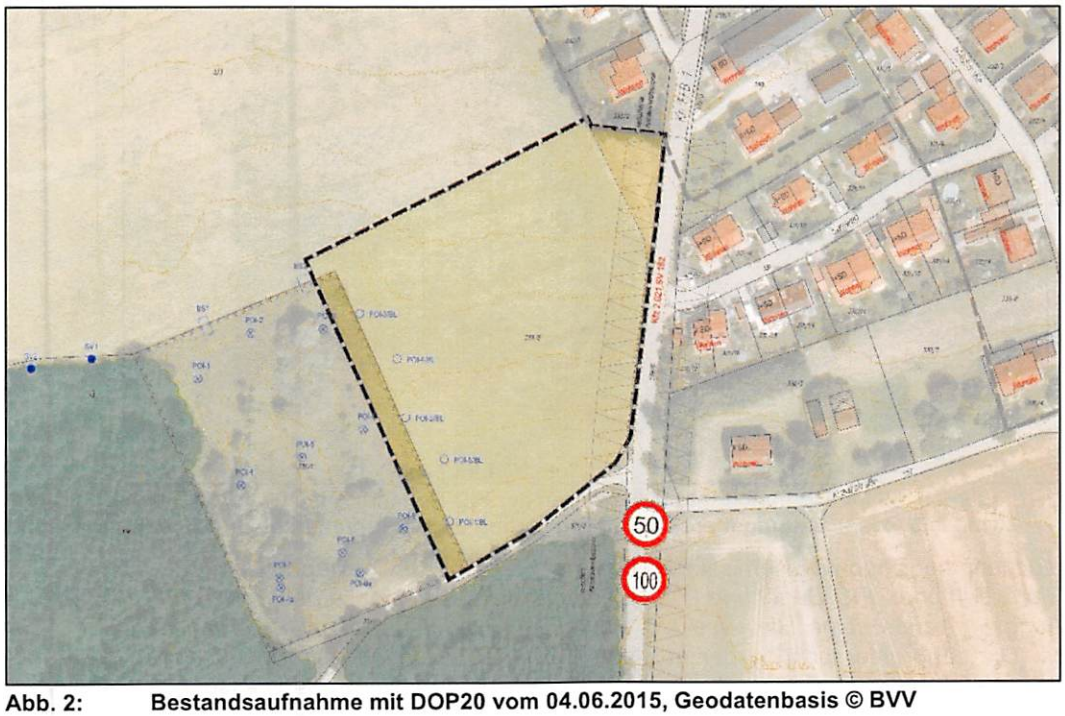


Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP20 vom 04.06.2015, Geodatenbasis © BVV

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. *Altlasten/Altlastenverdachtsfläche*

Auf Fl.-Nr. 336 (größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich eine Altdeponie. Diese wird folgendermaßen beschrieben:
„Nach Angaben des Umweltreferates im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde die ehemalige Sandgrube nach Beendigung des Abbaus ab 1978 mit Haus- und Sperrmüll, Bauschutt und pflanzlichem Abfallverfüllt. Zum Schutz vor Auswaschungen durch Niederschläge wurde die Verfüllung 1982 mit gering durchlässigem Boden überdeckt, auf dem sich mittlerweile eine dünne Humusschicht (Mutterboden) gebildet hat, die einen dichten Gras- und Strauchbewuchs trägt."

Für die Altdeponie wurde durch die EFUTEC GmbH im Jahr 2013 eine orientierende Altlasterkundung[2] zur Bewertung des Gefährdungspfads Boden (Bodenluft)-Mensch und Boden-Grundwasser und im Jahr 2016 eine Untersuchung auf Deponiegasemissionen[3] durchgeführt und dokumentiert.

Die orientierende Altlastenuntersuchung kommt zu folgendem Fazit:
„Das Ergebnis der chemischen Analytik weist nur für eine, in Teilen der Auffüllung eingelagerte, dünne Schicht aus Asphaltbruch eine Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen über dem zugehörigen Hilfswert 1 nach. Die laborchemische Untersuchung der Bodenluft ergab keine Schadstoffbelastung

[2] EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik: Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung - Altdeponie Poigern - Altlast 04.10, 82281 Egenhofen OT Poigern Juli 2013 - August 2013", Deutldorf, den 17.09.2013

[3] EFUTEC GmbH Umwelt- und Geotechnik, Untersuchung auf Deponiegasemissionen Altdeponie Poigern, Mai - Juni 2016, Deuteldorf, den 08.06.2016

hinsichtlich der Stoffgruppen der LHKW [Leitflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe] *und BTEX* [aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole]. *Jedoch weisen Methangehalte von bis zu 10,9 Vol-% auf noch aktive Zersetzungsprozesse von organischem Material hin. Eine Gefährdung im Hinblick auf den untersuchten Wirkungspfad Boden-Gewässer (Grundwasser) kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für eine Gefährdung über die Wirksamkeitspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Nutzpflanze gibt es keine Hinweise. Zur Erfassung des Gefahrenpotentials durch die Deponieausgasung empfehlen wir höchstvorsorglich eine FID-Begehung* [Deponiebegehungen mit einem tragbaren Flammenionisationsdetektor], *um den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch abschließend beurteilen zu können."*

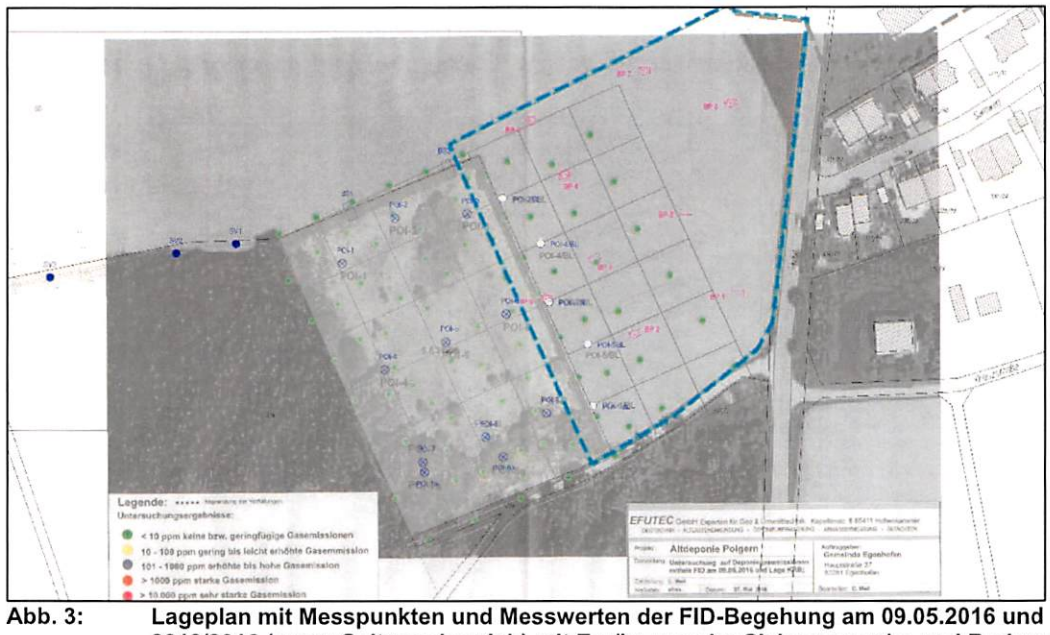


Abb. 3: Lageplan mit Messpunkten und Messwerten der FID-Begehung am 09.05.2016 und Bodenproben 2013/2016 (cyan: Geltungsbereich) mit Ergänzung der Sickerversuche und Bodengutachten

Die Untersuchung auf Deponiegasemissionen kommt u. A. zu folgender Beurteilung:
„Aus der durchgeführten FID-Begehung [Flammenionisations-Detektor] *ergeben sich für die Fläche des Untersuchungsbereiches keine Hinweise auf ein punktuell oder gar flächig stattfindendes Emissionsgeschehen. Die Laboruntersuchung der aus den Vor-Ort-Messungen auffälligsten Probe ergab keine nachweisbaren Methangehalte, dementsprechend ist auch für die weiteren Gasmesspunkte kein Auftreten von Methan nachgewiesen. Im Zusammenschau der aktuellen Befunde ergeben sich somit keine Hinweise auf relevante Gasemissionen oder Gasmigrationen im Untergrund."*

Zur weiteren Vorgehensweise werden folgende Vorschläge gemacht:
„Aus den Untersuchungsergebnissen werden keine Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Fläche der ehemaligen Deponie erkenntlich. Dementsprechend sind mit Ausnahme der üblichen Wartung/Pflege und einer regelmäßigen Sichtkontrolle derzeit auf der Fläche der Altdeponie keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Ob und in welchem Umfang weitere FID-Begehungen erforderlich werden, ist mit dem LfU abzustimmen. Für die Bebauung der angrenzenden Fläche wäre aus unserer Sicht vorsorglich darauf zu achten keine gaswegsamen Einbauten (z.B. Kanalstrang) im unmittelbaren Grenzbereich der Deponie vorzunehmen."

2.4.2. *Kampfmittel*

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.4.3. *Verkehrslärm*

Das Gebiet wird durch den Verkehrslärm der Kreisstraße (FFB 1) beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
FFB 1	77339704	2000	2.300	201	-125	-5,2%
		2005	2.513	158	213	9,3%
		2010	2.021	162	-492	-19,6%
		2015	k.A.			

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen[4]

[4] Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten", Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ)", Datenabruf 11/2017

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt.
Aufgrund der Verkehrsmenge aus dem Jahr 2010 (tags 121 Kfz/h, nachts 16 Kfz/h, Lkw-Anteil von 8,0 % und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, sowie einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 15 m) ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für die östlichen Parzellen entlang der „Kreisstraße" Kr FFB 1 überschritten.

2.4.4. *Landwirtschaftliche Immissionen*

Da sich der Geltungsbereich im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentliche Beeinträchtigungen von den nördlich und südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen bzw. den südlich gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen gelegentliche Beeinträchtigungen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Es muss auch mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.
Im Ort sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden:
- nördlich in ca. 115 m Entfernung (Kreisstr. 11), Rinderhaltung mit ca. 200 Tieren,
- nord-nordöstlich in ca. 110 m Entfernung (Kreisstr. 14), Rinderhaltung mit ca. 100 Tieren und Schweinehaltung mit ca. 220 Tieren und
- nördlich in ca. 150 m Entfernung (Kastanienweg 7), Pferdehaltung, mit ca. 6 Tieren.

Wegen der überwiegend dörflichen Struktur des Ortsteils Poigern sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

2.4.5. *Glockenläuten*

Von der nördlich gelegenen Filialkirche Poigern „St. Nikolaus" gehen durch das Glockengeläut Geräusche aus. Bei der Glocke (kirchlichen Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG bestehen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung dar.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:
- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Kreisstraße" im Osten,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 200 m entfernte Haltestelle „Poigern" (Bus-Linien 871 Maisach Ⓢ - Aufkirchen – Pfaffenhofen (a. d. Glonn), 874 Maisach - Malching Ⓢ - Egenhofen, Dirlesried und Ruftaxi 8700).

Eine Trennung der Verkehrsarten ist für die angrenzende „Kreisstraße" Kr FFB 1 nur teilweise in Form eines Gehweges nördlich des Geltungsbereichs vorhanden. Eine verkehrsrechtliche Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht gegeben, sodass diese durch die geschlossene Ortschaft bestimmt wird. So gilt auf der „Kreisstraße" Kr FFB 1 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50 km/h.

2.6. Naturräumliche Grundlagen

2.6.1. *Bodenart, Bodentyp*

Als Bodenart am Standort werden „Lehmsand bis Sandlehme" und als Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Löslehm, Molasse)" angegeben.
Im Rahmen des Baugrundgutachtens[5] wurden im geplanten Baugebiet neun Kleinrammbohrungen (DN 80) bis in max. 6,3 m Tiefe abgeteuft. Zur Erkundung der Lagerungsdichte der anstehenden Böden wurden neun Sondierungen mit der schweren Rammsonde DPH bis max. 6 m unter Geländeoberfläche (GOK) durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Laboruntersuchungen wurde eine Baugrundbeschreibung

[5] Blasy&Mader GmbH: „BV Wohngebiet Poigern West in 82281 Egenhofen", Projekt Nr. 9158, 09.11.2017

(Lage, Morphologie, bisherige Nutzung - Geologie und Hydrogeologie - Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten – Bodenklassifizierung und Bodenparameter - Grundwasserverhältnisse) und Hinweise zur Bauausführung (Gründung der Wohnhäuser, Hinterfüllung – Schutz der Gebäude gegen Grundwasser – Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung – Angriffsgrad von Böden und Wässern – Erschließungsstraße – Versickerung – Erdbebenzone) erstellt.

2.6.2. *Natürliche Radon-222-Aktivität*

„Radon [Radon-222/^{222}Rd], *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."*[6]
„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 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."[7]
Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[8] 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 StrlSchG[9]) festgeschrieben.
Nachdem die zuständige Landesbehörde noch bis zum 01.10.2019 Zeit hat Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Rodon-222-Aktivitäskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.
Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz[10] eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 61.565 Bq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet, wie das überwiegende Gemeindegebiet von Egenhofen, in das **Radonvorsorgegebiet II**[11] einstufen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. 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 wird verwiesen.

2.6.3. *Gewässer*

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

2.6.4. *Grundwasser*

Im Rahmen des Baugrundgutachtens[13] wurden im geplanten Baugebiet Grundwasser in Tiefen zwischen 2,45 m bis 3,55 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. In drei der neun Bohrlöcher (KRB 1, KRB 3 und KRB 8) wurde kein Grundwasser angetroffen, da hier auf Höhe des Grundwasserspiegels undurchlässige Lehme anstehen. Das Grundwasser kann in Sand- bzw. Kiesschichten unterhalb der wassertauenden Schichten gespannt sein.
Die Grundwasserfließrichtung ist mit relativ steilem Gefälle nach Norden bis Nordosten gerichtet. Daten zum Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels liegen nicht vor. Ein Anstieg des Wasserspeigels um bis zu 2 m ist als übliche Größenordnung anzusetzen.

---

6 www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html
7 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden"[7] vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
8 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)
9 StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)
10 www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon -222- in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2018
11 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40.000 bis 100.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100.000 Bq/m³,
12 www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf
13 Blasy&Mader GmbH: „BV Wohngebiet Poigern West in 82281 Egenhofen", Projekt Nr. 9158, 09.11.2017

2.6.5. *Klimadaten*

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe an Ihrem Standort beträgt:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr[14]): 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

2.7. Energie-Atlas Bayern[15]

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „voraussichtlich nicht möglich" bewertet. Beim geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung[16] für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Samweg 2) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich" und Erdwärmekollektoren als „möglich" bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.150 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,1 m/s ermittelt.

2.8. Demographie[17]

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	3 316	630	2 132	554
2015	3 350	610	2 160	580
2016	3 380	600	2 160	610
2017	3 410	600	2 170	640
2018	3 440	600	2 180	660
2019	3 470	600	2 180	680
2020	3 500	600	2 190	700
2021	3 520	600	2 200	720
2022	3 550	600	2 200	740
2023	3 570	610	2 200	760
2024	3 590	610	2 180	790
2025	3 610	610	2 180	820
2026	3 630	620	2 160	840
2027	3 640	630	2 150	860
2028	3 660	630	2 140	890

Abb. 4: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Egenhofen[18]

Am 31.12.2017 war eine Belegungsdichte von 2,41 Einwohnern je Wohnung mit 50,8 m² Wohnfläche/ Einwohner bzw. 122,3 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 74,01 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 18,91 % und der der Mehrfamilienhäuser 7,08 %.
In der Gemeinde Egenhofen gibt es zwei Kindertageseinrichtungen mit 159 genehmigten Plätzen und 149 betreuten Kindern.
Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich zum 01.03.2018 auf 18,10 %, der der 18- bis unter 65-jährigen liegt bei 58,55 % und der der über 65-jährigen bei 23,35,0 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J[19]) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren. In Egenhofen liegt der errechnete Wert im Jahr 2015 bei -0,60

[14] Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)
[15] Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 11/2016
[16] www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 10/2015
[17] Statistikatlas Bayern unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf 10/2018
[18] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Egenhofen bis 2028, München, herausgegeben im April 2016, www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen
[19] J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).

Damit ist die Bevölkerung geringfügig „jünger" als im Durchschnitt in Bayern (-0,66) und im Landkreis Fürstenfeldbruck (-0,73), sowie „älter" wie der Durchschnitt in Oberbayern (-0,57).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2010 und 2016 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,99 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 33 Einwohnern**[20]. Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,72 % mit jährlich **ca. 26 Einwohnern** bis ins Jahr 2028 aus.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)*

Die Gemeinde Egenhofen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum". Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 14 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.

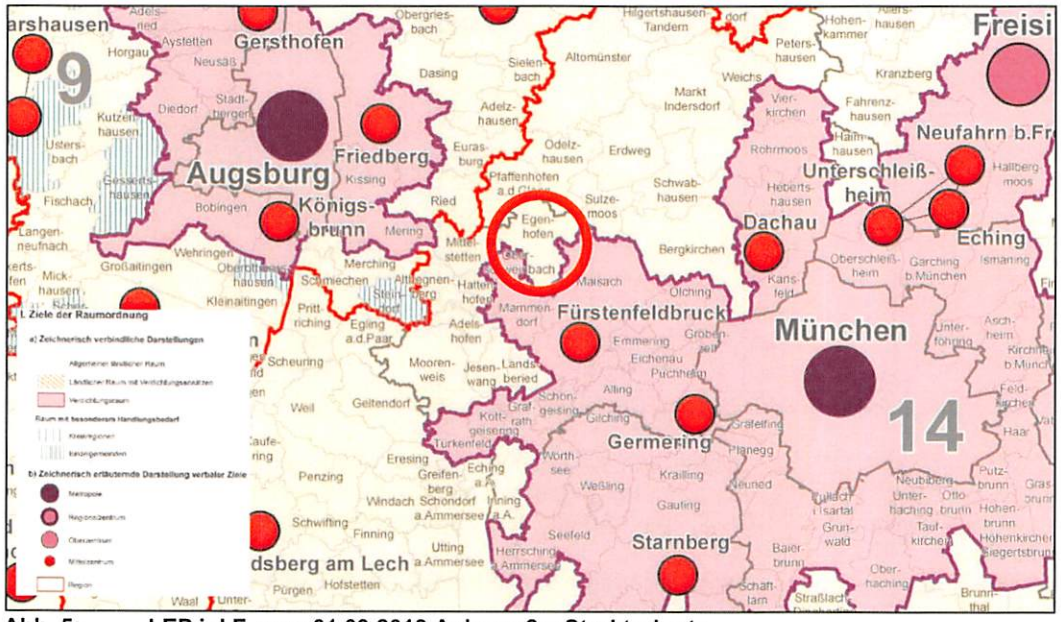


Abb. 5: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung[21] am 01.03.2018 in Kraft getreten.

[20] Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistische Korrekturwert von -34 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.
[21] Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

3.1.2. *Regionalplan*

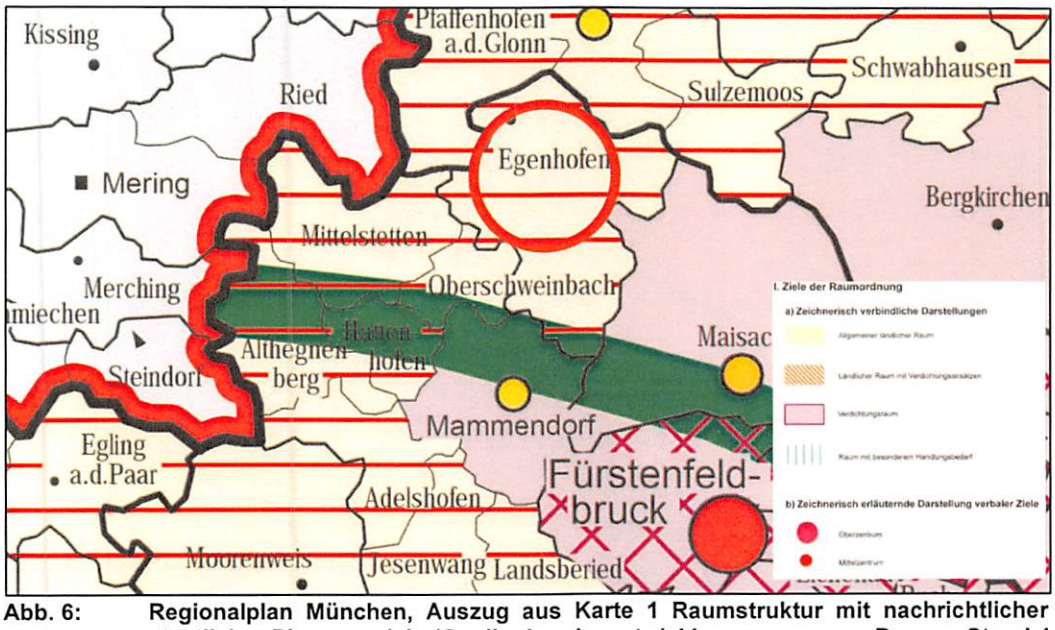


Abb. 6: Regionalplan München, Auszug aus Karte 1 Raumstruktur mit nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1. April 2003), Regionaler Planungsverband München i.d.F. vom 14.09.2005

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:
- A I Die Region und ihre Teilräume, 2.2 Ländlicher Raum (G) und
- B II Siedlungswesen, 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 5 Siedlungstätigkeit (G).

Da durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen war[22], liegt die Gemeinde Egenhofen im *„Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume"*.

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München" (Gesamtfortschreibung) für verbindliche erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes ist im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern im März 2019 vorgesehen, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft treten kann.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstenfeldbruck in der RES verschiedene Ziele formuliert. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises ohne Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Egenhofen. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung.
Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft" dar. Strategien werden für Poigern nicht vorgesehen, da sich die Gemeinde bei der Erstellung nicht beteiligt hat und damit ihre Belange nicht eingestellt wurden.

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. *Rechtswirksamer Flächennutzungsplan*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[23] i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern[24] genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan elfmal[25] geändert und dreimal berichtigt[26]. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Im nördlichen Randbereich ist ein kleiner Teil als „Dorfgebiet" sowie z.T. überlagernd als „Ortsrand - Eingrünung (vorgesehen)" dargestellt. Im Süden wird die Darstellung z.T. überlagert durch die Symbole „Ortsdurchfahrtsgrenze" und „Anbaufreie Zonen (15 und 30 m)".

---

22 § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014
23 Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut
24 mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83
25 1. bis 8. Änderung, 10. bis 12. Änderung
26 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Egenhofen Süd" i.d.F. vom 16.04.2012,
2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kinderhaus Egenhofen" i.d.F. vom 27.09.2013,
3. Berichtigung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Egenhofen Nord" i.d.F. vom 25.07.2016

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 4. Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasst.

Abb. 7: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (cyan)

Umgeben wird das Gebiet:
- Im Norden durch „Dorfgebiet" z.T. überlagert durch „Ortsrand - Eingrünung (vorgesehen)",
- im Osten durch „Kreisstraßen" und darüber hinaus durch „Dorfgebiet" teilweise überlagert durch „Busch- und Baumbestand",
- im Süden durch eine kleine „Fläche für die Landwirtschaft" und darüber hinaus durch „Flächen für die Forstwirtschaft" beides teilweise überlagert durch „Ortsdurchfahrtsgrenze" und „Anbaufreie Zonen (15 und 30 m)" und
- im Westen durch „Flächen für die Landwirtschaft".

3.3.2. *Planungsrechtliche Beurteilung*

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Egenhofen hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS i.d.F. vom 20.10.2008 mit Anlage Richtzahlenliste.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. *Denkmalschutz*

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege[27] wird vermutet, dass sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 336/1 - ehem. Sandgrube und Fl.-Nr. 333/8) eine Viereckschanze der späten Latènezeit befindet. Da auch vermutete Bodendenkmäler den Schutz nach Art. 1 DSchG genießen ist bei Bau- und Erdarbeiten eine Grabungserlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG) erforderlich. Ferner sind nach einem Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[28] im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste[29] eingetragen.

Im näheren Umfeld sind folgende Denkmäler kartiert:
Baudenkmäler:
- D-1-79-117-8 nördlich in ca. 195 m Entfernung
  Kath. Filialkirche St. Nikolaus, kleine spätgotische Chorturmanlage mit angefügter Sakristei, barockisiert 18. Jh.; mit Ausstattung.

[27] Schreiben vom 16.08.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
[28] Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen" - „Denkmaldaten", Datenabruf 11/2016
[29] Stand 19.11.2016

Bodendenkmäler:
- D-1-7732-0123 nördlich in ca. 185 m Entfernung
  Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus von Poigern.
- D-1-7733-0050 östlich in ca. 330 m Entfernung
  Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit.
- D-1-7732-0041 südlich in ca. 490 m Entfernung
  Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

3.5.2. *Wasserwirtschaft*

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Umwelt[30] befindet sich das Planungsgebiet *„außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.".* Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

3.5.3. *Wald*

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche. Dabei handelt sich nach Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten[31] um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Der Mischwald aus Nadel und Laubholz stockt auf feuchten Sanden bzw. auf mäßig trockenen bis mäßig frischen kiesig lehmigen Sanden und ist dem Baugebiet in südwestlicher Exposition (Hauptsturmrichtung) vorgelagert.
Im Waldfunktionsplan[32] wird die südliche und die weiter westlich liegende Waldfläche als „Privatwald" geführt, wobei die westliche Fläche als „Wald mit besondere Bedeutung für das Landschaftsbild" kartiert wurde.

3.5.4. *Anbauverbot-/beschänkungszone*

Die Grenze der Ortsdurchfahrt Kreisstraße FFB 1 (DAH 7 - St 2054) liegt im Abschnitt 120 zwischen Station 1,712 (Süd) und Station 1,568 (Nord). Der Änderungsbereich liegt außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im sog. „Verknüpfungsbereich". Damit ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) sowie eine Anbaubeschränkung auf eine Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) gegeben.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der Ausnahmen) auf Flächen begründet, die sich an das im Zusammenhang bebaute Ortsteile (im Osten und teilwiese Norden durch die Ortsabrundungssatzung „Poigern" i.d.F. vom 20.03.1982 mit den Änderungen vom 23.10.1992, 09.06.1995 und 2011 gemäß § 34 Abs. 2 BBauG) anschließt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 2.970 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) besitzen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz[33]) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4

[30] Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren" - „Hochwasser", Datenabruf 11/2016
[31] Schreiben vom 24.07.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BaugB
[32] Waldfunktionsplan für den Landkreis Aichach-Friedberg, in Kraft seit November 2013, erstellt am 16.10.2013
[33] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um da es sich um kleines Gebiet (0,04% *„der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen"* = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[34] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) ist, wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[35] oder der Vogelschutzrichtlinien[36]) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[37]) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.
Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

---

[34] 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)

[35] 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)

[36] 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)

[37] 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)

5. PLANERISCHES KONZEPT

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Abb. 8: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bebauung am südwestlichen Ortsrand im Bereich der bisher nur einseitig bebauten „Kreisstraße" zu ergänzen. Im Anschluss an die nördlich angrenzende Bebauung und die östlich des Planungsgebiets verlaufende „Kreisstraße" wird so der Siedlungsbereich nach Südwesten hin ergänzt. Vorgesehen ist eine nach Westen und Norden, in der Höhe, abgestufte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, die sich in der Maßstäblichkeit („Körnung") an der bestehenden Bebauung des Umfelds orientiert. Der nördlichen Baukörper (Parzelle 1) dient der Überleitung dörflichen Struktur. Aufgrund der neuen Höhenlage und der nördlichen erdgeschossigen Nachbarbebauung wird hier jedoch nur ein E+D-Gebäude für verträglich gesehen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden „Kreisstraße" Kr FFB 1 (Hauptverkehrsstraße) ausschließlich über eine Ringstraße. Auf diese Weise sind keine Grundstücksein- und -ausfahrten an der Kreisstraße erforderlich. Die Führung der Fußgänger erfolgt über einen neuen Gehweg entlang der Kreisstraße der im Norden mit Queren an den östlich gelegenen Gehweg an der Kreisstraße anbindet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Anzahl der Grundstücke), Erschließungsvarianten (Straßenführung), ausschließlich Gebäudetypen S („E+D") und ausschließlich der traditionellen Satteldächer geprüft.
Aufgrund der nicht geradlinigen Straßenführung, der lockeren Bebauung und insbesondere des Wunsches nach maximaler Gestaltungsfreiheit sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Bautrends, wurde die vorliegende Variante gewählt.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Durch den vorgelagerten Standort des neuen Baugebietes am westlichen Siedlungsrand und die direkte Angrenzung an die landwirtschaftlichen Flächen im Norden gilt der Einbindung in die Landschaft ein hohes Augenmerk. Um der Wahrnehmung der neuen Baukörper auf weite Sicht entgegenzuwirken, wird am Nordrand des Gebietes im Bereich der Baufläche ein 4 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Um das Baugebiet über die Gehölzpflanzung hinaus noch weiter in die Landschaft einzubinden, wird etwa ein Drittel des Bereichs der nördlichen Grenze als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit zwei heimischen Bäumen überstellt ist. Zur Kreisstraße hin säumt ein baumbestandener Grünstreifen das Baugebiet.
Die Grundstücksflächen werden durchgrünt um einen Mindeststandard einer ökologischen und gestalterisch wertvollen Durchgrünung zu gewährleisten.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie über die Gemeinde Egenhofen.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h[38].

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

- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[39] ist mit 6 Mbit/s zu über 95 % gesichert. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie[40] zu über 95 % verfügbar.

Auf Ebene der Erschließungsplanung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro eine entsprechende Koordination der Sparten.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe, Oberschweinbach. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Kreisstraße, dies ist nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbands[41] unproblematisch. Das Wasserwirtschaftsamt stellt in seiner Stellungnahme[42] fest, dass die Kläranlage der Schweinbach-Glonngruppe die zusätzliche Abwassermenge aufnehmen kann, da die Kläranlage auf 6.500 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt und eine BSB-Belastung[43] von ca. 5.500 EW vorhanden ist.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral über einen Regenwasserkanal, darüber hinaus über sechs kaskadenförmig angelegte Versickerungsmulden mit Überlauf in ein Regenrückhaltebecken mit Drosselung außerhalb des Geltungsbereichs, nordwestlich im Grenzbereich zwischen den Fl.-Nrn. 333 und 336. Zur Überprüfung, ob dies möglich ist, wurden im Vorfeld vier Sickertests durchgeführt. Die Fa. Blasy&Mader GmbH[44] kommt dabei für die Dimensionierung der Versickerungsmulden im Bereich der Schurfe SV1 bis SV 3 zu einem K_f-Wert[45] von $1{,}8 \times 10^{-5}$ m/s.
  Für dieses Konzept wurde dem Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe[46] (Bescheid vom 12.02.2019) die wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erteilt.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich im Ortsteil Egenhofen in der „Dachauer Straße" in ca. 2,0 km Entfernung. Ein großer Wertstoffhof liegt südwestlich des Ortsteils Unterschweinbach in ca. 4,0 km Entfernung.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar. Auch belegt die Untersuchung zu Deponiegasemissionen[47] keine Gefährdungen durch Emissionen aus der Fläche der ehemaligen Deponie.
Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. *Allgemeines Wohngebiet*

Am südwestlichen Ortsrandbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies ermöglicht eine „ländliche" Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Poigern.

---

39 Breitbandatlas unter www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/BreitbandVorOrt/breitband-vor-ort_node.html, Datenabruf 07/2018

40 LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschema von UMTS wird bei LTE beibehalten.

41 Schreiben vom 03.08.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

42 Formblatt vom 31.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

43 BSB-: Biochemischer Sauerstoffbedarf

44 Blasy&Mader GmbH: Durchführung und Bewertung von Sickertests BV Wohngebiet „Poigern West" in 82281 Egenhofen, Projekt Nr.: 950, Sickertest 12.04.2018

45 Der K_f-**Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: $K_f \cdot 1x10^{-2}$ - $1x10^{-4}$ m/s: stark durchlässig, K_f $1x10^{-4}$ - $1x10^{-6}$: durchlässig

46 Bescheid vom 12.02.2019

47 EFUTEC GmbH Umwelt- und Geotechnik, Untersuchung auf Deponiegasemissionen Altdeponie Poigern, Mai - Juni 2016, Deuteldorf, den 08.06.2016

6.1.2. *Ausgeschlossene Nutzungen*

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Egenhofen um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen sei aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet" unterscheidet.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunk-Sende-/-Empfangsanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes[48].
Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten").
Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

Luftwärmepumpen

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen wird aus diesem Grund beschleunigt.
Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen[49] untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"[50] zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

---

[48] So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

[49] Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)", Februar 2011
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

[50] Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und im Bereich des Ortstrandes durch die Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. *Grundflächenzahl/Grundfläche*

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab, den Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei hat sie das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß" festgesetzt.

Die Größe der Grundfläche wird im **WA1,** dem Ortsrand, mit dem absoluten Maß festgesetzt und im **WA2 und WA3** mit einer relativen Maßzahl (GRZ). Um im Bereich des **WA1** gleich große Gebäude zu erhalten und dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden wird hier eine absolute GR gewählt. Ferner sollen hierdurch Unklarheiten in Bezug auf die Anrechnung von privaten Grünflächen auf das Bauland vermieden werden.
Für Terrassen wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 15 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO[51] festgelegt.
Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete" (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von ca. 0,26 unterschritten.
Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für einen ländlich geprägten Ort wie Poigern, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, für angemessen.

6.2.2. *Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung*

Die „Versiegelungszahl" wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch die Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die baugebietsbezogene Kappungsgrenze von 0,6 für „Allgemeines Wohngebiet" (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

6.2.3. *Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude*

Um ein „Einfügen" in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse, ausgehend vom Bestand auf zwei und die Höhe der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird aufgrund der Straßenplanung[52] die Oberkante der Straße am Höhenbezugspunkt bestimmt und als Höhenkote über Normalnull festgesetzt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe" auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen; bei den Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäuden auf die Regelung für untergeordnete Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Beim Begriff „Firsthöhe" handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.
Da es sich bei der Festsetzung zur Höhe um die traufseitigen Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht mit in die Höhenfestsetzung einbezogen.

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Außenwand- und die Firsthöhe bezogen auf den Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt bestimmt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

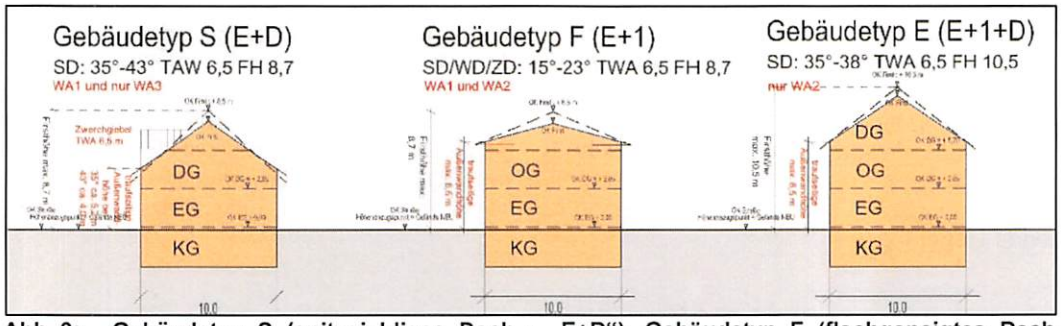


Abb. 9: Gebäudetyp S (spitzgiebliges Dach - „E+D"), Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach „E+1") und Gebäudetyp E (klassischer Einfirsthof „E+1+D")

[51] So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114
[52] Ingenieurbüro Lais PartGmbB vom 10.07.2018

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmen im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude, wobei ausgehend vom städtebaulichen Konzept drei Gebäudetypen (S, F, E) ermöglicht werden. Bezogen auf die Teilflächen der Baugebiete sind im **WA1** Gebäudetyp S und F, im **WA2** Gebäudetyp F und E und im **WA3** nur Gebäudetyp S zulässig.

Für die sog. Annex-Nutzungen wie Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude wird eine Höhenbeschränkung (WH bzw. FH) eingeführt um eine Unterordnung zu den Hauptgebäuden zu gewährleisten.
Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche Höhenunterschiede aufweist und die Gebäude der Erschließungsstraße zugeordnet sind. Die Höhenlage der Gebäude wird dabei mit dem Höhenbezugspunkt der Straßenplanung definiert. Dieser wirdjeweils für die überbaubare Grundstücksfläche einzeln bestimmt.
Um die Topographie an die Straße und damit an die Gebäude anzugleichen, werden Aufschüttungen zugelassen. Dabei sollen diese mit flach geneigten Böschungen bzw. niedrigen Stützmauern in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Damit kann eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände eingebunden werden. Im Bereich des WA1 für die Parzellen Nrn. 9, 10 und 11 ist es erforderlich auch eine Abgrabung bis zu 0,5 m zu ermöglichen um eine qualitätvolle Architektur zu ermöglichen. Damit sind Abgrabungen im übrigen Geltungsbereich nicht zulässig.

6.3. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich um eine kleinteilige Parzellierung bei Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken.

6.4. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Regelbreite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite (von 5,00 bis 5,55 m RAST 06[53]) und entsprechenden Schutzstreifen.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung von Fahrbahn und Gehweg wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Um die Sicherheit für die Fußgänger entlang der Kreisstraße zu gewährleisten wird der bestehende Straßenraum vergrößert um eine Fläche für einen Gehweg zu schaffen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße FFB 1 sicherzustellen, wird mit Ausnahme des Anschlussbereichs der neuen Ringstraße ein „Straßenbegleitgrün" festgesetzt, sodass keine direkte Zufahrt von der „Kreisstraße" Kr FFB 1 möglich ist. Zur Klarstellung wird zusätzlich ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt, dass auch auf den südlichen Feld- und Waldweg ausgeweitet wird.

Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro wurde vom Gemeinderat angewiesen im Rahmen der Planung und Vergabe der Grünflächenanlegung für das Straßenbegleitgrün eine standortgerechte, blütenreichen Mischung vorzusehen und anzulegen.

6.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Der städtebauliche Entwurf wird am Ortsrand mit einer offenen kleinteiligen Bebauung durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung und im Inneren des Baugebietes mit einer dichteren Bebauung durch eine flächenhafte Ausweisung parallel zu den nördlichen und südlichen Erschließungsstraßen umgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), und Stellplätze zugelassen. Mit ergänzende Festsetzungen, die aus der Garagen- und Stellplatzsatzung übernommen wurden, wird einer Verengung des Straßenbildes entgegengewirkt.
Für Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Größenbeschränkung (10 m² Brutto-Grundfläche im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO) und eine Lagebeschränkung um den Vorgartenbereich von gestalterisch anspruchslosen Bauwerken freizuhalten und gleichzeitig den Straßenraum nicht zusätzlich zu verengen. Die Größenbegrenzung ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

[53] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper zu erreichen. Die zulässigen Hausformen werden am Ortsrand (WA1) als Einzelhaus, im Inneren des Gebietes (WA2) und im Übergang (WA3) zur bestehenden Bebauung als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Damit wird einerseits das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern erreicht, andererseits eine Verdichtung zu Doppelhäusern ermöglicht.

6.6. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet", neben dem sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden kann; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen[54].

6.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Deckungsmaterial und -farbe, Zwerchgiebel und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.7.1. *Doppelhäuser*

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen das die zwei Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, werden entsprechende Regelungen zur Höhe (TWA, FH) zur Dachform, Neigung und Deckungsmaterial, sowie die bündige Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

6.7.2. *Hauptdachform*

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt. Zusätzlich kommen die im 21. Jahrhundert gewünschten flachgeneigten Dachformen, wie Walm- und Zeltdach hinzu.
Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.
Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) werden die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung aufgenommen und sinngemäß ergänzt.

6.7.3. *Dachaufbauten*

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebieten eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten werden Dachgauben[55] erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, da geringere Dachneigungen zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand führen.
Um eine Unterordnung aller Dachaufbauten zu erreichen, werden diese in ihrer Länge und Lage (First und Giebel) festgelegt.

6.7.4. *Einfriedungen*

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelung zur Art (offen) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt also durchsichtig ist. Ausnahmen werden für Stützmauer (außer im Vorgartenbereich) und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und für Stützmauern zugelassen.

6.7.5. *Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften*

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS" i.d.F. vom 20.10.2008, sowie der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008" (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS). Diese gilt, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 der Satzung). Lediglich

[54] VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069
[55] *„Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist."*

einzelne Regelungen über die Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze und Garagen (§ 4 GaStS) werden übernommen und auf die städtebauliche Situation des Bebauungsplanes angepasst:

- § 9 Nr. 6 (Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mit 1,50 m) wird beibehalten (Festsetzung Ziffer B 3.8),
- § 9 Nr. 7 (Dachform - Sattel- oder Pultdach und Dachneigung - mindestens 20° bis maximal 45° bei Satteldächern und maximal 15° bei Pultdächern) wird auf die verwendeten Hauptdachformen um Walm- und Zeltdächer ergänzt und die Dachneigung wird um die Hauptdachneigungen (15° bis 23° bzw. 35° bis 43°), extensiv begrünte Flachdächer (mit Dachneigung von 0° bis max. 5°) und Pultdächern (von 6° bis maximal 15°) ergänzt und
- § 4 Nr. 9 (Mindestabstand im Einfahrtsbereich von Carports mit 1,50 m) wird beibehalten (Festsetzung Ziffer B 3.5).

6.8. Immissionsschutz

Durch das SG Immissionsschutz[56] des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Durch die Verkehrsbelastung der Kreisstraße FFB 1 ergeben sich, entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.4.3. „Verkehrslärm", Geräuschbelastungen an den östlichen Parzellen in 15 m Entfernung von der Straßenmitte von 60 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts. Werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV überschritten, so sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich."*

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwällen/-wänden sind städtebaulich auf Grund der dörflichen Lage innerhalb des zukünftigen Ortsbereiches nicht gewünscht. Sie wirken sich negativ auf das Ortsbild von Poigern aus und grenzen die „Neubürger" optisch aus. Um dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden, werden für die Gebäude der ersten Bauzeile an der Kreisstraße Orientierungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgeschrieben.

6.9. Grünflächen

6.9.1. *Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün mit Aufenthalt*

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün mit Aufenthalt" festgesetzt.

Durch die Freihaltung des 2 m breiten Streifens zur landwirtschaftlichen Fläche ist gewährleistet, dass die Eingrünung des Geltungsbereichs die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt, da diesen keine Nachteile entstehen dürfen. Solche negativen Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

6.9.2. *Private Grünfläche - Garten*

Im westlichen Randbereich wird ein Streifen als „Grünfläche" dargestellt, der mit „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind" gekennzeichnet ist. Dies dient einerseits dazu einen Übergang zu der ehem. Sandgrube zu schaffen andererseits eine bauliche Nutzung als Baugebiet auszuschließen.

6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und liegen im öffentlichen Interesse.

6.10.1. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Ergänzend wird im nördlichen Randbereich im Bereich der Baufläche ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern dargestellt. Eine drei-reihige Strauchpflanzung gewährleistet eine Eingrünung des Geltungsbereiches nach Norden. Ein 1 m breiter Streifen zur landwirtschaftlichen Fläche wird freigehalten, um diese nicht in ihrer der Nutzung zu beeinträchtigen.
Zur weiteren Durchgrünung ist je angefangener 300m² Grünfläche mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen.
Dabei werden Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten.

6.10.2. *Zu pflanzende Bäume und Sträucher*

Auf der öffentlichen Grünfläche sind durch Planzeichen zwei zu pflanzende heimische Bäume 1. Wuchsordnung festgesetzt. Hierdurch kann in einem Teilbereich nach Norden bereits bei der Herstellung

[56] Schreiben vom 10.08.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.1 BauGB

der Erschließungsanlage eine wirksame Eingrünung sichergestellt sowie die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld vergrößert werden.

Auf den Parzellen ist per Planzeichen ein zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung als Hochstamm festgesetzt. Dies dient der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und sorgt gleichzeitig für eine Strukturierung des Straßenraums. Entlang der Kreisstraße sind per Planzeichen heimische Bäume 2. und 3. Wuchsordnung festgesetzt. So wird die Eingrünung des Wohngebiets zur Straße gewährleistet.

6.10.3. *Belagsflächen*

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere, durch Planzeichen festgelegte Maße sind messtechnisch zu ermitteln.

6.12. Weitere Inhalte

Als Hinweise werden der bestehende Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (Kreisstraßenverwaltung und Straßenverkehrsamt) die reduzierte Anbauverbotszone von 10 m nachrichtlich übernommen. Da die Sichtfelder (70 m Schenkellänge) der Anfahrtssicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche (innerhalb des Geltungsbereichs) und der gewidmeten Kreisstraßenfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) zu liegen kommen werden diese ebenfalls nachrichtlich übernommen[57]. Gekennzeichnet wird außerdem im Rahmen der planerischen Vorsorge die vorhandene Fläche der Altdeponie (außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs). Auf Anregung des Umweltschutzreferats des Landratsamtes Fürstenfeldbruck[58] wurden unter den Hinweisen bei Bauarbeiten im Bereich der Altdeponie entsprechende Auflagen aufgeführt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft - Acker	ca. 11.670 m²	88,4%
Brachflächen u. Straßenbegleitgrün	ca. 1.535 m²	11,6%
Summe	**ca. 13.205 m²**	**100,0%**

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 13.205 m²**	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.955 m²	75,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.583 m²	GRZ = 0,26
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 387 m²	15%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 5.475 m²	112 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 5.475 m²**	GRZ = 0,55
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.545 m²	11,7%
Straßenbegleitgrün	ca. 480 m²	3,6%
Öffentliche Grünfläche	ca. 330 m²	2,5%
Private Günfläche	ca. 895 m²	6,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 7.020 m²**	**53,2%**

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

[57] Planungshilfen 2016/17 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25
[58] eMail vom 13.09.2017 (09:51) im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Bei der Bebauung mit 13 Einfamilienhäusern und 5 Einzel- oder 10 Doppelhaushälften können ca. 18 bis ca. 36 Wohnungen entstehen. Bei statistisch 2,49 Bewohner/Wohnung[59] ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 45 bis ca. 63 Einwohnern (wenn je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung errichtet wird). Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindertagesstättenplatz,
- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 3 Grundschulplätzen,
- bis zu 3 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 30 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 6 Urnen und 6 Erdgräbern mit 20 Jahren Ruhefirst).

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

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau[60] durchgeführt.
Beim FGSV-Vorgehen[61] wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 40 bis ca. 135 Fahrten/24h.

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.5.1. *Schutzgut Mensch*

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die geplante Grünfläche im Norden erfährt der Erholungswert eine Verbesserung.
Durch die im Norden und Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.
Ebenfalls als Vorbelastung ist der Verkehrslärm, ausgehend von der im Osten angrenzenden Kreisstraße, zu nennen.
Wie im Schreiben des Landratsamtes angemerkt[62] und unter Ziffer 2.4.3 beschrieben, werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Um eine Lärmbelastung für die Bewohner zu vermeiden, *„dürfen bei den Parzellen 1, 12, 13 und 18 bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite hin orientiert werden."*[63]
Insgesamt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.5.2. *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Im Geltungsbereich sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, er wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.
Im Betrachtungsgebiet sind keine kartieren Biotope, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 m nord-westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein kartiertes Biotop mit der Nr. 7732-0073-001 (Gewässerbegleitendes Gehölz entlang eines Bachlaufes westl. Poigern). Bei der potentiell natürlichen Vegetation handelt es sich um Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.[64]
Durch die neue Wohnbebauung und die versiegelten Flächen geht Raum für Flora und Fauna verloren. Es sind jedoch nur Arten der offenen Feldflur betroffen. Diese können in umliegende Gebiete ausweichen.
Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2017 auf folgendes hin:

„Der Bereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand eines großen Amphibienwanderwegs.

Es ist durch den westlich gelegenen Wald nicht auszuschließen, dass Amphibien auch über das Gebiet der geplanten Bebauung zum Laichgewässer wandern. Amphibien sind besonders geschützte Tiere gemäß Bundesartenschutzverordnung. Um das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG

---

59 Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
60 **Ver_Bau**: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2016
61 **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
62 Schreiben vom 10.8.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB
63 Schreiben vom 10.8.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB
64 FIN-Web Datenabruf vom 01.2017

einzuhalten, ist während der Bauphase des Wohngebiets (Erschließung und Bebauung) ein Amphibienzaun an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten und zu unterhalten, bis die Bauarbeiten beendet sind.

Ebenso dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 366 der Gemarkung Oberweikertshofen errichtet werden.

- *Die Aussagen zum Artenschutz sind in die Begründung zu übernehmen. Die Gemeinde hat für die Errichtung und Unterhaltung des Amphibienzauns Sorge zu tragen."* [65]

Um den Amphibienschutz zu gewährleisten wird von der Gemeinde entlang des Bauzauns an der westlichen Grenze während der Bauzeit eine Schutzfolie angebracht und vom LBV eine ökologische Baubegleitung mit einer regelmäßigen Kontrolle des Zauns durchgeführt.
Eine Nutzung der Flur-Nr. 336/1 (oben irrtümlich als 366 bezeichnet) kann im Teilbereich des 7,7 m breiten Gartenstreifens nicht verhindert werden. Wenn der Bauzaun mit dem Amphibienschutz entsprechend platziert wird, kann gewährleistet werden, dass die Wandermöglichkeiten für die Amphibien bestehen bleiben.
In Anbetracht der möglichen Amphibienwanderung ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.5.3. *Schutzgut Boden/Fläche und Wasser*

Der Boden ist aufgrund der Bodenart Braunerde aus lehmigem, fein und mittel-sandigem Molassenmaterial[66] nur bedingt durchlässig. Nach dem Baugrundgutachten sind die Versicherungsmöglichkeiten insgesamt als ungünstig einzustufen.
Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche[67].
Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als "Landwirtschaftliche Fläche" erhöht sich der Versiegelungsgrad im Rahmen einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet".
Das Wohngebiet umfasst einen Geltungsbereich von 13.205 m². Davon sind 11.500 m² versiegelt mit Bauland (9.950 m²) und Verkehrsfläche 1.545 m²). Unversiegelt bleiben 1.705 m² mit öffentlicher Grünfläche (330 m²), privater Grünfläche (895 m²) und Straßenbegleitgrün (480 m²).
Auf der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fl.-Nr. 336 befindet sich eine Altdeponie, die mit einem Streifen von 7,7 m Breite in das neue Baugebiet ragt. Die durch die EFUTEC GmbH im Jahr 2013 durchgeführte orientierte Altlastenerkundung[68] zur Bewertung des Gefährdungspfads Boden (Bodenluft) – Mensch und Boden und im Jahr 2016 durchgeführte Untersuchung auf Deponiegasemissionen[69] kommt zum Ergebnis, dass es für eine Gefährdung über die Wirksamkeitspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Nutzpflanze keine Hinweise gibt (vgl. Ziffer 4.1). Für den Pfad Boden (Bodenluft)-Mensch besteht ein latenter Gefahrenverdacht.
Das Wasserwirtschaftsamt München hat in seiner Stellungnahem darauf hingewiesen.[70], dass bei Eingriffen in diese Fläche die Entsorgung nach den Regeln der Technik erfolgen muss. Es darf zu keiner Mobilisation in die Phase Boden-Grundwasser kommen.
Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (Altdeponie) ist als private Grünfläche „Garten" festgesetzt. Damit handelt es sich nicht um Bauland. Aufgrund der Zweckbestimmung kann ein Eingriff (mit Ausnahme von Einfriedungen) ausgeschlossen werden.
Aus Vorsorgegründen sollten die Hinweise vom Landratsamtes SG Abfallrecht bei Bauarbeiten auf der Altlastenverdachtsfläche beachtet werden:
Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.5.4. *Schutzgut Klima/ Luft*

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 - 949 mm[71] und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 C[72].
Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung.
Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Norden und Süd-Osten des neuen Wohngebietes sind entsprechende Geruchsemissionen zu erwarten.
Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

---

65 Schreiben vom 10.8.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB
66 http://www.bis.bayern.de/bis/, Datenabruf vom 01.2017
67 http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf vom 01.2017
68 EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik: Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung - Altdeponie Poigern - Altlast 04.10, 82281 Egenhofen OT Poigern Juli 2013 - August 2013", Deutldorf, den 17.09.2013
69 EFUTEC GmbH Umwelt- und Geotechnik, Untersuchung auf Deponiegasemissionen Altdeponie Poigern, Mai - Juni 2016, Deuteldorf, den 08.06.2016
70 Schreiben vom 07.07.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
71 http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm, Datenabruf vom 01.2017
72 http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 01.2017

7.5.5. *Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild*

Im Osten schließt das neue „Allgemeine Wohngebiet" direkt an die Kreisstraße (FFB 1) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite an bestehende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Das Gebiet knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an.
Im Süden grenzt das Gebiet an einen Wald und im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche (Acker). Im Westen befindet sich eine ehemalige, inzwischen begrünte, Sandgrube („Altdeponie Poigern"). Das Landschaftsbild ist im Norden geprägt durch eine als Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen, im Westen durch die bestehende, durchgrünte Wohnbebauung und im Süd-Osten durch bewaldete bzw. begrünte Flächen.
Das neue Baugebiet wird im Osten und Süd-Westen eingebettet zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung und den baumbestandenen Flächen. Von Norden, durch die offene, strukturarme Feldflur ohne große Höhendifferenzen, wird das neue Baugebiet weithin sichtbar sein, so wie es die bereits bestehenden Wohnbauten ebenfalls schon sind.
Durch die Einbindung des Baugebietes in Richtung Norden und Westen mittels einer Ortsrandeingrünung ist die **Erheblichkeit als gering** einzustufen.

7.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wie unter Ziffer 3.4.1 beschrieben, wird aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege[73] vermutet, dass sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 336/1 - ehem. Sandgrube und Fl.-Nr. 333/8) eine Viereckschanze der späten Latènezeit befindet.
In den Bereichen, in denen Bodendenkmäler überbaut werden, ist die Erheblichkeit als hoch einzustufen. Dies betrifft nur den westlichen Bereich des Geltungsbereiches. Der Großteil ist frei von Bodendenkmälern. Hier ist die Erheblichkeit gering.
Insgesamt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.7. Waldabstand

Ein Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung von 25 m wird zum Teil unterschritten. Von den möglichen Gefahren, die vom Wald für Gebäude ausgehen können, wird in der Praxis im Wesentlichen die Baumsturzgefahr als einzige Ursache angeführt. Aufgabe der öffentlichen Gefahrenabwehr ist es in erster Linie, Menschen vor Schaden zu bewahren. Bei der Novelle der Hessischen Bauordnung 2002 wurde z.B. der sogenannte Waldabstand aus dem Gesetz gestrichen. Aus der Begründung des damaligen Gesetzentwurfs: *„Das Risiko, dass durch stürzende Bäume Menschen innerhalb von üblichen stabilen Gebäuden Schaden erleiden, ist als gering einzuschätzen. Im Rahmen einer Dissertation[74] eingeholte Informationen über einige zehntausend Fälle von Baumstürzen auf Gebäude, die sich im Laufe von Jahrzehnten in Deutschland ereigneten, wurden in keinem Fall Menschen in Gebäuden verletzt oder Gebäude in ihrer Standfestigkeit ernsthaft gefährdet."*

Im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern und der Baugesetze wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ein Schreiben in Bezug auf den „Gebäudeabstand an Waldrändern" herausgegeben (18.03.2009). In Bezug auf die Bauleitplanung wird ausgeführt:
„Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 4 Abs. 1 BauGB). Weitergehende Beachtungspflichten (insbesondere Art. 9 Abs. 8 BayWaldG) bleiben unberührt. Da die Errichtung eines Gebäudes im Rahmen des qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungsfrei sein kann (vgl. Nr. 1), kommt der Beteiligung bei Aufstellung der Bauleitpläne besondere Bedeutung zu."

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine Stellungnahme abgegeben und hält die Gefahr eines Baumsturzes für nicht ausgeschlossen.

Es handelt sich bei der Waldfläche um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Der Mischwald aus Nadel und Laubholz stockt aufgrund feuchten- bis feuchten Sanden bzw. auf mäßig trockenen bis mäßig frischen kiesig lehmigen Sanden und ist dem Baugebiet in südwestlicher Exposition (Hauptsturmrichtung) vorgelagert. Somit ist ein Baumsturz nicht ausgeschlossen. Es wird in der Stellungnahme weiter ausgeführt: *„Um Personenschäden bei einem Baumsturz zu vermeiden, soll die besondere Statik dem Bauherrn des betroffenen Wohnhauses auf Bauplatz Nr. 10 nicht nur empfohlen, sondern möglichst verbindlich festgesetzt werden. Bei den beiden Bauplätzen Nr. 11 und Nr. 12 ist eine Gefahr durch Baumwurf geringer, da dem Wald auf dem Waldgrundstück eine „Nichtholzbodenfläche" vorgelagert ist und somit die mit Waldbäumen bestockte Fläche einen größeren Abstand zur Wohnbebauung hat."*
Als Hinweis wird der bestehende Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Da sich die bezeichneten Parzellen in Waldnähe befinden, wird innerhalb des 25 m Bereichs nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Signatur Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen

[73] Schreiben vom 16.08.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
[74] Wolfgang Wagner „Abstand zwischen Gebäuden und Wald – Rechtsfragen, Brandschutz, Ökologie 1985" ISBN 3-433-01028-5

äußere Einwirkungen - Windwurfbereich von Bäumen - erforderlich sind, gekennzeichnet. Dem Eigentümer bzw. Bauherrn wird empfohlen eine entsprechende Sachversicherung abzuschließen und innerhalb eines Abstandes von 25 m zum Waldrand sicherzustellen, dass die Statik des Gebäudes ausreichend Schutz gegen Baumsturz bietet.

7.8. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

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

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

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

7.9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Abb. 10: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

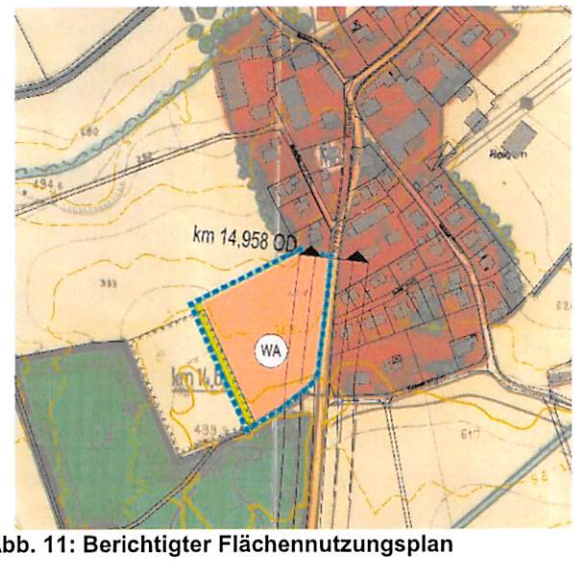


Abb. 11: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet" und im westlichen Randbereich wird ein Streifen als „Grünfläche" dargestellt, der mit „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind" überlagert wird und so die verfüllte Sandgrube kennzeichnet.
Ferner wird der Bau- und Flurbestand, Anbauverbots- und Anbaubeschränkung mit Grenze der Ortsdurchfahrt und für Fl.-Nr. 336 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind, nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der erfolgten Änderungen sind für den Ortsteil Poigern ca. **6,807 ha** an Baugebieten dargestellt.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Dorfgebiet	ca. 0,025 ha	1,9%		
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,296 ha	98,1%		
Wohnbaufläche			ca. 1,223 ha	92,7%
Grünfläche			ca. 0,097 ha	7,3%
Summe Geltungsbereich	**ca. 1,320 ha**	**100,0%**	**ca. 1,320 ha**	**100,0%**

Tab. 4: Flächenverteilung (davon 1,056 ha landwirtschaftliche Nutzfläche))

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Dorfgebiet	ca. 6,807 ha	100,0%	ca. 6,557 ha	84,3%
Wohnbaufläche			ca. 1,223 ha	15,7%
Summe Poigern	**ca. 6,807 ha**	**100,0%**	**ca. 7,780 ha**	**114,3%**

Tab. 5: Bauflächenbilanz Ortsteil Poigern

Durch die Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets" erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche im Ortsteil Poigern um ca. **+14,3 %**.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Egenhofen nach wie vor sichergestellt.

7.10. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau lt. IB Lais*	ca. 2.165 m²	125,-	270.575,-
Straßenbeleuchtung lt. IB Lais*	ca. 10 Stück	2.000,-	20.000,-
Begleitgrün***	ca. 315 m²	8,-	2.520,-
Bäume 2. Wuchsordnung***	ca. 5 Stück	800,-	4.000,-
Voraussichtliche Herstellungskosten Straße			**297.095,-**
Schmutzwasserkanalbau lt. Steinbacher Consult**			
Regenwasserkanalbau inkl. Versickerungsmulde und Rückhaltebecken lt. Steinbacher Consult**			
Voraussichtliche Herstellungskosten			**667.132,-**
Bodenprobe, Bestimmung Nährstoffgehalt***	pauschal	100,-	100,-
extensive Wiese***	ca. 315 m²	8,-	2.520,-
Bäume 1. Wuchsordnung***	ca. 2 Stück	800,-	1.600,-
Voraussichtliche Herstellungskosten der öffentlicher Grünfläche			**4.220,-**

Tab. 6: Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb und Pflege
***) Kostenberechnung IB Lais, **) Kostenannahme Steinbacher Consult, ***)**

Für die Errichtung des temporären Amphibienzaunes sind folgende Kosten zu veranschlagen:
Die Schutzfolie in einer Länge von ca. 200 m kostet ca. 300 Euro in der Anschaffung zuzüglich der Kosten, die die Gemeinde für die Anbringung am Bauzaun veranschlagt.
Für die ökologische Baubegleitung berechnet der LBV ca. 800 Euro / Jahr. Darin enthalten sind die Begleitung beim Anbringen der Schutzfolie, die naturschutzfachliche Abnahme des temporären Amphibienschutzzaunes und eine Kontrolle von 3-4 mal/Jahr.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Im Zuge der Alternativenprüfung werden nur dem geplanten Nutzungszweck (Wohnbaufläche, im Ortsteil Poigern) genügende Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt.

8.1.1. *Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Ortsteil Poigern im Bereich des südlichen Ortsrandes nördlich der „Kreuzstraße" eine Fläche als „Dorfgebiet" (ca. 0,604 ha) dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnte. Gleichwohl steht diese bestehende Ausweisungsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde und kann aufgrund gegenläufiger Eingentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden. Darüber hinaus werden Teilbereiche bereits durch ein Wohngebäude in Außenbereichslage genutzt.

8.1.2. *Aktivierung vorhandener Baulücken*

Im Ortsbereich von Poigern sind vier Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung mit Wohnnutzung in Frage kommen. Alle Baulücken befinden sich im Bereich eines „Dorfgebiets".
Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundeigentümer (zum Teil handelt es sich um sogenannte „Enkelgrundstücke") stehen diese Flächen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

8.1.3. *Neuausweisung*

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichen, um auf Neuausweisungen von Wohnbauflächen ganz verzichten zu können. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung dienen Neubaugebiete zudem auch dazu, die Bevölkerungsstruktur stabil zu halten und durch den Zuzug von jungen Familien infolge der Schaffung von Bauland-Angeboten der Überalterung der Einwohnerschaft entgegen zu steuern.
Darüber hinaus ist in Folge der gesellschaftlichen Entwicklung der Bedarf an Wohnbauflächen in Bayern in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person, welche auch in Zukunft weiter steigen wird.

Diese Trends können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Egenhofen übertragen werden.

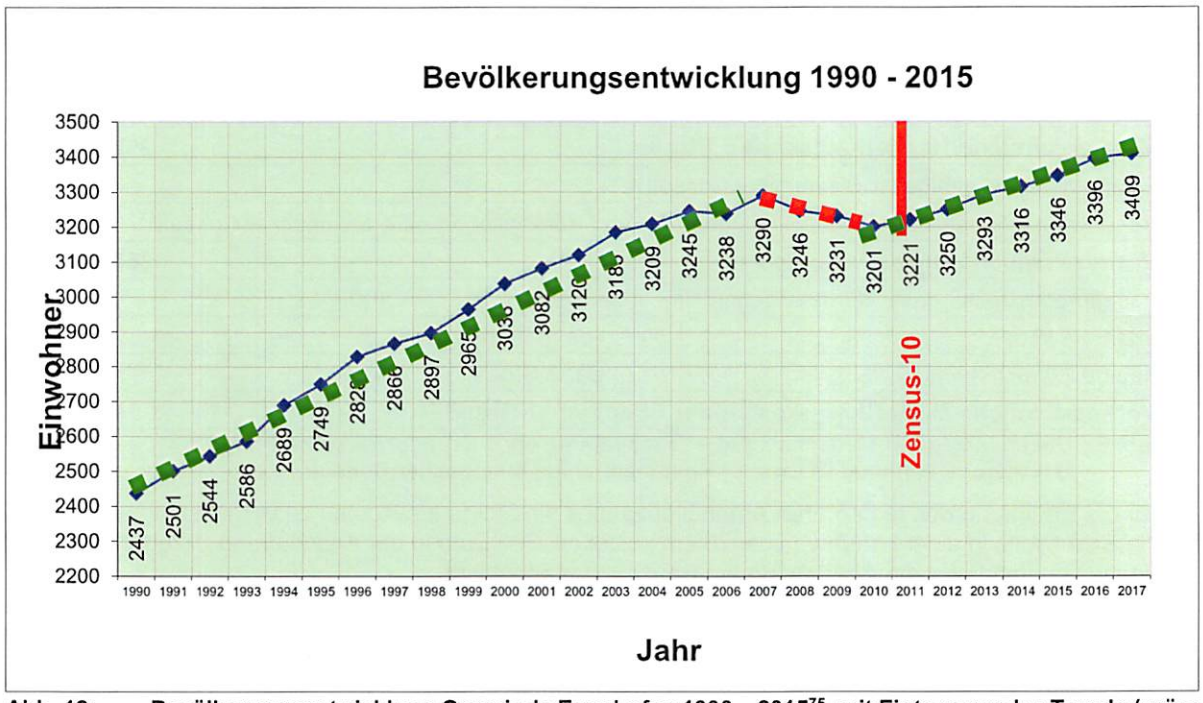


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Egenhofen 1990 – 2015[75], mit Eintragung des Trends (grün: Wachstum, rot: Schrumpfung)

Obenstehende Abbildung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde von 1990 bis 2017. Hier lassen sich drei Phasen unterscheiden: So wuchs die Bevölkerung im Zeitraum zwischen 1990 und 2007 kontinuierlich (Ø **+50 Einwohner**/Jahr). Zwischen 2007 bis 2010 war eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen (Ø **-30 Einwohner**/Jahr). Seit 2010 wächst die Bevölkerung wieder, wobei die Zuwachsraten nun etwas geringer ausfallen (Ø +**29 Einwohner**/Jahr). Das derzeitige Wachstum liegt leicht über der Prognose des Demographie-Spiegels bis zum Jahr 2028 (Ø **+31 Einwohner**/Jahr), wobei die absolute Einwohnerzahl noch knapp unter dem prognostizierten Durchschnittswert liegt. Im Jahr 2011 wurden die Ergebnisse des Zensus 2011[76] berücksichtigt, was eine Berichtigung der Bevölkerungszahl um -10 Einwohner ergab.

Die Gemeinde hat entschieden, eine Entwicklung von dem im Landkreis Fürstenfeldbruck[77] prognostizierten „stark zunehmenden" Bedarf (+0,61 %/a) bis der seit 2011 vorhandenen Tendenz (+0,90 %/a) zu folgen um das vorausberechnete Bevölkerungswachstum befriedigen zu können.

---

[75] Quellen: Genesis-Online Datenbank, https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon, Datenabruf 11/2016

[76] "Gemeindedaten Bevölkerung": Zensus-Fachveröffentlichung mit Tabellen und Fortschreibungszahlen zum Bevölkerungsstand 09.05.2011

[77] Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 549 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstenfeldbruck, Mai 2018 hier: Landkreis Fürstenfeldbruck, „7,5 bis 15 % (mit 11,78 %) Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent"

Für das Prognosejahr 2028 ergeben sich zusätzlich ca. 258 bis 388 Einwohner und damit ein Bedarf von ca. 107 bis 160 Baugrundstücken das ca. 5,35 ha bis 8,05 ha Nettobauland entspricht

Unterstellt man, dass bis zu 50 % des Bedarfs durch die bereits bestehenden Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein zusätzlicher Bedarf bis ins Prognosejahr 2028 von ca. 2,67 bis 4,0 ha Nettobauland.

Aufgrund der unter Ziffer 7.3 prognostizierten ca. 45 bis max. 63 zusätzlichen Bewohner und im Hinblick auf eine jährliche Bevölkerungszunahme von ca. 30 Einwohnern (prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) würde das neue Baugebiet den kurzfristigen Bedarf der gesamten Gemeinde für ca. 1 Jahr 6 Monate 2 Jahre 1 Monat decken.

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

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 von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" und kein „Versiegelungsverbot"[78]. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist daher nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung trotzdem vertretbar.

Für den Planungsbereich wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 11.675 m²) durch ein „Allgemeines Wohngebiet", „Öffentliche Straßenverkehrsfläche" und „Öffentliche Grünfläche" nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen und ist aufgrund des Planungsziels, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen, gerechtfertigt.

Die Gemeinde hat entschieden, mit ihrer Flächenausweisung kurz- bis mittelfristig diesen Bedarf zu befriedigen.

8.3. Größe der Neubebauung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Bauflächen im Ortsteil Poigern von 6,807 ha auf 7,780 ha und damit um ca. 14,3 % vergrößert, wobei 18 Bauplätze geschaffen werden. Eine Unterteilung in sukzessive zu entwickelnde Bauabschnitte würde wegen des Fehlens einleuchtender Gliederungsgesichtspunkte willkürlich erscheinen; darüber hinaus würden sich bei derartigen Zwischenlösungen die Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Strom, Wasser und Verkehr) wesentlich aufwändiger und ungünstiger gestalten (etwa wegen der Anordnung von Wendehämmern u. ä.) als bei der mit einem nachfolgenden Bebauungsplan bewirkten einheitlichen Überplanung des gesamten Bereichs. Aufgrund der charakteristischen Siedlungsstruktur der Gemeinde Egenhofen mit ihren 17 Ortsteilen und 7 Einöden drängt sich für Poigern keine andere Lösung auf. Auch sieht die Gemeinde in Anbetracht des Belangs der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB) die Größe der Neubebauung für erforderlich an.

8.4. Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbilds auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten auf den Eingriffsgrundstücken, hier Festsetzung Grund- und Geschossfläche (wobei die Obergrenzen des § 17 BauNVO unterschritten werden), Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe
- Regelungen zur Durchgrünung mit Festsetzungen zu Bepflanzungen der Grundstücke mit Bäumen oder sonstigen Bepflanzungen,
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen, hier Festsetzung von Belagsflächen bzw. extensive Begrünung von Flachdächern.

---

[78] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

[79] Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 546, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, hier: Landkreis Fürstenfeldbruck, „7,5 oder mehr (mit 11,1 %)" Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent, Juni 2014

[80] „Wohnungsnachfrageprognose (EZFH), Veränderung zwischen 2010 und 2030 (Basisjahr 2009)"

8.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wurde ein „Integriertes Klimaschutzkonzept"[81] des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1" mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2" mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.
Inzwischen liegt für die Gemeinde Egenhofen ein „Umsetzungskonzept" mit „Maßnahmenkatalog" vor. Darin werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Errichtung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, der Struktur der Gemeinde (25 Ortsteile und Weiler mit einer Gesamtfläche von 3.340 ha), der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz, Umbau von räumlich entmischten Nutzungen, Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege und
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV, Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung), sowie umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz und
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG[82], EnEV[83], EEWärmG[84]) 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.

8.6. 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 Änderungsbereichs am im südwestlich Siedlungsbereich und deutlichen Entfernung von Fließgewässern sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.
In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der Geländeneigung und der südlichen forstwirtschaftlichen

[81] Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012
[82] Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)
[83] Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)
[84] Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG)

Fläche ist ein größeres Fremdeinzugsgebiet nicht sehr wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse erfolgt keine Festsetzung des Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. So kann durch den Bauherr, im Rahmen der Eigenvorsorge, mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. Wahl der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden) reagiert werden um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Bezüglich der angetroffenen Grundwasserstände (2,45 m bis 3,55 m unter GOK) und dem Anstieg des Wasserspiegels um bis zu 2 m reichen die Gebäude zumindest temporär bis unter den Grundwasserspiegel. Gemäß DIN 18533[85] sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne") reagiert werden.

8.7. Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral außerhalb des Geltungsbereichs, über sechs kaskadenförmig angelegt Versickerungsmulden mit Überlauf in ein Regenrückhaltebecken mit Drosselung.
Auf die Festsetzung einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) wird verzichtet.
Im Rahmen der „planerischen Zurückhaltung" wird und kann die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in das nachfolgende wasserrechtliche Verfahren transferiert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist sichergestellt, dass durch späteres Verwaltungshandeln des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe, diese Konfliktbewältigung gesichert ist.

8.8. Sonstige Auswirkungen

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

Egenhofen, 27.2.19

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

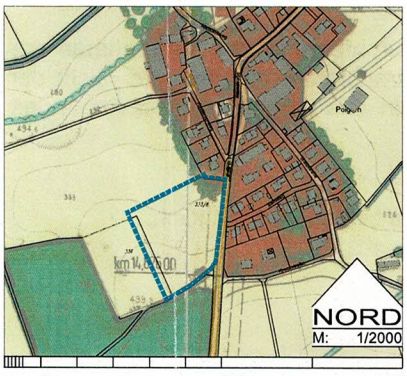
Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

[85] **DIN 18533-1**: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung des Nr. 29 "Poigern WEST" i.d.F. vom 26.02.2019

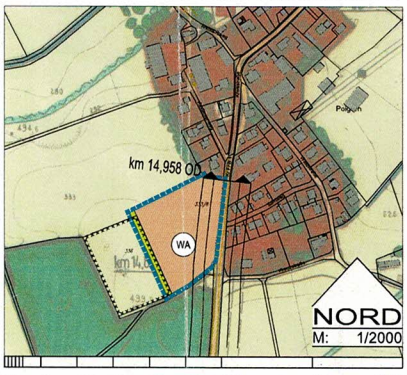
RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



20 0 20 40 60 80 100 150 200

Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016

BERICHTIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i.d.F. 26.02.2019



20 0 20 40 60 80 100 150 200

Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016

ZEICHENERKLÄRUNG DER DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Berichtigung

PLANGRUNDLAGE, ZEICHENERKLÄRUNG DER HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung

333/8 — Flurnummern im Bereich der Änderung (z.B. 333/8)

Samweg — Straßenbezeichnung (z.B. Samweg)

Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 500 m ü.NN)

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Anbauverbotszone (15 m) gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bzw. Anbaubeschränkung (30 m) gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG

Begrenzung der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 BayStrWG

27.2.19

ausgefertigt
Egenhofen,

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 29 "Poigern WEST"