Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Aufkirchen-Gartenfeld"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Aufkirchen und umfasst folgende Flächen: Teilflächen aus 764, 767, 762, 296/1, 296/54, 296/55, 296

Präambel:
Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005, (BGBI. I S. 1224), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBI. S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBI S. 132) diesen qualifizierten Bebauungsplan, als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnungen (1/500, 1/1000)
B	Festsetzungen durch Planzeichen
C	Festsetzungen durch Text
D	Hinweise durch Planzeichen
E	Hinweise durch Text
F	Verfahrenshinweise
G	Begründung
H	Grundstücksauflistung
I	Grünordnungsplan

Verfasser: Architekturbüro
Dipl.-Ing. FH+TU Franz Keser
Ahornstr. 21a, 82291 Mammendorf
Tel.: 08145/5449 Fax: 08145/5238

Gefertigt:

10.03.2006	Vorentwurf
05.04.2006	Entwurf
04.06.2006	Billigung
02.08.2006	Auslegung
16.10.2006	Satzungsbeschluss

A. Planzeichnung (siehe Anlage)

B. Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planzeichnung)

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

   1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
   - nicht zulässig: Gartenbaubetriebe
   Tankstellen

   1.2. Zulässige Wohnungseinheiten
   - Einzelhäuser: max. 2 WE

2. Maß der baulichen Nutzung

   2.1. Die Grundfläche pro Hausbaukörper wird auf max. 110 m2 beschränkt.

   2.2. Die Grundfläche -einschließlich der Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO- wird auf 250 m2, je Grundstück, beschränkt.

3. Abstandsflächen / Bauraum

   3.1. Die Abstandsflächen nach Art. 6 + 7 BayBO sind einzuhalten.

   3.2. Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu 5 m Länge und 1,5 m Tiefe überschreiten, sofern die Abstandsflächen und die max. Grundfläche eingehalten werden.

4. Fläche für Stellplatz/Garagen/Nebengebäude

   4.1. Garagen und Carports sind innerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig. Der Abstand (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

   4.2. Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

   4.3. Nebengebäude (z.B. Gartengerätehäuser) sind auch außerhalb der Bauräume - bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Höhe von 2,5 m - zulässig.
   Auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind Bebauungen unzulässig.

4. Befestigte Flächen (Stellplätze/Zufahrten/Hauszuwegungen) sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Als Dachform sind generell Satteldächer vorzusehen.

5.2. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30 und 40 Grad.

5.3. Sog. Zwerchgiebel sind mind. 1 m in der Firsthöhe (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzusetzen. Die Breite wird auf max. 1/3 der Fassadenbreite beschränkt. Der Vorsprung der Zwerchgiebel vor die Hausfassade wird auf max. 1.50 m beschränkt.

5.4. Je Dachfläche des Hauptgebäudes sind max. 2 Dachgauben zulässig. Jede Dachgaube darf eine Ansichtsfläche von max. 2 m² haben. Die Dachgauben können als Satteldachgauben oder als Schleppgauben ausgeführt werden.

5.5. Dachüberstände am Dach des Hauptgebäudes:
Traufseitig max. 80 cm
Ortgangseitig max. 60 cm
Bei Dachgauben und Zwerchgiebeln werden die Dachüberstände auf max. 30 cm begrenzt.

5.6. Bei Garagen, die an der Grenze zusammengebaut werden, ist für beide Garagen ein einheitliches Dach (Form, Neigung, Material) vorzusehen.

5.7. Der Hauptfirst aller Gebäude ist grundsätzlich über der längeren Gebäuderichtung anzuordnen; Länge:Breite mind. 1,2:1.

5.8. Es gelten die Stellplatzforderungen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung. GaV - Innenministerium Richtzahlen

1 WE 1-2 Stellplätze
LRA - 80m² = 1
< 80m = 2

6. Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan des Büros:
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Herbert Lenzen
Grasslfinger Str. 20, 82194 Gröbenzell
ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7. Ausgleichsflächen

Lt. Berechnung des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. FH Herbert Lenzen ist die Ausweisung von sogenannten Ausgleichsflächen nicht erforderlich. Der "Ausgleich" findet direkt im Geltungsbereich statt.

8. Grundstückentwässerung

8.1. Die Entwässerung findet grundsätzlich im Trennsystem statt.

8.2. Das Regenwasser ist -soweit möglich- auf dem Grundstück zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung von mind. 6 m3 mit einem gedrosselten Abfluss vorzusehen.

9. Sonstiges

9.1. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu führen.

9.2. Einfriedungen

9.2.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung bis max. 100 cm über anstehendes Gelände vorzusehen.

9.2.2. Zwischen Grundstücken und zur freien Landschaft hin sind Maschendrahtzäune - alternativ zu 9.2.1. zulässig.

9.2.3. Zaunsockel sind auf das konstruktiv notwendige Maß (max. 20 cm über anstehendes Gelände) zu beschränken.

10. Lärmschutz

Die Parzellen 1-4 und 15-19 liegen innerhalb der Lärmschutzzone Ca des Flughafens FFB. Für diesen Bereich gilt nachfolgende Festsetzung:
Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 35 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

D. Hinweise durch Planzeichen (siehe Planzeichnung)

E. Hinweise durch Text

1. Planungsgrundlagen

   Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt. Der Plan wurde durch das Ing. Binn in Aufkirchen hinsichtlich der Höhenschichtlinien ergänzt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Landwirtschaftliche Nutzflächen

   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. Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von ortsüblicher bzw. vorhandener Landwirtschaft muss hingenommen werden.

3. Bodendenkmäler

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

4. Kompostierung

   Kompostierung zwecks Müllvermeidung auf allen Grundstücken ist erwünscht.

5. Niederschlagswasser

   Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern. Die NW FreiV/TRENGW sowie die ATVA 138 sind zu beachten. Überwasser ist dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten.

6. Schutz vor Grundwasser etc.

   Keller sind gegen Grundwasserstände, Schichtenwasser und Oberflächenwasser zu sichern.

F. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 31.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.04.2006 hat in der Zeit vom 11.05.2006 bis 12.06.2006 stattgefunden.

   Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) des zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02.08.2006 hat vom 21.08.2006 bis 22.09.2006 stattgefunden.

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 16.10.2006 wurde vom Gemeinderat Egenhofen am 16.10.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan trägt somit das Datum 16.10.2006.

Siegel

Egenhofen, 20.10.2006

BAYERN · GEMEINDE EGENHOFEN

.....
Josef Nefele,
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 10.01.2007 ortsüblich durch Anschlag an der Ortstafel 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 wurde hingewiesen.

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

Siegel

Egenhofen, 26.02.2007

BAYERN · GEMEINDE EGENHOFEN

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

G. Begründung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Aufkirchen-Gartenfeld"

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Aufkirchen und umfasst folgende Flächen: Teilflächen aus 764, 767, 762, 296/1, 296/54, 296/55, 296

2. Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsende von Aufkirchen. Es liegt nördlich der Bebauung an der Maisacher Straße 2 - 10. Es grenzt westlich an die Bebauung am Schreinerberg und südlich an die oben genannte Bebauung an der Maisacher Straße an.
Östlich und nördlich vom Plangebiet liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst 1,5 ha. Es ist eine neue Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung geplant. Die Erschließungsstraße bindet im Westen an die Straße am Schreinerberg und im Osten an die Kreisstraße FFB 1 an.
Das Plangebiet hängt im östlichen Bereich leicht nach Norden und im westlichen Bereich z. T. stark nach Nordwesten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Mit dem Deckblatt Nr. 8 (Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

4. Geplante Nutzung im Geltungsbereich

a)	ca. 500 m²	Verkehrsfläche (Kreisstraße)
b)	ca. 2.600 m²	Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)
c)	ca. 400 m²	Verkehrsfläche (Parkplätze/Begleitgrün)
d)	ca. 1.800 m²	Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
e)	ca. 12.200 m²	Nettobauland (18 Parzellen)
f)	(ca. 1.700 m²) in e) enth.	Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
g)	ca. 700 m²	Private Grünfläche (Garten)
gesamt:	18.200 m²	Geltungsbereich

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt im wesentlichen über die neu zubauende Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße wird am Ortsende an die Kreisstraße FFB 1 angebunden. Die dort vorhandene Verkehrsinsel (Überquerungshilfe) ist bei der Anbindung (Ein- und Ausfahrtsradien für LKW) zu beachten.
Am westlichen Ende des Neubaugebietes fließt die Erschließungsstraße in die Straße Am Schreinerberg.
Die dort ebenfalls vorhandene Anbindung an die Kreisstraße FFB 1 soll entfallen (keine Ausfahrt auf die FFB 1); hier entsteht ein Rad-/u. Fußweg.
Die Rad- und Fußwege von der Kreisstraße werden an das Neubaugebiet angebunden.

6. Geplante Gestaltung/Baudichte

Die gestalterischen Festsetzungen (Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachüberstände) orientieren sich im wesentlichen an der umliegenden Bebauung bzw. an der Bebauung im nächstgelegenen Neubaugebiet "Am Schreinerberg".
Die Baudichte ist geregelt durch die überbaubare Fläche. Bei 110 m² überbaubarer Fläche und rd. 550 m² mittlerer Grundstücksgröße ergibt sich eine GRZ von 0,2 bezogen auf das Hauptgebäude. Aus der vorgegebenen GR ist eine max. GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,34 im Geltungsbereich zu erreichen.

7. Immissionen

Bei der Verwirklichung der Bebauung im Planungsgebiet, sind von der geplanten Nutzung keine negativen Immissionen für die Umgebung zu erwarten.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbandes der Schweinbach-/Glonngruppe im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Leitung in der Straße "Am Schreinerberg" beseitigt.
Das Oberflächenwasser wird - soweit möglich - auf den Grundstücken versickert. Nachdem dies wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse nur begrenzt möglich ist, werden die Grundstücke über eine neu zu verlegende Tagwasserleitung in den Aubach entwässert. Auf jedem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung von mind. 6 m3 mit einem gedrosselten Abfluss vorzusehen.

9. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Schweinbachgruppe sichergestellt.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Unternehmensgruppe E.ON sichergestellt.

11. Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstenfeldbruck; des Weiteren sind diverse Wertstoffhöfe im Gemeindebereich vorhanden.

12. Umlegung und Kosten

Eine Grundstücksumlegung ist nicht notwendig. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Egenhofen. Die Bauparzellen werden von der Gemeinde voll erschlossen und an Interessierte verkauft.

.....	.....
Josef Nefele,	Dipl. Ing. Franz Keser
1. Bürgermeister	Architekt

Gefertigt: 10.03.2006 Vorentwurf
05.04.2006 Entwurf
04.06.2006 Billigung
02.08.2006 Auslegung
16.10.2006 Satzungsbeschluss

H. Grundstücksauflistung

"Gartenfeld-Aufkirchen"

Parzelle	Fläche	dav. private Grünfläche	Bebaubarkeit	max. Grundfläche
	m²	m²		m²
1	949	185	E+D	110
2	805	192	E+D	110
3	751	192	E+D	110
4	688	216	E+D	110
5	644	190	E+D	110
6	658	190	E+D	110
7	671	190	E+D	110
8	683	190	E+D	110
9	696	190	E+D	110
10	504	----	E+D	110
11	507	----	E+D	110
12	552	----	E+D	110
13	564	----	E+D	110
14	604	----	E+D	110
15	594	----	E+D	110
16	573	----	E+D	110
17	588	----	E+D	110
18	574	----	E+D	110
19	570	----	E+D	110
gesamt:	12.174 (Nettobauland)			2.090

SUP – UMWELTBERICHT

Vorhaben: **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Aufkirchen – Gartenfeld“**
im Ortsteil Aufkirchen – Gemeinde Egenhofen

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen
Rathaus in Unterschweinbach
Hauptstraße 37
82281 Egenhofen

Auftragnehmer: Herbert Lenzen
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Graßlfingerstraße 20
82194 Gröbenzell

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Rahmenbedingungen

1.1 Vorstellung und Zweck des Vorhabens

1.2 Rechtliche Grundlagen

2. Einleitung

2.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

2.11 Geltungsbereich

2.12 Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes

2.13 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.14 Geplante Nutzungen im Geltungsbereich

2.15 Erschließung

2.16 Geplante Gestaltung/ Baudichte

2.17 Immissionen

2.18 Abwasserbeseitigung

2.19 Wasserversorgung

2.20 Stromversorgung

2.21 Müllbeseitigung

2.22 Umlegung und Kosten

2.23 Gestalterische Ziele der Grünordnung

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.21 Schutzgut Boden

3.22 Schutzgut Wasser

3.23 Schutzgut Klima/ Luft

3.24 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.25 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.26 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

3.27 Schutzgut Landschaft

3.28 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

3.41 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

3.42 Ausgleich

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Vorstellung und Zweck des Vorhabens

Um jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, Wohneigentum zu erlangen, hat die Gemeinde Egenhofen beschlossen, im Ortsteil Aufkirchen-Gartenfeld eine Bebauung in Form von 19 Einfamilienhäusern durchzuführen. Dieses Wohngebiet soll, nach dem Willen des Gemeinderates, jungen Familien aus der eigenen Gemeinde sowie auch jungen Familien von außerhalb vorbehalten sein.
Zu diesem Zweck wurde sowohl die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld"- als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufkirchen-Gartenfeld" beschlossen. Für dieses Vorhaben ist eine SUP – Strategische Umweltprüfung erforderlich.

1.2 Rechtliche Grundlagen

EU - Richtlinie 2011 – 42/ EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, SUP-Richtlinie.
Einführung und Umsetzung in Deutschland erfolgte einmal durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie und das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes (Europarechtsanpassungsgesetz EAG BAU). Diese gesetzlichen Grundlagen sind im BauGB in § 2 und § 2a entsprechend geregelt.

Der Bebauungsplan „Aufkirchen-Gartenfeld" wird aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld"- ist derzeit im Verfahren.

Fachpläne:
- 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld"-, M 1: 5.000, 21.02.2006
- Bebauungsplan „Aufkirchen-Gartenfeld", M 1:500, 05.04.2006
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Aufkirchen-Gartenfeld", M 1:500, 05.04.2006

2. Einleitung

2.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

2.11 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Aufkirchen und umfasst folgende Flächen: Teilflächen aus 764, 767, 762, 296/1, 296/54, 296/55, 296

2.12 Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsende von Aufkirchen. Es liegt nördlich der Bebauung an der Maisacher Straße 2 – 10. Es grenzt westlich an die Bebauung am Schreinerberg und südlich an die oben genannte Bebauung an der Maisacher Straße an.

Östlich und nördlich vom Plangebiet liegen landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet umfasst 1,82 ha. Es ist eine neue Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung geplant. Die Erschließungsstraße bindet im Westen an die Straße am Schreinerberg und im Osten an die Kreisstraße FFB 1 an.

Das Plangebiet hängt im östlichen Bereich leicht nach Norden und im westlichen Bereich z.T. stark nach Nordwesten.

2.13 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Mit dem Deckblatt Nr. 8 (Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

2.14 Geplante Nutzungen im Geltungsbereich

a) ca. 500 m²	Verkehrsfläche (Kreisstraße)
b) ca. 2.600 m²	Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)
c) ca. 400 m²	Verkehrsfläche (Parkplätze/ Begleitgrün)
d) ca. 1.800 m²	Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
e) ca. 12.200 m²	Nettobauland (19 Parzellen)
f) (ca. 1.700 m²) in e) enth.	Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
g) ca. 700 m²	Private Grünfläche (Garten)
gesamt: 18.200 m²	(Geltungsbereich)

2.15 Erschließung

Die Erschließung erfolgt im wesentlichen über die neu zu bauende Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße wird am Ortsende an die Kreisstraße FFB 1 angebunden. Die dort vorhandene Verkehrsinsel (Überquerungshilfe) ist bei der Anbindung (Ein- und Ausfahrtsradien für LKW) zu beachten.

Am westlichen Ende des Neubaugebietes fließt die Erschließungsstraße in die Straße „Am Schreinerberg".

Die dort ebenfalls vorhandene Anbindung an die Kreisstraße FFB 1 soll im Einbahnverkehr (keine Ausfahrt auf die FFB 1) geplant werden. Beide Anbindungen an die FFB 1 sollen nur für Anlieger freigegeben werden.

2.16 Geplante Gestaltung/ Baudichte

Die gestalterischen Festsetzungen (Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachüberstände) orientieren sich im wesentlichen an der umliegenden Bebauung bzw. an der Bebauung im nächstgelegenen Neubaugebiet „Am Schreinerberg".

Die Baudichte ist geregelt durch die überbaubare Fläche. Bei 110 m² überbaubarer Fläche und rund 550 m² Grundstücksgröße ergibt sich eine GRZ von 0,2 – bezogen auf das Hauptgebäude (ohne Nebengebäude und Zufahrten).

2.17 Immissionen

Bei der Verwirklichung der Bebauung im Planungsgebiet, sind von der geplanten Nutzung keine negativen Immissionen für die Umgebung zu erwarten.

2.18 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbandes der Schweinbach-/ Glonngruppe. Das Oberflächenwasser wird – soweit wie möglich – auf den Grundstücken versickert. Das Überwasser wird dem Vorfluter (Aubach) zugeführt.

2.19 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe sichergestellt.

2.20 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Unternehmensgruppe E.ON sichergestellt.

2.21 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstenfeldbruck. Des Weiteren sind diverse Wertstoffhöfe im Gemeindebereich vorhanden.

2.22 Umlegung und Kosten

Eine Grundstücksumlegung ist nicht notwendig. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde Egenhofen. Die Bauparzellen werden von der Gemeinde voll erschlossen und an Interessierte verkauft.

2.23 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die öffentlichen, straßen- und verkehrsbegleitenden Grünflächen werden als extensive Magerrasenflächen gestaltet, überstellt von schattenspendenen, heimischen Straßenbäumen. Schotterrasen um die öffentlichen Stellplätze ermöglicht ein gelegentliches Parken größerer Fahrzeuge.

Die öffentliche Grünfläche im Osten wird als extensive Magerrasenfläche, überstellt mit einer parklandschaftsartigen Anordnung von heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen gestaltet. Die Anordnung der Pflanzen ermöglicht Frischluftschneisen und Durchblicke in die umgebende Landschaft.
Die parklandschaftsartige Pflanzung umgibt auch den im östlichen Bereich gelegenen Kinderspielplatz, bestehend aus einer Sportrasenmischung/ Leistungsgrün.

Im Norden befindet sich eine 10 m breite private Grünfläche mit Pflanzgebot. Diese besteht aus einem 8 m breiten Wind- und Vogelschutzgehölz (heimische, standortgerechte Kleinbäume und Sträucher) und einem 2 m breiten Saum aus Kräutern und Gräsern, wodurch eine ökologisch hochwertige Ortsrandeingrünung geschaffen wird.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein vorhandener Privatgarten mit Obstbäumen.

Die private Grünfläche auf den 19 Grundstücken stellt die unbebaubare Ergänzung zur Wohnbebauung dar. Um eine ökologische und räumlich visuelle Anpassung an den landschaftstypischen Naturraum zu gewährleisten, werden folgende Gestaltungspunkte im Grünordnungsplan festgesetzt:
Je 500 m² sind ein Baum 1. Ordnung oder 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Als Baumarten sind heimische (oder Gastgehölze), standortgerechte und bevorzugt Laubgehölze auszuwählen. Buntlaubige Bäume sind nicht zugelassen, Hochstamm-Obstgehölze sind erwünscht.
Zur Begrenzung sind Heckenformen aus freiwachsenden, heimischen Gehölzen oder Blütengehölzen, ausgenommen buntlaubige Gehölze, zugelassen.
Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, dient das neue Wohngebiet dazu, Bauflächen für junge Familien aus der eigenen Gemeinde, aber auch von außerhalb zu schaffen.

Art und Umfang des Bauvorhabens sind der oben genannten Beschreibung zu entnehmen.

3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.21 Schutzgut Boden

- Beschreibung:
  Der Untergrund besteht aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden und Lehm. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.
- Auswirkungen:
  Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Wohngebäuden, Garagen und Zufahrten (GRZ = 0,29) sowie der Erschließungsstraße, öffentlichen Stellplätzen und Gehwegen, werden ca. 39 % der Fläche dauerhaft versiegelt. Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
- Ergebnis:
  Aufgrund der Versiegelung und des Untergrunds sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind ökologisch hochwertiger als die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Mais- und Getreideanbau).

3.22 Schutzgut Wasser

- Beschreibung:
  Das Grundwasser ist von der geplanten Wohnbebauung nicht betroffen. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken oder in Form von Sickerschächten versickert. Das Überwasser wird dem Vorfluter (Aubach) zugeführt. Eine hydraulische Berechnung für die einzelnen Grundstücke ist derzeit in Bearbeitung.
- Auswirkungen:
  Durch das Bauvorhaben entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten und Hauszuwegungen auf den Grundstücken wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.
- Ergebnis:
  Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.23 Schutzgut Klima/ Luft

- Beschreibung:
  Durch die exponierte Hanglage des Baugebiets sowie die entsprechende Anordnung der Baukörper und Pflanzen bleibt der Luftaustausch im Plangebiet unverändert.
- Auswirkungen:
  Es sind keine negativen Beeinträchtigungen der Luftbewegung oder des Kleinklimas zu erwarten, sondern eine Verbesserung des Kleinklimas durch die grünordnerischen Maßnahmen.
- Ergebnis:
  Das Schutzgut Klima/ Luft ist nicht betroffen.

3.24 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Beschreibung:
  Aufgrund der ehemaligen Mais- und Getreidebewirtschaftung im Bereich des Planungsgebietes ist keine zu schützende Tier- und Pflanzenwelt vorhanden.
- Auswirkungen:
  Durch die Entwicklung einer ökologisch hochwertigen Ortsrandeingrünung im Norden (Wind- und Vogelschutzgehölz) und Osten (Baum- und Strauchgruppen), sowie die festgesetzten Bepflanzungsvorschriften im Privatbereich, ist eine Verbesserung für Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.
- Ergebnis:
  Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht betroffen.

3.25 Schutzgut Mensch (Erholung)

- Beschreibung:
  Durch die neu geplanten Grünflächen wird der Erholungswert gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung gesteigert.
- Auswirkungen:
  Die Auswirkungen auf den Erholungswert sind positiv (Steigerung).
- Ergebnis:
  Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht betroffen.

3.26 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

- Beschreibung:
  Durch die Errichtung der Bebauung in 2. Zeile ist die Immission von der Kreisstraße stark herabgesetzt. Das Planungsgebiet befindet sich zudem außerhalb der Lärmschutzzone des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck. Gelegentliche Lärmbelastungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung können vorkommen.
- Auswirkungen:
  Durch die neue Erschließungsstraße mit lediglich Anliegerverkehr und die zukünftige Wohnnutzung entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen.
- Ergebnis:
  Für das Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen) sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.27 Schutzgut Landschaft

- Beschreibung:
  Die geplante Bebauung orientiert sich an der landschaftstypischen Siedlungsstruktur. Auf die besondere exponierte Hanglage wird bei der Höhenplanung eingegangen, wodurch sich die Bebauung harmonisch in die Landschaft einfügt.
  Die Bepflanzung basiert auf der potentiellen Vegetation, deren Ersatzgesellschaften, ergänzt durch standortgerechte Bäume und Sträucher und orientiert sich am landschaftstypischen Naturraum.
- Auswirkungen:
  Durch das Bauvorhaben bleibt der landschaftstypische Charakter unverändert.
- Ergebnis:
  Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen.

3.28 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Beschreibung:
  Innerhalb des Planungsgebietes sind keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Auswirkungen:
  Durch das Bauvorhaben sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
- Ergebnis:
  Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und damit von ökologisch geringem Wert bleiben. Der Erholungswert würde nicht gesteigert werden.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

3.41 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Schutzgut Tiere und Pflanzen:
  Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Der Straßenbaum- und Obstbaumbestand bleiben erhalten. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind die unter Punkt 2.23 Grünordnung genannten Maßnahmen vorgesehen.

- Schutzgut Boden und Wasser:
  Durch die wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten und Hauszuwegungen auf den Grundstücken wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.
- Schutzgut Landschaft
  Die Ortsrandeingrünung im Norden und Osten mit Aufbau eines Wind- und Vogelschutzgehölzes bzw. einer parklandschaftsartigen Anordnung von Bäumen und Sträuchern, sowie die weiteren Grünflächen, tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

3.42 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium). Die ausgefüllte Checkliste ist der Anlage zu entnehmen.
Die GRZ für das Bauvorhaben liegt mit 0,29 unter dem Schwellenwert von 0,3 und berechnet sich folgendermaßen:

- Gesamtgrundstücksfläche (19 Grundstücke) = 12.190 m²
- versiegelte Fläche pro Grundstück = 110 m² Bebauung + 48 m² Garage + 30 m² Zufahrt = 188 m²
- gesamte versiegelte Grundstücksfläche:
  ⇒ bei 19 Grundstücken: 188 m² x 19 = 3.572 m²
- **GRZ** = 3.572 m² : 12.190 m² = **0,29**

Demnach können alle Fragen der Checkliste mit „ja" beantwortet werden und es ist **kein weiterer Ausgleich für das Bauvorhaben „Aufkirchen-Gartenfeld" notwendig**.

Der 10 m breite Grünstreifen entlang der Nordgrenze, bestehend aus einem 8 m breiten Wind- und Vogelschutzgehölz und einem 2 m breiten Saum aus Kräutern und Gräsern wäre zudem eine vollwertige Ausgleichsmaßnahme.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für ein zusammenhängendes Wohngebiet für junge Familien sind in der Gemeinde Egenhofen in dieser Form an anderer Stelle nicht möglich. Im Ortszentrum befinden sich zwar einzelne Baulücken, diese sind jedoch in Privatbesitz und stehen aufgrund eigener Interessen der Besitzer nicht zur Verfügung.
Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene städtebauliche und verkehrstechnische Varianten untersucht. Die vorgesehene Bebauung passt sich der Hanglage des Geländes an. Aus ökologischen, wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Gründen, wurde der durchgehenden Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung Vorrang gegeben, gegenüber zwei Stichstraßen.

3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung wurden u.a. Angaben der Fachbehörden verwendet. Der genaue Grundwasserstand bezogen auf NN ist nicht bekannt. Es ist jedoch sichergestellt, dass das Grundwasser von der geplanten Bebauung nicht betroffen ist. Eine hydraulische Berechnung ist derzeit in Bearbeitung. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes -WA „Aufkirchen-Gartenfeld"- ist derzeit im Verfahren.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen regelmäßig (alle 5 Jahre) sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet für junge Familien, wurde eine exponierte Hanglage am östlichen Ortsende von Aufkirchen gewählt. Die Bebauung rundet die Entwicklung am Ortsrand ab. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine regelmäßige Überprüfung der Versickerungsanlagen vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	**Auswirkungen**	**Ergebnis**
Boden	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	nicht betroffen	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen

ANLAGE zu Punkt 3.42 Ausgleich

Checkliste aus dem **Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"**, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (S. 6/7)

Abb. 2: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	**Planungsvoraussetzungen**	
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Gründordnungplans nach Art. 3 Absatz 2 - 4 BayNatschG).	☒ ja ☐ nein
1.	**Vorhabenstyp**	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: allg. Wohngebiet
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒ ja ☐ nein
2.	**Schutzgut Arten und Lebensräume**	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.	☒ ja ☐ nein
3.	**Schutzgut Boden**	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.	☒ ja ☐ nein
4.	**Schutzgut Wasser**	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein

4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja	☐ nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja	☐ nein
5.	**Schutzgut Luft / Klima**		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erklärung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja	☐ nein
6.	**Schutzgut Landschaftsbild**		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja	☐ nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja	☐ nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).	☒ ja	☐ nein

Sind alle Fragen mit **„ja“** beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Gröbenzell, den 05.04.2006

HERBERT LENZEN, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Gemeinde Egenhofen
Ortsteil Aufkirchen

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23

"Aufkirchen Gartenfeld"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorbemerkung:

Aufgrund § 10 Abs. 4 des BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden berücksichtigt wurden.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Art und Weise wie die Umweltbelange berücksichtigt werden

   Die Umweltbelange wurden im Rahmen des SUP-Umweltberichts zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Aufkirchen-Gartenfeld" vom 05.04.2006 berücksichtigt.

   Der freie Landschaftsarchitekt Herbert Lenzen, Gröbenzell, hat eine Bestandsaufnahme vorgenommen und die Auswirkungen auf die Umwelt durch die zukünftige Bebauung bewertet.

   Die Schutzgüter "Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Landschaft, Kultur und Sachgüter" wurden hierbei behandelt.

   Ein Ausgleich für den Eingriff durch die zukünftigen Baumaßnahmen ist nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium, nicht notwendig.

   In der Checkliste zum o.g. Leitfaden konnten sämtliche Fragen zu den Schutzgütern mit "ja" beantwortet werden.

   Ungeachtet dessen wurde an der Nordgrenze des Geltungsbereiches ein 10 m breiter Grünstreifen (8 m Wind- und Vogelschutzgehölz; 2 m Saum aus Kräutern und Gräsern) als Ausgleichsmaßnahme angeordnet.

2. Art und Weise wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbelange berücksichtigt werden

   Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (sowohl bei der Flächennutzungsplan-Änderung, als auch beim Bebauungsplan) eingegangen Anregungen führten zu keinen grundlegenden Planänderungen und wurden in den jeweiligen Verfahrensschritten eingearbeitet.

3. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

   Alternative Entwicklungsmöglichkeiten für ein zusammenhängendes Wohngebiet sind derzeit in der Gemeinde Egenhofen nicht vorhanden. In den Zentren der Hauptorte befinden sich zwar einzelne Baulücken, diese sind jedoch in Privatbesitz und aufgrund eigener Interessen der Besitzer, nicht verfügbar (siehe auch hierzu eine Studie "Flächenpotenziale der Gemeinde Egenhofen"). Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden für das verfügbare Grundstück verschiedene städtebauliche und verkehrstechnische Varianten untersucht. Die vorgesehene Bebauung passt sich dem Gelände an. Aus ökologischen, wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Gründen wurde eine durchgehende Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung gewählt.

   Die vorliegende Planung wurde gewählt, da sie in der Summe aller Einflussgrößen die unseres Erachtens richtige Lösung darstellt.

Egenhofen, 09.01.2007

Josef Nefele
1. Bürgermeister