
GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Unterschweinbach“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Bestehend aus

- A) Planzeichnung
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

- F) Begründung

Fassung vom 22.07.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 18134



Bearbeitung: Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

	PRÄAMBEL	2
A)	PLANZEICHNUNG	3
B1)	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	3
B2)	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	3
C)	VERFAHRENSVERMERKE	3
D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Baugrenzen und Grenzabstände	4
§ 2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
§ 3	Stellplätze, Garagen und Carports	4
§ 4	Entwässerung und Versickerung	5
§ 5	Grünordnung	5
§ 6	Naturschutzfachliche Ausgleichsmassnahmen	6
§ 7	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmassnahmen	6
§ 8	Inkrafttreten	7
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	8
1.	Artenliste	8
2.	Niederschlagswasser	8
3.	Denkmalschutz	9
4.	Altlasten	9
5.	Immissionen	10
6.	Grundstücksteilung	10
F)	BEGRÜNDUNG	11
1.	Anlass der Planung	11
2.	Beschreibung des Planbereiches	11
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.	Planungskonzept	14
5.	Begründung der Festsetzungen	14
6.	Belange des Umweltschutzes	14
7.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	16
8.	Kultur- und Sachgüter	17
9.	Beteiligungsverfahren	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“

der Gemeinde Egenhofen, Ortsteil Unterschweinbach
für eine Teilfläche der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ der Gemeinde Egenhofen gilt die von dem Büro OPLA–Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2019

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1:500 in der Fassung vom 22.07.2019
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen - Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- C) Verfahrensvermerke - Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.07.2019
- E) Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt ist:

- F) Begründung in der Fassung vom 22.07.2019

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

D I TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1 (TG1)

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 (TG1) ergibt sich aus der Planzeichnung.
Im TG1 wird gemäß Planzeichnung eine „Fläche für Bauverzicht“ festgesetzt.

D II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2 (TG2)

Der teilräumliche Geltungsbereich 2 (TG2) ergibt sich aus der Planzeichnung.
Die im Folgenden angeführten textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den TG2.

§ 1 BAUGRENZEN UND GRENZABSTÄNDE

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- (1) Es sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Hinweis: Die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) der Gemeinde Egenhofen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

§ 4 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe (Entwässerungssatzung - EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

- (1) Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

(1) Erhaltung von Bäumen

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubgehölze bzw. regionaltypische Obstbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

(2) Anpflanzen von Bäumen

1. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind drei heimische Laubbäume II. Ordnung mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – Artenliste Laubbäume“ zu verwenden.

2. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

(3) Pflegemaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume entsprechend der in § 5 Abs. 2 Nr. 1 dieser Satzung festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 6 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(1) Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches 2 (TG2) auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach gem. Planzeichnung eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1a BauGB der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ zugeordnet.

1. Herstellungsmaßnahmen:

Auf der Ausgleichsfläche sind zwei regionaltypische Obstbäume mit einem Mindestabstand von 8 m und mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – Artenliste Obstbäume“ zu verwenden.

2. Entwicklungsmaßnahmen:

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch regionaltypische Obstbäume entsprechend der in § 6 Abs. 1 Nr. 1 dieser Satzung festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

In dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

§ 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(1) **Maßnahmen zur Vermeidung**

Die Rodung der Bäume darf ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(2) **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

1. Anbringen von 3 Nistkästen für Höhlenbrüter vor den Baumfällarbeiten an Bäumen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach
2. Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) im zweijährigen Turnus

§ 8 INKRAFTTRETEN

(1) Die Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(2) **Ausgefertigt am 3.0. Sep. 2019**

Gemeinde Egenhofen



Josef Nefe, 1. Bürgermeister



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE

1.1 Artenliste Laubbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* Gewöhl. Esche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Quercus robur* Stieleiche

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

1.2 Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)

- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Malus domestica*, in Sorten Apfelbaum
- *Prunus avium*, in Sorten Vogel-Kirsche
- *Prunus cerasus*, in Sorten Sauerkirsche
- *Prunus domestica*, in Sorten Zwetschge
- *Pyrus communis*, in Sorten Birnenbaum

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV/TRENGW nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungs-

empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Der Nachweis der Sickerfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Artikel 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Artikel 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das

zuständige Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. IMMISSIONEN

5.1 Landwirtschaft

Der Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5.2 Bahnverkehr

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

6. GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Bei einer möglichen Grundstücksteilung ist die rechtliche Absicherung von Geh-, Fahrt- (einschließlich für die Feuerwehr) und Leitungsrechten erforderlich.

F) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus. Die Bebauung ist auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach, östlich der vorhandene Hofstelle, geplant.

Um den gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterschweinbach einzubeziehen, wird die Planfläche, welche im Norden und Westen an den derzeitigen Ortsrand anschließt, städtebaulich überplant. Gleichzeitig ist in Abstimmung mit der Gemeinde im Zuge der Baurechtschaffung auf demselben Flurstück und in demselben Umfang wie die Neuausweisung, eine Fläche für Bauverzicht zu erklären. Die Fläche für Bauverzicht umfasst einen Teilbereich der Hoffläche (Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach) mit einem Flächenumfang von ca. 470 m². Das auf dieser Fläche vorhandene landwirtschaftliche Nebengebäude hat Bestandsschutz, soll aber mit Umsetzung des Planvorhabens abgerissen werden. Weitere über den Bestand hinaus vorgesehene Haupt- und Nebengebäude sind auf dieser Fläche nicht mehr zulässig.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ ergibt sich aus der Planzeichnung und gliedert sich in die zwei folgenden teilräumlichen Geltungsbereiche:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1): „Fläche für Bauverzicht“
Flächengröße: ca. 470 m²
Flurnummer: Teilfläche der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2)
Flächengröße: ca. 552 m² (inkl. Ausgleichsfläche mit 82 m²)
Flurnummer: Teilfläche der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach

Hinweis:

Die im Folgenden angeführten Punkte der Begründung nehmen ausschließlich Bezug auf den teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Neuausweisung einer

Baufläche unter Einbezug in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterschweinbach).

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Egenhofen im Ortsteil Unterschweinbach und grenzt im Norden an Wohnbebauung und im Westen an ein landwirtschaftliches Nebengebäude (Maschinen- und Lagerhalle) an. Im Süden folgen landwirtschaftliche Nutzflächen (u.a. Mistplatz, Freigehege für Hühner, 3 Schweine) sowie im Südosten eine der Hofstelle zugehörige Gartenfläche. Weiter südlich befindet sich ein weiteres landwirtschaftliches Nebengebäude. Die Tierhaltung entspricht einer dorfgbietstypischen Nutzung und es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.



Abb. 1: Luftbild, o. Maßstab (Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte Grünfläche mit einem Gehölzbestand. Innerhalb der Planfläche befindet sich ein Laubbaum sowie zwei Obstbäume. Die Obstbäume können aufgrund der geplanten Gebäudestellung nicht erhalten werden. Gleiches gilt für einen weiteren Obstbaum, welcher unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzt.



Abb. 2: Blick Richtung Norden



Abb. 3: Blick Richtung Osten

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen sieht für das Plangebiet ein Dorfgebiet vor. Im Bereich der geplanten Ortsrandeingrünung (naturschutzfachliche Ausgleichsfläche) im Osten ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

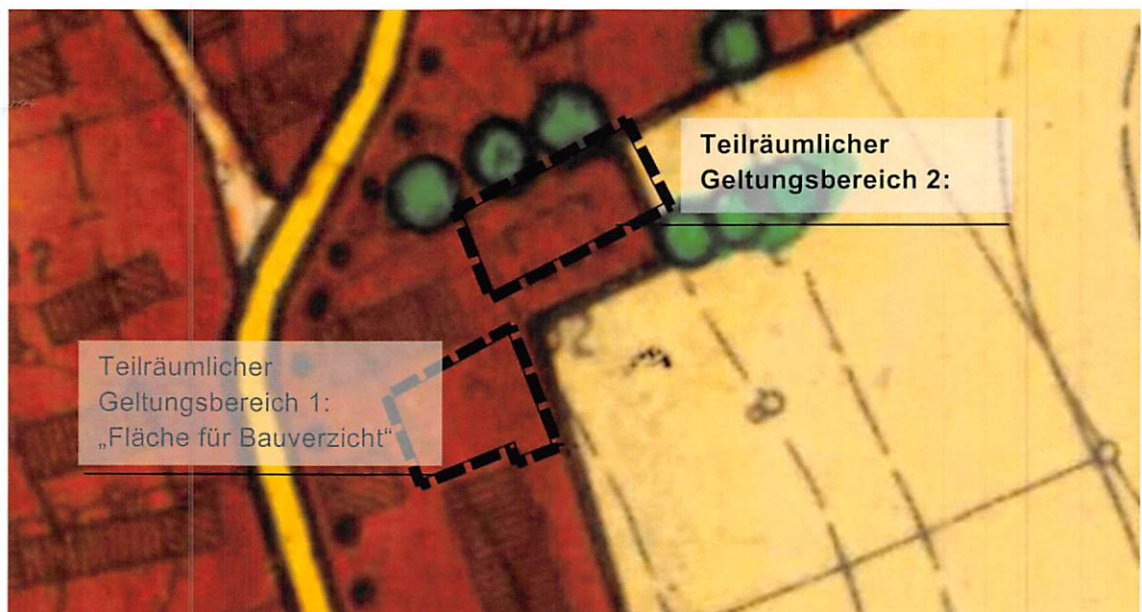


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Norden und Westen des Ortsteils Unterschweinbach durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich ergänzt. Bereits der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen sieht für den Planbereich eine Baufläche (MD Dorfgebiet) vor.

4.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Kahrstraße im Westen über die vorhandene Hofstelle. Die Hofstelle sowie die Plangebietsfläche befinden sich auf der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach, welche im Besitz eines Grundstückseigentümers liegt. Die südlich der Plangebietsgrenze vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden zugunsten des Vorhabens verlagert. Eine Erschließung kann somit gewährleistet werden.

4.3 Grünordnungskonzept

Als schonender Übergang in die offene Landschaft ist im Osten des Plangebietes eine Ortsrandeingrünung mit Streuobst vorgesehen. Diese Fläche ist gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt und der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ zugeordnet. Aufgrund der geplanten Gebäudestellung sind zwei vorhandene Obstbäume innerhalb des Plangebietes sowie ein weiterer Obstbaum unmittelbar angrenzend an den südlichen Geltungsbereich der Satzung zu roden. Der Wegfall der Gehölze ist als Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der privaten Grundstücksfläche auszugleichen.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Um eine flexible Bebauung des Grundstücks sowie eine optimale Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich der Anbringung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, ist die überbaubare Grundstücksfläche weiträumig gefasst.

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Dies ist dem vorhandenen Ortsbild zuträglich und wahrt den Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

6.1 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der umliegenden Bebauung im Norden, Westen und Süden des Plangebietes stellt das Bauvorhaben keine zusätzliche Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Der Schweinbach verläuft in einer Entfernung von ca. 280 m östlich des Plangebietes. Eine Betroffenheit der Frischluftzufuhr- bzw. Kaltluftschneise ist somit nicht gegeben. Kleinklimatisch fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Nachdem mit Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen wird, ist die zu erwartende Versiegelung gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.

6.2 Schutzgut Fläche

Das Planvorhaben schafft Baurecht für ein Einfamilienhaus am östlichen Ortsrand von Unterschweinbach. Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen für den Planbereich eine Baufläche (MD Dorfgebiet) vorsieht, ist die beabsichtigte bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst derzeit eine intensiv genutzte Grünfläche mit Einzelbäumen im Bestand. Die standortkundliche Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) als Bodentyp an. Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung wird die natürliche Bodenfunktion zwar geringfügig beeinträchtigt, im Bereich der privaten Gartenflächen können sich die Bodenfunktionen jedoch wiedereinstellen.

6.4 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Umgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München werden von der Planung berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Innerhalb des Plangebietes sind weder Schutzgebiete, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Darüber hinaus bleibt der Schweinbach, welcher laut dem Regionalplan der Region München als regionales und überörtliches Biotopverbundsystem einzustufen von der Planung unberührt.

Das Plangebiet weist einen Gehölzbestand auf, welcher im Zuge des Vorhabens aufgrund der geplanten Gebäudestellung nicht vollständig erhalten werden kann. Der

gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Baumbestand, welcher als zu roden in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, ist mittels einer Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der privaten Grundstücksfläche auszugleichen. Es handelt sich dabei um zwei Obstbäume innerhalb des Plangebietes sowie um einen weiteren Obstbaum unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze. Das Alter der Obstbäume wird auf ca. 20 Jahre geschätzt. Nachdem ein Potenzial an Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 3 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen. Als CEF-Maßnahmen (dem Eingriff vorgezogenen Maßnahmen) sind die Nistkästen vor den Baumfällarbeiten an Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach aufzuhängen. Um ein Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, hat die Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 29.02. zu erfolgen. Damit kann eine Zerstörung von Nestern oder Gelegen gesetzlich geschützter Vogelarten vermieden werden.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterschweinbach und schließt im Norden und Westen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Planvorhaben ist im Norden, Westen und Süden bereits von Bebauung umgeben. Nach Osten, am Übergang zur offenen Landschaft, wird das Planvorhaben angemessen eingegrünt. Das Vorhaben stellt somit eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Arrondierung des derzeitigen Ortsrandes dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

6.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zu erwartende Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ eine Ausgleichsfläche nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1a BauGB dieser Satzung zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 82 Gemarkung Unterschweinbach und ist mit der Eingrünung im Osten des Plangebietes abgegolten. Die Fläche weist derzeit eine intensiv genutzte Grünlandfläche auf.

Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind den textlichen Festsetzungen unter § 6 dieser Satzung zu entnehmen.



Abb. 5: Ausgleichsfläche – Lage im Raum
Luftbild, o. Maßstab (Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

8. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Plangebietes sowie im unmittelbaren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben nicht betroffen sind.

Stößt man dennoch auf Bodendenkmäler, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die textlichen Hinweise in der Satzung unter §11 wird hingewiesen.

9. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Nach Bewertung der bisherigen Erkenntnislage lagen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Unterschweinbach“ wurde daher für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen ausgelegt.

Die Abteilung Wasserrecht des Landratsamtes Fürstentfeldbruck wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass wenn die NWFreiV/TRENGWG nicht anwendbar, ein

wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Bei der Erarbeitung eines Konzepts für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig ein fachkundiges Ingenieurbüro eingeschaltet werden.

Die Kreisstraßenverwaltung wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass für das geplante Einfamilienhaus die bereits vorhandene Zufahrt zur Hofstelle zu nutzen sei und teilte folgende allgemeine Auflagen mit:

- *„Ausreichende Sichtdreiecke auf die Kreisstraße müssen freigehalten werden. Auf die Kreisstraße muss ein Sichtdreieck nach RSt. freigehalten werden, in dem keine Bebauung, Mülltonnenhäuschen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe zulässig sind.*
- *Ev. Einfahrtstore müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen.*
- *Die Oberflächenwässer der Einfahrt dürfen nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden.*
- *Bei Arbeiten am Fahrbahnrand und Bankett/Seitenstreifen der Kreisstraße ist vorab der Kreisbauhof unter 08141/5197000 zu verständigen.*
- *Im Zuge der Baumaßnahme ist die Kreisstraße FFB 2 sowie der Gehweg von Baumaschinen und Baumaterialien freizuhalten.“*