

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstenfeldbruck



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Unterschweinbach - Nord - Erweiterung“

Datum i.d.F. vom: 26.04.2011, 20.02.2012, 18.06.2012, 25.02.2013

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 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Unterschweinbach NORD“ (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

- | | |
|----------|---|
| A | Planzeichnung i.d.F. vom 25.02.2013 |
| B | Festsetzungen |
| C | Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen |
| D | Verfahrensvermerke |

[illegible]

B FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Eingeschränktes Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

- 1.2 Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche in Richtung der bestehenden Wohngebäude am nördlichen Ortsrand von Unterschweinbach folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ nicht überschreiten:

tagsüber: L_{EK} = 64 dB(A)
nachts: L_{EK} = 49 dB(A)

Als emittierende Flächen gelten die gesamten vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist gemäß DIN 45691: 2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit s₀ = 1 m und s = Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für den nächstgelegenen Immissionsort im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm auf Fl.-Nr. 534/1 am nördlichen Ortsrand von Unterschweinbach, an dem sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Überschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{IK} = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

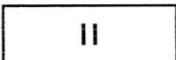
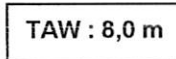
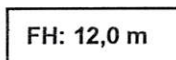
- 1.3 Nicht zulässig sind:
- Schrottplätze, Abwrackplätze (im Sinne § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
 - Vergnügungsstätten (im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- 1.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, bis max. 40% der gewerblichen Nutzflächen² jedoch max. 160 m² Wohnfläche.

¹ DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, Beuth Verlag Berlin

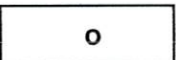
² Nutzfläche = Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2

DIN 277: 2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ - Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen), Beuth-Verlag Berlin

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Grundflächenzahl, hier z.B. GRZ 0,40.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.
- 2.4  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 8,0 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom untern Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- 2.5  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier 12,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- 2.6 Der untere Bezugspunkt wird gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück, bei Eckgrundstücken an der Erschließungsstraße, an der das Grundstück mit der längeren Seite anliegt.
- 2.7 Ausnahmsweise können für bauliche Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kamine, Silos etc.) traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhen bis zu 15,0 m zugelassen werden.

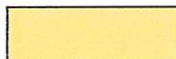
3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Vorzone
Die Vorzone (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Abstell-, Lagerplätzen und Nebengebäuden freizuhalten.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

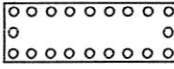
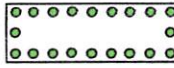
- 4.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

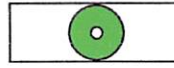
6 GRÜNORDNUNG

- 6.1  Zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung. Die Bäume können parallel zur Straße verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.6.1)
- 6.2 Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Hochstamm) ersetzt werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Hochstamm, mind. StU 14 – 16 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 3.6.1)

- 6.3  Private Grünfläche³, diese ist von baulichen Anlagen und Einrichtungen, ausgenommen von Einfriedungen und offene Entwässerungsmulden, freizuhalten.
 Zweckbestimmung: Ortsrandgrün
- 6.4  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Dreireihige Heckenpflanzung aus autochthonen, heimischen Wildsträuchern
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m in versetzten Reihen
Qualität der Sträucher: mind. 2 x v., 60 cm - 80 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (C 4.2)
- 6.5  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Es ist mindestens ein Strauch je 1 m² Fläche zum Anpflanzen vorzusehen.
Qualität: Mindestgröße der Sträucher: 2 x v., 60 cm - 80 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (C 4.2)

Innerhalb dieses Bereiches sind je Baugrundstück eine max. 8,0 m breite Zufahrt und ein max. 3,0 m breiter Zugang zulässig.
- 6.6 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 6.7 Nicht zulässig sind Thujen und Fichten.
- 6.8 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 6.9 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

7 AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MAßNAHMEN

- 7.1  Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Zweireihige Heckenpflanzung aus autochthonen, heimischen Wildsträuchern
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m in versetzten Reihen
Qualität der Sträucher: mind. 2 x v., 60 cm - 80 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (C 4.2)
-  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.⁴, Hochstamm, mind. StU⁵ 18-20 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.2 Die Sammelausgleichsflächen mit den festgesetzten Maßnahmen, umfassen die Fläche A (interne Ausgleichsfläche), sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen (externen Ausgleichsfläche) und werden dem Eingriff im eingeschränkten Gewerbegebiet zu 88,91% und dem Eingriff durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu 11,09% zugeordnet.

³ Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

⁴ 3 x v.: dreimal verpflanzt

⁵ StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

8 VERSORGUNGSANLAGEN

- 8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusssschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).
- 8.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

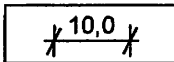
9 BAULICHE GESTALTUNG

- 9.1  Es sind nur geneigte Dächer, hier mit Dachneigungen von 10° bis 30° zulässig.
- 9.2 Dacheindeckung
Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue Dachfarben sowie extensiv begrünte Dächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 9.3 Firstrichtung
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 9.4 Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 9.5 Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 9.6 Geländeänderungen
Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 0,5 m und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, zulässig. Das Gelände ist zum Nachbargelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. an das bestehende Gelände des Ortsrandes durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

10 WERBEANLAGEN

- 10.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 10.2 Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahren und je Baugrundstück eine frei stehende Werbeanlagen, nur an den Fassaden zulässig.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
Die frei stehenden Werbeanlagen sind mit einer maximalen Höhe von 7,5 m und eine maximale Ansichtsfläche von 4,0 m² zulässig.
Die Werbefahren sind nur bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.
- 10.3 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

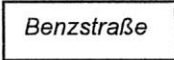
11 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 11.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 11.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 522
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnr. 14

- 1.3  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Benzstraße
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhengenaugigkeit besser $\pm 0,2\text{m}$ Lagegenauigkeit ca. $\pm 0,5\text{m}$ auf.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1  Grenze des wassersensiblen Bereichs
Der Geltungsbereich liegt größtenteils innerhalb des wassersensiblen Bereichs, Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch
- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
 - zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
 - zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.
- 2.2 **Satzung**
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) wird hingewiesen.
- 2.3 **Bodendenkmäler**
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.4 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB⁶ hingewiesen.
- 2.5 **Hinweise zum Artenschutz und zur Heckenpflege**
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen und Hecken (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) sowie Baufeldräumungen sollen, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Die Hecke (interne Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung) soll in Abständen von 8 bis 15 Jahren „auf den Stock gesetzt“ werden. Dies darf nur abschnittsweise geschehen, um in anderen Bereichen eine hohe Vegetationsdichte zu erhalten. Als Faustregel gilt, pro Jahr nicht mehr als ca. 1/5 der Heckenlänge auf den Stock zu setzen. Dabei sind einzelne Bäume und Sträucher als „Überhälter“ stehen zu lassen.
- 2.6 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986⁷ ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

⁶ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

⁷ **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

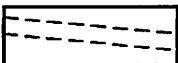
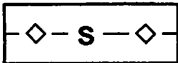
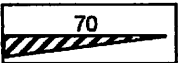
Oberflächenwasser von oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten, sowie den Stauräumen vor den Garagen und deren Zufahrten darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

Es ist notwendig eine dezentrale Zwischenspeicherung (Regenwasserrückhaltung) auf jedem Grundstück herzustellen. Hierbei ist je 1.000 m² Grundstücksfläche von einem zulässigen Drosselabfluss $Q_{Dr} = 0,77$ l/s auszugehen. Unter Berücksichtigung der Befestigungsart sind diese gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117⁸ zu dimensionieren.

Weitere Modalitäten der Einleitung sind, von den einzelnen Bauwerbern im Genehmigungsfreistellungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren, mit einer qualifizierten Entwässerungsplanung nachzuweisen.

- 2.7 **Definition der Wand- und Außenwandhöhen**
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
- 2.8 **Baumschutz**
Auf die DIN 18 920⁹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" wird hingewiesen.

3 HINWEISE

- 3.1  Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück
- 3.2  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 3.3  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.4  Vermuteter bzw. geplanter Verlauf der unterirdischen Hauptabwasserleitung – hier Sammler für Niederschlagswasser
- 3.5  Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht mit Angabe der Schenkellängen, hier z.B. 70 m
- 3.6 **Landwirtschaftliche Emissionen**
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
- 3.7 **Zugänglichkeit der Normblätter**
„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV¹⁰).

4 PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN:

- 4.1 **Artenliste Bäume:**
Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

⁸ DWA-A 117: „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ Ausgabe 04 2006, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef

⁹ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

¹⁰ 2. FlugLSV: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn Hochstamm (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i> 'Rancho')
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	

Bäume 3. Ordnung:

Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Obstbäume, regionale Sorten
Felsenbirne Hochstamm (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	

4.2 Artenliste Sträucher:

Artenliste heimische Sträucher:

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rosa arvensis
Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Rosa canina
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Rosa glauca
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Rosa rubiginosa
Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Zweiggriff. Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)

4.3 Fassadenbegrünung

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

Fassadenbegrünung:

Echter Wein (<i>Vitis vinifera</i>)	Waldgeißblatt (<i>Lonicera</i> in Arten und Sorten)
Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Waldrebe (<i>Clematis</i> in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> und <i>tricuspidata</i>)
Spalierobst	

5 EMPFEHLUNGEN

5.1 Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für den in den Festsetzungen genannten Immissionsort am Nordrand von Unterschweinbach zu führen. Nach Osten, Norden und Westen erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionen nicht.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

5.2 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

5.3 Barrierefreies Gebäude

Es wird angeregt die Arbeitsplätze und das Arbeitsumfeld barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040-1¹¹ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.4 Photovoltaikanlagen

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

¹¹ DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

5.5 Regenwassernutzungsanlagen

Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen Normen und Vorschriften zu beachten. Insbesondere die DIN-Norm 1988¹² ist zu berücksichtigen, sie bezieht sich auf Maßnahmen, die eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasserleitungen unterbinden (z.B. Sicherheitsventil, Hinweisschilder, Verwendung unterschiedlicher Materialien für Leitungssysteme). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht. Regenwassernutzungsanlagen sind auf Grund der Trinkwasserverordnung genehmigungspflichtig und müssen vor der Inbetriebnahme durch den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe abgenommen werden.

5.6 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

6 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MASSNAHMEN



Lage und Größe der Ökokontofläche, Fl.-Nr. 285/8, Gemarkung Egenhofen mit Einzeichnung des neu abgebuchten Bereichs (rot)

28. FEB. 2013

Egenhofen,

Josef Nefele
Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Martin Lohde

Martin Lohde
Landschaftsarchitekt

¹² DIN 1988-1 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRWI); Allgemeines; Technische Regel des DVGW“, Ausgabe 1988-12, Beuth Verlag Berlin

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 02.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2012 hat in der Zeit vom 04.04.2012 bis 08.05.2012 stattgefunden.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2012 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.05.2012 gegeben (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2013 bis 20.02.2013 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2012 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.01.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.02.2013 gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2013 als Satzung beschlossen.

Siegel



Ausgefertigt, 28.02.2013
Egenhofen, den

Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 1. MRZ. 2013 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 und zusammenfassender Erklärung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Egenhofen, den

Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstenfeldbruck



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Unterschweinbach - Nord - Erweiterung“

Datum i.d.F. vom: 26.04.2011, 20.02.2012, 18.06.2012, 25.02.2013

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

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

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	5
5.	UMWELTBERICHT	7
6.	PLANINHALT	13
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

1. EINFÜHRUNG



Abb. 1: Digitales Orthophoto 2009 © LVG Bayern (rot: Lage des Geltungsbereichs)

1.1. Lage des Plangebiets

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterschweinbach in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 670 m Luftlinie.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Nachdem das bestehende Gewerbegebiet bis auf eine Parzelle mit ungünstigen Grundstückszuschnitten (Fl.-Nr. 519 bzw. 534T) bebaut ist, möchte die Gemeinde die Gewerbestruktur stärken und das bestehende Gewerbegebiet erweitern.

Nachdem mittlerweile sechs Anfragen (Lager/Büro, Reifenhandel, Kunststoffveredelung, Kfz-Service, Lagerhalle, Zimmerei etc.) mit einem Flächenbedarf von ca. 1,0 ha nachgefragt wurden, soll das Gebiet in westlicher Richtung erweitert werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen und ein neuer Ortsrand ausgebildet werden. Hierzu werden ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 1,227 ha), eine „private Grünfläche – Ortsrand“ (ca. 0,126 ha), eine „interne Ausgleichsfläche“ ca. 0,130 ha) und eine „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,154 ha) festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) und des Landschaftsbildes (Ortsrand) berücksichtigt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Teilfläche der Fl.-Nrn. 522T und umfasst eine Abmessung von ca. 175 m x 93 m (ca. 16.370 m²). Das Gelände von Südosten nach Nordwesten fällt um ca. 5 Höhenmeter (von ca. 707 m ü.NN auf 702 m ü.NN).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten, Süden und Westen durch die Grenze der Fl.-Nrn. 512 und
- im Norden durch die geradlinige Verlängerung der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 517 („Benzstraße“) nach Westen.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Umgeben wird der Geltungsbereich im Süden, Westen und Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch die ein- bis zweigeschossigen Handwerks- und Gewerbegebäude.



Abb. 2: Bestandsaufnahme Dez. 2011, gelbgrün: Landwirtschaftliche Nutzung, braun: handwerk-/gewerbliche Nutzung, rot: Wohnen, violett: freiberuflich und Darstellung des wassersensiblen Bereichs

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der „Benzstraße“ und der „Boschstraße“ (Verbindungsspanne zwischen den Kreisstraßen FFB 1 und FFB 2) aus.

Die Erschließungsstraße „Benzstraße“, weist eine Trennung der Verkehrsarten auf. So steht ein Straßenraum von ca. 9,0 m zur Verfügung, der sich in eine Fahrbahn von ca. 6,5 m und einen Gehweg von ca. 1,8 m aufteilt. Die „Boschstraße“ ist im Bereich des Geltungsbereichs nicht ausgebaut und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m auf.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 871 Maisach S – Aufkirchen – Pfaffenhofen a.d.Glonn) mit der Haltestelle „Baarerstraße“ in ca. 300 m Entfernung mit ca. 25 Fahrten pro Wochentag.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind der Gemeinde Egenhofen nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden¹ wurden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 24-1, -Abfallrecht-, keine Bedenken vorgebracht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

2.4.2. Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können. Wegen der dörflichen Struktur Unterschweinbachs sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

¹ Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck - Bauleitplanung, Az 21-610-11/6-1222 vom 02.05.2012

2.4.3. **Anlagebezogener Lärm**

Das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen, verursacht von den östlich gelegenen Handwerks- und Gewerbebetrieben ein. Diese werden in der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Steger&Partner GmbH² berücksichtigt.

2.4.4. **Dingliche Sicherung**

Das Plangebiet wird von zwei Sammelleitungen (Dränage der anliegenden Felder) tangiert.

3. **DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

3.1. **Flächennutzungsplan**

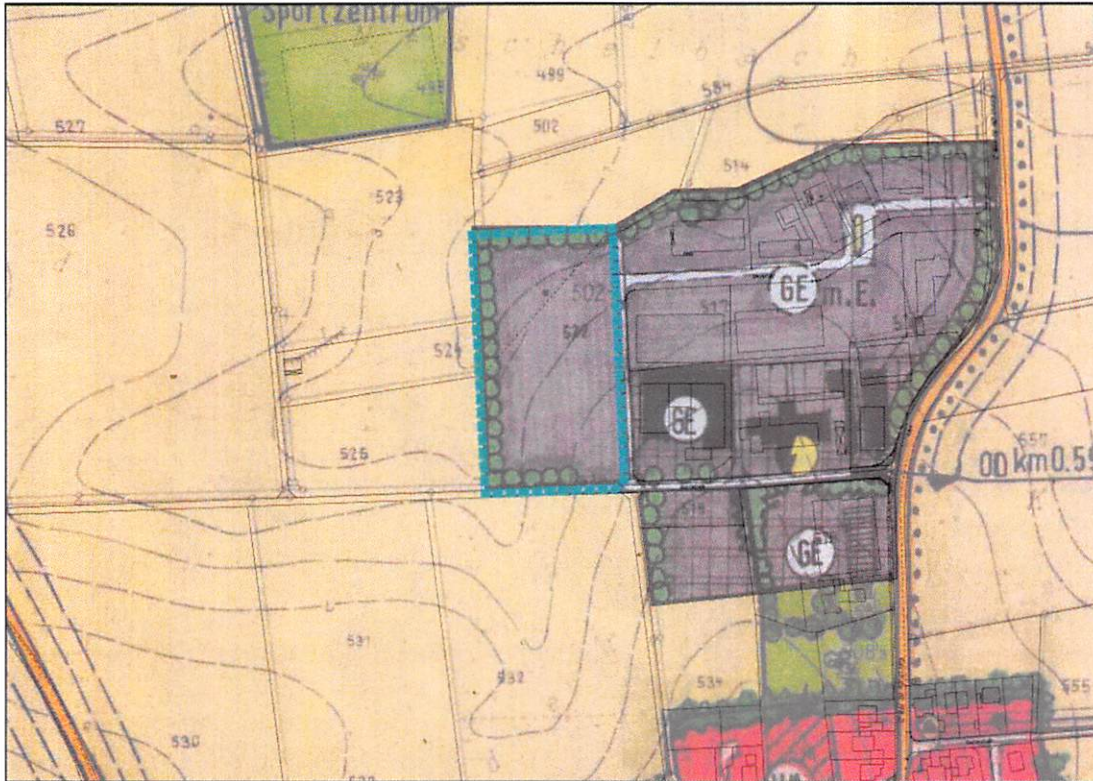


Abb. 3: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.02.1984

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan³ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern⁴ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan zehnmal geändert. Der Flächennutzungsplan stellt seit der 3. Änderung i.d.F. vom 03.07.2000⁵ als Art der Nutzung ein „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ dar. Zum süd-, west- und nördlichen Ortsrand hin sind „Bäume und Sträucher, Ortsrandeingrünung“ überlagert.

Umgeben wird das Gebiet:

- im Süden, Westen und Norden durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und
- im Osten durch „Gewerbegebiet“.

3.2. **Bebauungsplan**

Östlich schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Unterschweinbach – Nord – Erweiterung Gewerbegebiet“⁶ an, der bereits zweimal (durch die 1. Änderung⁷ und 2. Änderung⁸) geändert wurde. Dieser setzt u.a. als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet⁹ mit Einschränkungen und einen

² „Kontingentierung der Geräuschemissionen der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691“ Bericht 1625/B2/hu vom 06.02.2012

³ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut
⁴ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

⁵ Deckblatt Nr. 03 C, genehmigt durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 05.06.2000 Nr. 21-610-10/3.FNP

⁶ i.d.F. vom 04.09.2000

⁷ i.d.F. vom 14.04.2003

⁸ i.d.F. vom 26.02.2007

⁹ Ziffer C 1: „Zulässig sind soweit nicht durch nachfolgende Festsetzungen eingeschränkt, alle in § 8 Abs.2 BauNVO genannten Betriebe.“

immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (tags: 65 db(A)/70 db(A), nachts 50 db(A)/55 db(A)) fest.

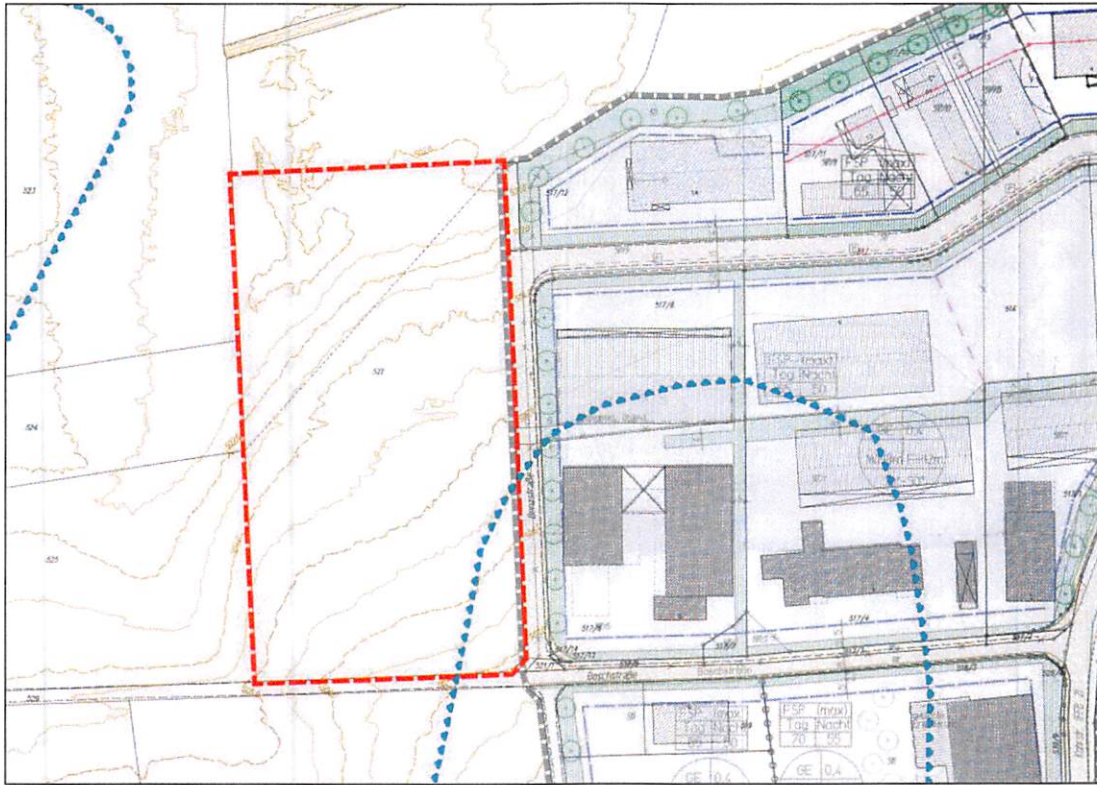


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 20

3.3. Gemeindliche Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS i.d.F. vom 20.10.2008 mit der Anlage Richtzahlenliste vom 24.11.2009.

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Fortführung des bestehenden Bebauungskonzeptes der östlich vorhandenen gewerblichen Bebauung vor und schafft nach Westen und Norden einen abschließenden Ortsrand.

Die verkehrliche Anbindung sieht neben der Verbreiterung der „Boschstraße“ eine neue interne Verbindung zwischen der „Boschstraße“ und der „Benzstraße“ vor. Damit wird das Gewerbegebiet in das Ortsgefüge von Unterschweinbach eingebunden.

4.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept legt auf die landschaftliche Einbindung des neuen, eingeschränkten Gewerbegebietes großes Augenmerk. Im Osten lagert es sich an das bestehende Gewerbegebiet an. Zu den anderen Seiten grenzt es direkt an die landwirtschaftlichen Flächen – im Süden durch die „Boschstraße“ unterbrochen. Um einen Übergang in die offene Landschaft zu erreichen und die Bebauung einzubinden, wird im Norden und im Westen ein 10 m breite Eingrünung (die sich in Grünfläche und Ausgleichsfläche aufteilt) festgesetzt. Hier bindet eine 5-reihige Heckenpflanzung die

Unzulässig sind:

Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Diskotheken

Lagerplätze als selbständige Anlagen für Abfälle, Schrott, Autowracks und anderes verunstaltendes Material

Lagerplätze als unselbstständige Anlage zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

abwasserintensive Betriebe

Anlagen, die nach § 4 BImSchG i. V. m. 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind.“

Gebäude ein und bietet Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger. Die Hecke wird mit einer Reihe heimischer Laubbäume überstellt, um über die Hecke hinaus der Fernwirkung der neuen Bebauung entgegenzuwirken und den Gebäudekanten eine „weiche“ Kante der lockeren Baumkronen entgegenzustellen. Bewusst sind Thujen- sowie Fichten, die eher die Wirkung einer „grünen Mauer“ haben, unzulässig.

Entlang der südlichen Straße werden in einem 3 m breiten Grünstreifen, ebenfalls heimische Laubbäume als Hochstamm festgesetzt, um den Straßenraum in diesem Abschnitt zu gliedern. Gleiches gilt straßenbegleitend für die Ostseite entlang der „Benzstraße“. Zusätzlich wird hier das Pflanzen von Sträuchern festgesetzt, jedoch in einer geringeren Dichte als der Ortsrand. Hier erfüllt das Grün die Funktion einer lockeren Unterpflanzung der Hochstämme.

4.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, 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) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

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

4.4. Ver- und Entsorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach/Glonngruppe.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung kann zentral über das Trennsystem des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe bzw. Sammelleitung der Gemeinde (die an den Abwasserzweckverband übertragen werden soll) mit einer dezentralen Zwischenspeicherung gewährleistet werden.

Hierzu wird in einem separaten Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Dabei wird das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser (öffentliche Regenrückhaltung) über Straßeneinläufe gesammelt, über Absetzschächte gereinigt und über einen geplanten Regenwasserkanal (z.T. als Stauraumkanal) gedrosselt in den „Neschelbach“ eingeleitet. Hierzu muss das bestehende Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr. 521 mit einem Volumen von 146 m³) um ca. 135 m³ erweitert werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser (private Regenrückhaltung) wird mittels geeigneter Regenrückhalteräume auf den Baugrundstücken zurückgehalten, erforderlichenfalls gereinigt, und ebenfalls über den neuen Regenwasserkanal bzw. Sammelkanal (vorhandene Drainageleitung) so gedrosselt zum „Neschelbach“ abgeleitet werden. Für den Sammelkanal wurde bereits eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) auf der Fl.-Nr. 514 eingetragen.

Für die dezentrale Regenrückhaltung ist je 1.000 m² Grundstücksfläche von einem zulässigen Drosselabfluss $Q_{Dr} = 0,77 \text{ l/s}$ auszugehen. Unter Berücksichtigung der Befestigungsart sind diese gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117¹⁰ zu dimensionieren.

Weitere Modalitäten der Einleitung sind, von den einzelnen Bauwerbern im Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren, mit einer qualifizierten Entwässerungsplanung nachzuweisen.

¹⁰ DWA-A 117: „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ Ausgabe 04 2006, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef

Flächenermittlung für ein repräsentatives Baugrundstück

	Fläche A	Abfluß- beiwert ϕ	undurchlässige Fläche A _u
Grundstücksfläche Annahme	1000 m ²		
Grundflächenzahl 0,4 lt. BPlan	400 m ²	Dachfläche 0,90	360 m ²
Grundfläche nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bis 0,8 zul.	400 m ²	RaFu-Pfl./Kies 0,60	240 m ²
Garten	200 m ²	Grünfläche 0,05	10 m ²
			610 m ²
Einzugsgebiet A _E	1000 m ²		
Undurchlässige Fläche A _u	610 m ²		
=> mittlerer Abflußbeiwert ψ_m	0,61 m ²		
Für die weiteren Berechnungen wird von einem mittlerem Abflußbeiwert für die zukünftige Bebauung von 0,61 ausgegangen.			

Beispielrechnung:

Das Beispielgrundstück besitzt eine Größe von 1.000m²

Je 1.000 m² Grundstücksfläche zulässiger Drosselabfluss Q_D = 0,77 l/s

Unter Ansatz der einzelnen Befestigungsarten ergibt sich eine undurchlässige Fläche von A_u = 610 m²

Die Dimensionierung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 ergibt ein erforderliches Rückhaltevolumen von V = 19 m³

Dieses Volumen könnte z.B. in Form einer Rückhaltegrube mit V = 19 m³ oder als Rohr-Rigole mit den Abmessungen Länge/Breite/Höhe = 29m / 2m / 1m jeweils mit gedrosseltem Ablauf hergestellt werden.

Abb. 1: Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Anhang 2.1, Ingenieurbüro Hans Lais, 28.11.2012

- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.ON Bayern AG, Unterschleißheim erfolgen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum, Abfallwirtschaftsbetrieb. Der große Wertstoffhof ist in ca. 140 m in westlicher Richtung geplant.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹¹ ist mit ≥ 16 Mbit/s zu 50 % - 95 % gegeben.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Auf einen gesonderten Scoping-Termin wird verzichtet. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingebunden und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, zu äußern.

5.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, anschließend an das bereits bestehende Gewerbegebiet, weitere Flächen für die örtliche Gewerbenutzung zur Verfügung zu stellen.

¹¹ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas. www.zukunft-breitband.de, Abruf Dez. 2011

5.1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Als umweltrelevante Ziele sei auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB – Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wasser, der Luft und des Bodens und auf § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB - u.a. das BNatSchG sowie den Immissionsschutzgesetz verwiesen.

Gemäß der Landesplanung sind im konkreten Fall die Ziele A I 2 Nachhaltigkeit in Bayern, A I 4.3 Entwicklung der ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume, B II Nachhaltige Siedlungsentwicklung und B IV nachhaltige gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen zu berücksichtigen.

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchung basiert auf vorhandenen Unterlagen, sowie Lokal-Augenschein. Es erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung der Erheblichkeit in den Stufen gering – mittel – hoch in Bezug auf die Schutzgüter entsprechend dem „Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Bayrisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz“.

Die Eingriff-/Ausgleichbilanzierung wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹² (StMLU) durchgeführt. Des Weiteren ist die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Außenbereich.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen stellt für den Bereich „Gewerbegebiet“ dar.

Derzeit werden die betrachteten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 mm und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C.

Die Fläche kann mit seiner flachen Vegetation als Kaltluftbildner angesehen werden. Aufgrund der geringen Ausdehnung des zu beplanenden Bereiches ist die Erheblichkeit jedoch von geringer Bedeutung.

SCHUTZGUT BODEN

Auf der betrachteten Fläche bestehen überwiegend Braunerden aus schluffigem bis lehmigen Molassematerial, meist mit lehmiger Fließerdedecke und gering verbreitet Gleye aus lehmigen Talsedimenten.

Geologisch betrachtet liegt das Gebiet in einem Bereich von oberer Süßwassermolasse, ungegliedert – Ton, Schluff, Mergel, Sand, tlw. Kies¹³.

Es sind keine Sonderstandorte vorhanden bzw. keine Altlastenverdachtsflächen bekannt¹⁴.

Der Geltungsbereich steigt von Nordwest nach Südost leicht an (Gefälle ca. 2,8 %).

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets um den Geltungsbereich, werden große Teile der Flächen versiegelt (GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,55). Dadurch wird die Funktionsfähigkeit des Bodens gehemmt und die Grundwasserneubildung vermindert.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden.

Grundsätzlich ist der Boden durch seine Beschaffenheit jedoch von sich aus wenig versickerungsfähig.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Die betrachteten Flächen liegen außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete, jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.¹⁵

Oberflächengewässer sind auf der betrachteten Fläche nicht vorhanden. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sowie Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Durch die erhöhte Versiegelung durch das Gewerbegebiet erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Aufgrund der geringen Ausdehnung des zu beplanenden Bereiches und der

¹² Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

¹³ <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>, 16.01.2012

¹⁴ https://www.abudis.bayern.de/allg_suche_uig.do?method=suche, 16.01.2012

¹⁵ <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/flood/>, 16.01.2012

Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Reduzierung der befestigten Flächen auf das Notwendigste, können die Auswirkungen vermindert werden.

Es ist somit von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die derzeit intensiv landwirtschaftliche Nutzung wird kein hochwertiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren gehen. Aufgrund der fehlenden Habitate ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen. Dies gilt ebenso für streng geschützte Arten europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

So ist es wahrscheinlich, dass durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wie die Pflanzung einer artenreichen Hecke der Ortsrandeingrünung, sowie der Pflanzungen entlang der Benzstraße Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der Standort ist hauptsächlich durch die umgebenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen geprägt. Direkt im Osten, auf der gegenüber liegenden Seite der bestehenden „Benzstraße“ existiert bereits ein Gewerbegebiet. Dieses zieht sich in Richtung Süden über die „Boschstraße“ hin. Das weiter im Süden liegende Wohngebiet ist durch eine landwirtschaftliche Fläche von der „Boschstraße“ abgerückt. Im Norden befindet sich in ca. 260 m Entfernung, im Anschluss an ein Sportstättengelände, der einzige zusammenhängende Waldbestand. Sonst sind nur vereinzelt Bäume und Heckenstrukturen vorhanden. Im Osten befindet sich in ca. 750 m Entfernung das Abbaugelände einer Ziegelei. Das leicht bewegte Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf, so dass der Geltungsbereich bis auf den Osten von weithin einsehbar ist.

Um dem Effekt der starken Fernwirkung entgegenzuwirken, wird der Übergang in die freie Landschaft mit Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung in Form von einer frei wachsenden Feldgehölzhecke mit Bäumen westlich und nördlich des neuen Gewerbegebietes unterstützt, so dass sich die neue Bebauung in die Landschaft einfügt.

Es ist insgesamt also von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Das bestehende Gewerbegebiet östlich und südöstlich des Planungsgebietes schöpft auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die bestehenden Gewerbeflächen in ihrer Summe die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm aus. Nur wenn die neu hinzu kommenden Gewerbeflächen im Planungsgebiet an diesen Immissionsorten keinen wesentlichen Immissionsbeitrag mehr leisten, werden die festgesetzten, zulässigen Emissionskontingente nicht überschritten.

Das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger&Partner GmbH¹⁶ zeigt, dass auch bei einer Reduzierung der Planwerte der DIN 45691 an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet um 10 dB(A), das neue Gewerbegebiet keine wesentlichen Immissionsbeiträge mehr leistet.

Die Fläche hat in Bezug auf Erholungsnutzung derzeit keine Bedeutung.

Diese Einschätzungen ergeben insgesamt eine geringe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege¹⁷ sind in den Änderungsbereichen keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden.

Südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 135 m Entfernung ist folgendes Bodendenkmal kartiert:

- D-1-7733-02271-7732-0020
*Verhüttungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
(Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)*

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet kann eine Betroffenheit des kartierten Bodendenkmals jedoch ausgeschlossen werden.

5.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und es ergäben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Schutzgüter.

¹⁶ Bericht Nr. 1625/B2/hu vom 06.02.2012

¹⁷ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat/files/denkmal_start.html, Daten: Mai 2011



5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft tragen Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und standortgerechte Pflanzungen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern.

SCHUTZGUT BODEN

Die Auswirkungen können durch die Begrenzung der versiegelten Flächen und durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und deren Zufahrten vermindert werden.

SCHUTZGUT WASSER

Unbelastetes Oberflächenwasser soll soweit möglich, vor Ort versickert werden. Da dies aufgrund der Bodenverhältnisse aber nur bedingt möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser zentral entsorgt. Hierzu ist es erforderlich dieses zunächst auf den Grundstücken zurückzuhalten (Regenrückhalteräume auf privaten Flächen bzw. Stauraumkanal) und gedrosselt direkt über die vorhandene Sammeldrainage bzw. indirekt über den Regenwasserkanal und das erweiterte Regenrückhaltebecken in den „Neschelbach“ einzuleiten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

In den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen für eine Eingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern mit überstandenen heimischen Laubbäumen 1. Ordnung nach Westen und Norden getroffen. Auch zur „Benzstraße“ sowie zur „Boschstraße“ werden in einem Grünstreifen Hochstämme 2. Ordnung gepflanzt. Diese Bäume sollen locker mit Sträuchern unterpflanzt werden.

Um die Durchgrünung im eigentlichen Baugebiet zu gewährleisten, gibt es zusätzlich eine Festsetzung zur Pflanzung eines Baumes 2. oder 3. Ordnung, bzw. eines Obstbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche.

Einfriedungen sind nur in einer offenen Form zulässig, da der Siedlungsrand zur freien Landschaft für Wechselbeziehungen durchlässig bleiben soll.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch Eingrünungsmaßnahmen, wie einer Hecke mit einer überstellten Baumreihe nach Norden und Westen, sowie Baumpflanzungen nach Süden und Osten, soll ein sanfter Übergang zur freien Landschaft und die Einbindung der Maßnahme in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Gebäudehöhe und Werbeanlagen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Gemäß dem Gutachten der Lärmschutzberatung Steger&Partner GmbH¹⁸ sind keine wesentlichen Immissionsbeiträge durch das neue Gewerbegebiet zu erwarten, so dass die zulässigen Kontingente nicht überschritten werden (s. Bestandsaufnahme, Schutzgut Mensch). Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Des Weiteren kommt Steger&Partner zu folgenden Empfehlungen:

„Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung in Richtung des Ortsbereiches von Unterschweinbach eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in die anderen Richtungen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.“

5.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁹.

Bei der Errichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes handelt sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft, dessen Umfang zu ermitteln ist und gegebene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie die Ortsrandeingrünung bzw. interne Ausgleichsfläche werden als eingriffsneutral betrachtet.

¹⁸ Bericht Nr. 1625/B2/hu vom 06.02.2012

¹⁹ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

BEWERTUNG DES BESTANDES

Die strukturarme, intensiv genutzte Ackerfläche, in die eingegriffen wird, wird als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Haushalt eingestuft.

ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Die Fläche für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird mit einer Eingriffsschwere von Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ 0,4 bzw. 0,55) angesetzt.

Aus der Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 wurde der Faktor 0,4 angenommen, da mit zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der intensiven Eingrünung, der Festsetzung eines Pflanzschlüssel auf den Grundstücken (je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs-fläche	Verteil-ung
Acker	Kat. I	12.270 m ²	GE	Typ. A	0,4	4.908 m ²	88,91%
Acker	Kat. I	1.255 m ²	priv. Grünfläche Ortsrand	kein Eingriff	0	0 m ²	0,00%
Acker	Kat. I	1.530 m ²	Straße	Typ. A	0,4	612 m ²	11,09%
Straße	Kat. I	10 m ²	Straße	kein Eingriff	0	0 m ²	0,00%
Acker	Kat. I	1.305 m ²	Ausgleich am Ortsrand	kein Eingriff	0	0 m ²	0,00%
Summe:		16.370 m²	Erforderlicher Ausgleich			5.520 m²	100,00%

Tab. 1: Ermittlung und Zuordnung der Ausgleichsflächen

Vorhandene Fläche	Festsetzung/Lage	Ausgleichs-fläche	Verteil-ung
interne Ausgleichsfläche	Ausgleich: Ortsrand	1.305 m ²	23,64%
externe Ausgleichsfläche	Teilfläche der Fl.-Nr. 285/4, Gemarkung Egenhofen	4.215 m ²	76,36%
Erbrachter Ausgleich		5.520 m²	100,00%

Der interne Teil der Ausgleichsfläche wird mit der artenreichen, 2-reihigen Hecke (in Zusammenwirken mit der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung als 5-reihige Hecke) und überstellten Bäumen ausgeglichen. Der verbleibende externe Teil der Ausgleichsfläche wird auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 285/4, Gemarkung Egenhofen, ausgeglichen.

5.4.3. Externer Ausgleichsfläche

DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die externe Ausgleichsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Überlagerung der „20-KV Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone“ dargestellt. Umgeben wird die Fläche durch „Flächen für die Landwirtschaft“, wobei die nördlichen Grundstücke (entlang des Verlaufes der Glonn) mit der nachrichtliche Übernahme der „Biotopkartierung Bayern Nr. 74²⁰“ überlagert wurde. Mittlerweile ist das damalige Biotop abgängig, sodass in nördlicher Richtung (ca. 265 m Entfernung) nur noch eine „Naßwiese (und Feuchtgebüsch) in der Glonnaue nördlich von Egenhofen²¹“ verblieben ist.

VORBELASTUNG

Aufgrund einer von der Gemeinde durchgeführten Altlastenuntersuchung kommt das beauftragte Ingenieurbüro zu folgendem Ergebnis:

„Zur Klärung, ob die Auffüllungen aus schadstoffhaltigem Bodenmaterial bestehen, wurden vier Proben nach LfW-Merkblatt 3.8/1 untersucht. Die Proben 3, 10 und 11 wiesen visuelle Altlastenanteile auf. Probe 7 wurde als Vergleichsprobe untersucht. Der hohe Arsengehalte im Feststoff der Schurfprobe 7 ist nach Meinung der Unterzeichner bedingt durch Pestizide bzw. Fungizide, die früher in der

²⁰ „Nr. 74 Südlich Pfaffenhofen an der Glonn - Weidengebüsch und Flachmoorreste“

²¹ Biotop Nr. 7733-0039-001

Landwirtschaft eingesetzt und in den Boden eingetragen wurde. Die Schurfprobe 7 zeigte keinerlei Ablagerungen von Altlasten, so dass die Arsengehalte nicht durch die Altlasten bedingt sind. Dies ist ebenfalls für die Schurfproben 10 und 11 anzunehmen.

Die Arsengehalte stellen keine Gefahr nach BBodschG dar, da die Werte noch unter den Grenzwerten des Wirkungspfad Boden - Mensch bei Wohngebieten liegen. Zudem zeigten die Ergebnisse der Eluatanalyse, sowie des Grundwassers keine Auffälligkeiten bei den Schwermetallgehalten.²²

AGRAGSTRUKURELLE BELANGE

Durch die externe Ausgleichsfläche wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, da es sich um eine wiederverfüllte Sandgrube handelt.

REALE VEGETATION

Die betrachtete Fläche wurde von der Gemeinde seinerzeit als Deponiefläche genutzt. Auf dieser Fläche hat sich im Laufe der Zeit ein Aufwuchs von Kiefern, Birken, z.T. Ebereschen und Sträuchern eingestellt. Pflanzen wie Brennnesseln und Kletten weisen auf einen sehr nährstoffreichen Boden hin. Hinzu kommt, dass das Gelände sehr uneben ist. Teilweise fanden bereits vereinzelt Rodungen auf der Fläche statt. Umgeben ist die Fläche von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

GEPLANTE MASSNAHMEN

In Anbetracht der Vorbelastung der Fläche wurden in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (Frau Scholz) Flächen festgelegt, die gemäß der Untersuchungen des Ingenieurbüro IFMU nicht unter die Deponieverordnung fallen und somit nicht rekultiviert werden müssen. Zudem wurden Flächen herangezogen, auf denen bis auf wenige Einzelgehölze, kaum Bestand vorhanden ist, so dass die Flächen durchgehend aufgewertet werden können.

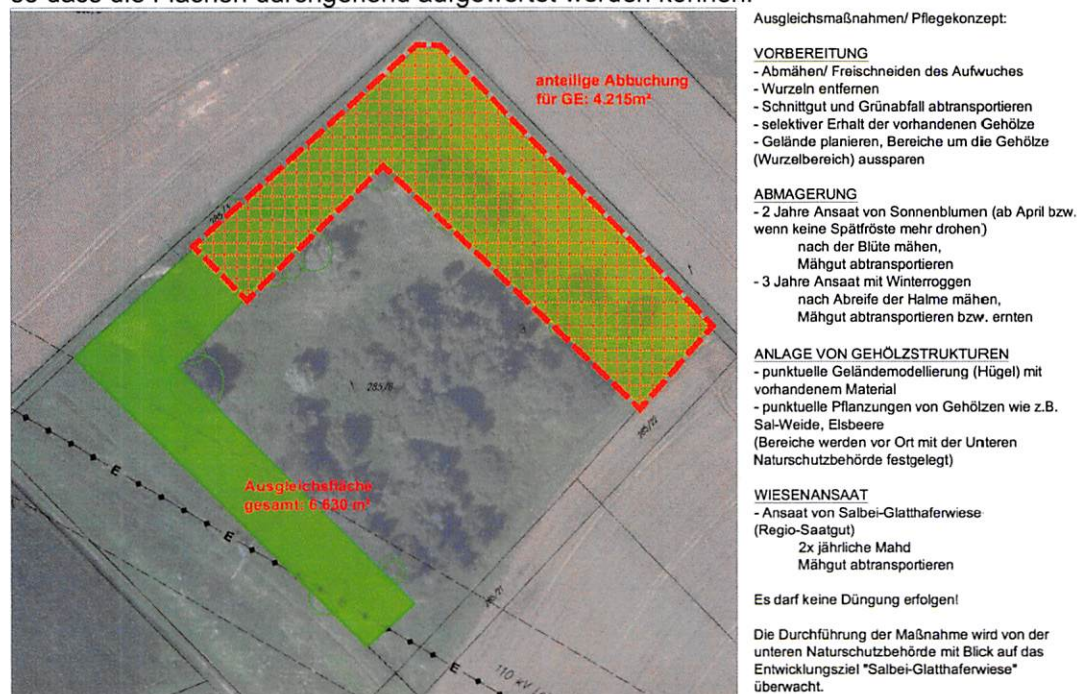


Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen/Pflegekonzept, 25.02.2013, Fl.-Nr. 285/6T

Als **Vorbereitung** muss sämtlicher Aufwuchs samt Wurzelwerk entfernt und das Mähgut abtransportiert werden, um den Nährstoffeintrag durch Grünmasse zu unterbinden. Anschließend wird das Gelände planiert, wobei die Bereiche des Gehölzbestandes ausgespart werden.

Anschließend erfolgt die Phase der **Abmagerung**. Dies bedeutet die Ansaat von zunächst 2 Jahren Sonnenblumen und dann 3 Jahre Roggen. Diese Pflanzen entziehen dem Boden Nährstoffe und lassen ihn abmageren. Das Mähgut muss immer abtransportiert werden.

Nach der Abmagerungszeit ist eine Standard-Bodenuntersuchung (Pflanzennährstoffe) durchzuführen. Abhängig vom Untersuchungsergebnis ist eine standortgerechte Blumenwiese oder Fettwiese mit autochthonem Saatgut anzusäen. Diese Wiese muss 2 x jährlich gemäht und das Schnittgut abtransportiert werden. Es darf keine Düngung erfolgen.

Darüber hinaus sind punktuell Geländemodellierungen (Hügel) durchzuführen.

Ein Viertel der Ausgleichsfläche ist zur Strukturanreicherung mit autochthonen Gehölzen zu bepflanzen.

²² Altlastenuntersuchungen Projekt: Altlastenverdachtsfläche Flur - Nr. 285/6, Gemeinde Egenhofen, Projekt Nr.: A12-8891 vom 06.07.2012 Ingenieurbüro für Materialreports und Umweltanalytik GmbH, Wolfratshausen

Erst dann erfolgt die **Ansaat** einer Wiese als Salbei-Glatthaferwiese aus Regio-Saatgut.

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

5.5. Alternativenprüfung

Als Planungsalternativen, im Sinne der Vorschrift wurden verschiedene interne Erschließungsvarianten (Pfeifenstiel, Wendepalte und vollständiger Verzicht) untersucht.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Wünsche der Bewerber sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängen. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen.

5.6. Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild, kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Wasserrückhaltung, sowie entsprechende Eingrünungen können die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft auf die mittleren Erheblichkeiten eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Klima und Lufthygiene	<u>gering</u>
Boden	<u>mittel</u>
Wasser	<u>mittel</u>
Tiere und Pflanzen	<u>gering</u>
Landschaft	<u>mittel</u>
Mensch	<u>gering</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>nicht betroffen</u>

Tab. 2: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

5.7. Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung, um gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einzuleiten und die Entwicklungen zu steuern.

Im betrachteten Fall sollte in jährlichen Abständen geprüft werden, ob sich die Maßnahmen, d.h. die Gehölzpflanzungen wie gewünscht entwickeln um die Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Die Hecke der Ortsrandeingrünung bzw. der internen Ausgleichsfläche soll in Abständen von 8-15 Jahren abschnittsweise (pro Jahr nicht mehr als 1/5 der Heckenlänge) „auf den Stock“ gesetzt werden. Einzelne Bäume und Sträucher sind als „Überhälter“ stehen zu lassen. Dabei dürfen Hecken nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. gepflegt werden (§ 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Zuständig: Untere Naturschutzbehörde.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der geplanten gewerblichen Nutzung entsprechend wird ein immissionstechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Teilbereich ausgewiesen. So dient das eingeschränkte Gewerbegebiet vorwiegend dem Arbeiten und der Unterbringung von produzierenden und artverwandten Nutzungen. Diese Gliederung (nach § 1 Abs. 4 BauNVO) erfolgt im Verhältnis zu mehreren Gewerbegebieten der Gemeinde Egenhofen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), so zu dem

bestehenden Gewerbegebiet Unterschweinbach – Nord – Erweiterung Gewerbegebiet" i.d.F. vom 04.09.2000.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Nicht zulässig sind:

- Die Ansiedlung von Schrottplätzen und Abwrackplätzen, da sowohl durch Staub- und Lärmimmissionen die konfliktträchtige Nutzung in Nachbarschaft von Wohnbebauung als auch die bauliche Ausformung an einer prägnanten Ortsrandlage nicht gewünscht ist.
- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, um eine Niveauabsenkung (sog. Trading-Down-Effekt) innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden. Ferner ist eine Störung der Nachbarschaft, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachstunden, zu befürchten.

So bleiben trotz des Ausschlusses die maßgeblichen Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und des Dienstleistungsgewerbes, sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Das damit im Plangebiet zulässige Nutzungsspektrum umfasst weiterhin die weit überwiegende Zahl der typischen Nutzungsarten eines Gewerbegebietes und ist deshalb breit genug, um den Gewerbegebietscharakter deutlich hervortreten zu lassen.

Auf einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird verzichtet, da durch die kleinteilig vorgeschlagenen Grundstücke davon ausgegangen werden muss, dass sich hier kein zentrumsschädlicher Einzelhandel ansiedeln wird. Auch besitzt die Gemeinde kein eigenes Einzelhandelskonzept, das einen Ausschluss rechtfertigen würde.

6.1.3. Ausnahmen

Für Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erfolgt, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20, eine Modifizierung der Festsetzungen. Wegen der geringen Grundstücksgrößen ist es erforderlich, die Unterordnung der Wohnnutzung zu gewährleisten. Somit wird bestimmt, dass die Wohnnutzung maximal 40 % der gewerblichen Nutzfläche umfassen, bis zu einer maximalen Wohnfläche von 160 m². Diese Größen sind ausreichend um eine Wohnung²³ mit einer durchschnittlichen Größe von 3 - 4 Bewohnern unterzubringen und den betrieblichen Gründen sowie Sicherheitsgedanken Rechnung zu tragen. Dabei müssen die Bewohner ein erhöhtes Maß an Belästigungen und Störungen hinnehmen.

Dies bedeutet, dass für eine 160 m² Wohnung mindestens 400 m² Nutzfläche errichtet werden müssen. Dies führt, je nach architektonischem Entwurf, überschlägig zu einer nötigen Grundstücksgröße von 840 m² bis 1.680 m².

6.1.4. Lärmkontingente nach DIN 45391

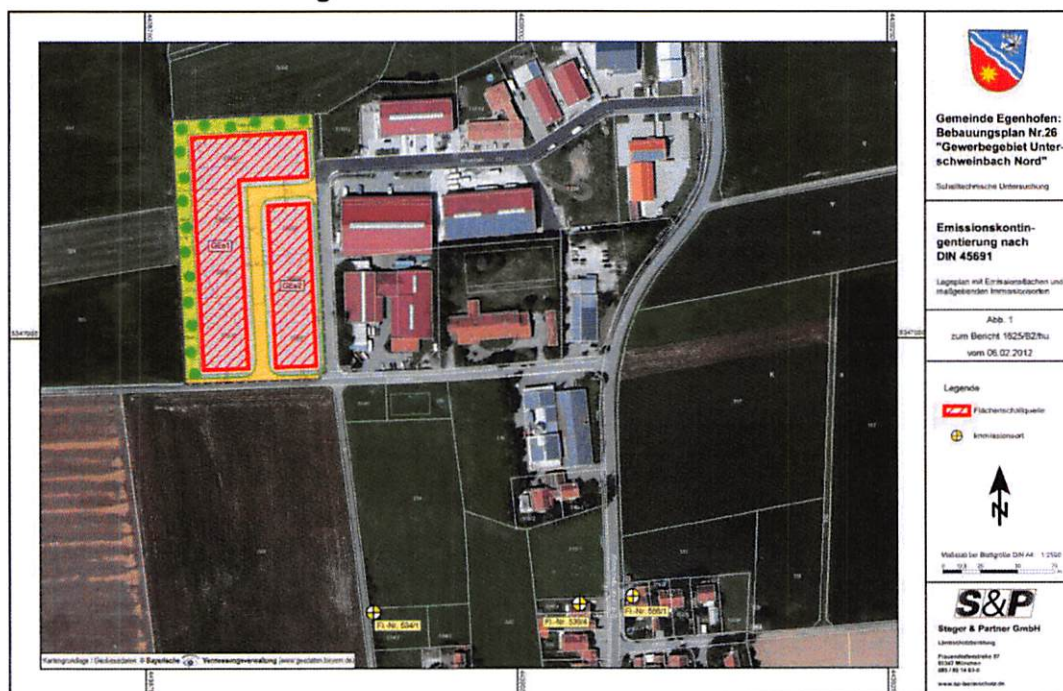


Abb. 5: Emissionskontingentierung nach DIN 45691 (Abb. 1 zum Bericht 1625/B27hu vom 06.02.2012)

²³ Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2,6 Bewohner/Wohnung, Wohnfläche je Wohnung 120,3 m² und einer statistischen Verteilung von 75,9 % für Wohngebäude mit 1 Wohnung, 19,2 % mit 2 Wohnungen und 4,9 % mit 3 Wohnungen

Durch das Büro Steger&Partner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung²⁴ erstellt. Diese kommt zu folgender Beurteilung:

„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet Unterschweinbach-Nord" der Gemeinde Egenhofen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 1625/B2/hu vom 06.02.2012 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen werden nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Dazu wurde die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten am Nordrand von Unterschweinbach die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sicherzustellen.

Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen östlich und südöstlich des Planungsgebietes, die auf Basis der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an den Immissionsorten in ihrer Summe die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausschöpfen, wurden die Planwerte der DIN 45691 an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet um 10 dB(A) reduziert.

Hierdurch ist sicher gestellt, dass die neu hinzu kommenden Gewerbeflächen im Planungsgebiet an diesen Immissionsorten keinen wesentlichen Immissionsbeitrag mehr leisten. Die Immissionsorte befinden sich dabei nach Ziffer 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereiches dieser Flächen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umlanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Da die Geräuschemissionskontingente nur für die Schallausbreitung in Richtung des Ortsbereiches von Unterschweinbach eingeschränkt sind, besteht für die anzusiedelnden Anlagen die Möglichkeit, durch eine geschickte Anordnung von Baukörpern und Geräuschquellen ihre Geräuschemission vorzugsweise in die anderen Richtungen zu orientieren.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.“

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe (traufseitige Gebäudehöhe/Firsthöhe).

6.2.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Um ein „dörfliches“ eingeschränktes Gewerbegebiet zu erhalten, wird die Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt. Dies ermöglicht noch eine Durchgrünung der Bebauung. Damit die Grundstücke mit Ortsrandeingrünung eine vergleichbare Dichte erhalten, wird für diese (Parzelle 4 bis 8) die Grundflächenzahl auf 0,55 erhöht.

Die GRZ liegt unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,8).

6.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit zwei als Höchstmaß festgesetzt, dies ermöglicht sowohl die Unterbringung von zweigeschossigen Geschäftsgebäuden als auch die Unterbringung von eingeschossigen Hallen.

6.2.3. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers, soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen.

6.2.4. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Die gewählte Höhe von TAW von 8,0 m und FH von 12,0 m

²⁴ Steger&Partner GmbH

entsprechen der vorhandenen Ortsrandlage und ermöglichen die Unterbringung der geplanten Gewerbebetriebe.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße bezogen wird. Ausnahmen werden für in Gewerbegebieten üblichen bauliche Anlagen und Einrichtungen bestimmt.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die großzügige Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Die Größe der Baufenster entspricht dem Wunsch der Gemeinde, hier den zukünftigen Bauherren einen maximalen Spielraum zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt, damit das Planungsziel eines dörflichen, eingeschränkten Gewerbegebietes mit entsprechenden Freibereichen und Durchgrünung erreicht wird.

Um den Straßenraum nicht durch Nebengebäude zu verengen und damit dessen Großzügigkeit zu erhalten werden voluminöse bauliche (Neben-)Anlagen aus ortsgestalterischen Gründen, ausgeschlossen. Hierzu wird eine Vorzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze und dessen seitlicher Verlängerung bestimmt. Bei einem Eckgrundstück gibt es zum Straßenraum zwei Vorgartenbereiche und zwei straßenseitige Baugrenzen. Dabei überlappen sich die Verlängerungen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

6.4. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „eingeschränkten Gewerbegebiet“, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.5. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die innere Erschließung eine Straßenraumbreite mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Für die „Boschstraße“ wird mittel- bis langfristig eine Verbreiterung des Straßenraumes auf insgesamt 8,5 m angestrebt, wobei innerhalb des Geltungsbereichs die östlich vorhandene nördliche Straßenbegrenzung nach Westen weitergeführt wird.

Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen noch dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 6,35 m (RAST 06²⁵). Dabei erfolgt auf der inneren Erschließungsstraße keine Trennung der Verkehrsarten und bei der Verbreiterung der „Boschstraße“ die Schaffung bzw. Fortführung des einseitigen Gehweges.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW zu ermöglichen.

6.6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Wohnumfeldes von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Gemeinde Egenhofen einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung zu.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründe für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

Von Seiten des Versorgungsträgers der E.ON Bayern AG ist die Errichtung einer Transformatorenstation (mit einem Flächenbedarf von ca. 20 m²) im Bereich der Parzelle Nr. 1 erforderlich. Da die abschließende Verortung erst auf Ebene des Spartengesprächs erfolgen kann, wird diese beim Verkauf der Baugrundstücke freigehalten. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme (im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauGB) zugelassen werden.

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 (z.B.

²⁵ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung, Dachaufbauten, Einfriedung, Gelände- veränderungen, Werbeanlagen) getroffen. Die getroffenen Aufschüttungshöhen von bis zu 1,5 m schaffen ein weitgehend ebenes Plangebiet, welches für die gewerbliche Nutzung geeignet ist.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung des Siedlungsrandes von Norden, Westen und Süden von Unterschweinbach in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

6.8.1. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Als Ortsrandeingrünung wird eine 3- reihige Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen in einem 5 m breiten Grünstreifen festgesetzt. Diese bildet mit der 2-reihigen Heckenpflanzung der Ausgleichsfläche eine insgesamt 10 m breite Eingrünung mit einer 5-reihigen Hecke. So wird eine Einfügung der neuen Bebauung in die umgebende Landschaft erreicht.

Südlich des Gewerbegebietes entlang der „Boschstraße“, sowie östlich entlang der „Benzstraße“ werden in einem Grünstreifen ebenfalls heimische Laubbäume als Hochstamm, jedoch mit einer schmalen Krone (2. Wuchsordnung) für den Einsatz im Straßenbereich festgesetzt. Die geringere Wuchsordnung der Bäume sorgt langfristig für eine konsequente Begrünung und Gliederung der Straßenräume. So ist die Pflanzung mit ihrem Habitus den beengteren Verhältnissen angepasst. Nach Osten werden die Bäume locker unterpflanzt, um für eine kleinteilige Grünstruktur zu sorgen.

Des Weiteren wird für die durchgehende Begrünung je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung festgesetzt. Hiermit werden unabhängig von den Eingrünungen kleine bis mittelkronige Bäume auch locker verteilt im Geltungsbereich für Grünstrukturen sorgen.

Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Gehölzpflanzungen können zugelassen werden, wenn dadurch funktionelle und ökologische Verbesserungen erreicht werden.

Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Liste heimischer Baum- und Strauch-Arten (siehe Artenliste) zu entnehmen. Pflanzabstände sind wie folgt einzuhalten: zu Straßen, Wegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen: Bäume und Sträucher 4 m.

6.8.2. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“).

Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden, wenn die Versiegelung nachweislich unbedingt notwendig ist und die Abmessungen auf das tatsächlich Erforderliche reduziert sind. Ansonsten sind die Belagsflächen bodenschonend, d.h. dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden um so die Versickerung des Niederschlagswassers so weit wie möglich auf den Baugrundstücken zu erreichen.

6.8.3. Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung mit Rank- und Schlingpflanzen wird ausdrücklich empfohlen.

6.9. Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Der Ausgleich wird durch eine Sammelausgleichsmaßnahme teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB) und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB) erbracht. Die interne Ausgleichsfläche bildet mit der 3-reihigen Heckenpflanzung der Grünfläche eine insgesamt 10 m breite Eingrünung mit einer 5-reihigen Feldgehölzhecke. Diese wird mit Großbäumen im Abstand von ca. 15 m bepflanzt.

Die Bäume sollten mindestens in 2,5 m Abstand zu den Leitungen gepflanzt werden. Darüber hinaus sind zu landwirtschaftlichen Fläche 4 m Abstand einzuhalten.

Das Entwicklungsziel hierbei ist die Schaffung von artenreichen Baum- und Strauchsäumen als Habitat für Vögel und Kleinsäuger am Rande des neuen Gewerbegebietes, sowie ein struktureicher Übergang in die Landschaft.

Es sind autochthone Pflanzen bzw. Regiosaatgut zu verwenden.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weitere Maße die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

6.11. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

Nachrichtlich übernommen ist die Aufteilung der Verkehrsflächen der Bundesstraße, sowie die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1²⁶) ermittelten Höhenschichtlinien.

Ferner wird der Geltungsbereich vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Der geschätzte Verlauf der Sammler (Dränage aus den westlich liegenden Feldern) wurde aus einer der Gemeinde vorliegenden Bestandskarte (M: 1/5000) übertragen.

Nachdem sich der Geltungsbereich innerhalb der geschlossenen Ortslagen befindet, werden die Sichtfelder im Einmündungsbereich der „Boschstraße“ nachrichtlich übernommen²⁷. Dabei wird von einer Anfahrtssicht mit 70 m Schenkellänge²⁸ ausgegangen, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und außerhalb der bestehende Verkehrsflächen zu liegen kommt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Städtebaulichen Wert

Art	Fläche	Verteilung
Landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 16.360 m ²	99,9%
Verkehrsfläche	ca. 10 m ²	0,1%
Summe Geltungsbereich	ca. 16.370 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung – Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 12.270 m ²	75,0%
Private Grünfläche	ca. 1.255 m ²	7,7%
interne Sammelausgleichsfläche	ca. 1.305 m ²	8,0%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.540 m ²	9,4%
Summe	ca. 16.370 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 16.370 m²	
eingeschränktes Gewerbegebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 12.270 m ²	75,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 5.971 m ²	GRZ = 0,49
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 3.845 m ²	64 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 9.816 m²	GRZ (§19IV) = 0,80
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.710 m ²	10,4%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 11.526 m²	70,4%

Tab. 5: Bauliche Nutzung - Neu

²⁶ Die LaserScan-Befliegung: Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhen Genauigkeit besser $\pm 0,2\text{m}$ Lagegenauigkeit ca. $\pm 0,5\text{ m}$ auf.

²⁷ Planungshilfen 2010/11 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

²⁸ RAST 06: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Tabelle 59

7.2. Bodenordnung

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

7.3. 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 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.

7.4. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	ca. 1.465 m ²	125,-	183.125,-
Straßenbeleuchtung	ca. 10 Stück	2.000,-	20.000,-
Ansaat Wiese (gesch)	ca. 75 m ²	20,-	1.500,-
Voraussichtliche Herstellungskosten			204.625,-
Strauchpflanzungen	ca. 1.255 m ²	9,-	11.295,-
Voraussichtliche Herstellungskosten der privaten Grünfläche			11.295,-

Tab. 6: Überschlägige Schätzung der Herstellungskosten –ohne Grunderwerb

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Strauchpflanzungen	ca. 1.305 m ²	9,-	11.745,-
Baumpflanzungen	ca. 17 Stück	850,-	14.450,-
Voraussichtliche Herstellungskosten			14.450,-
Pflegemaßnahmen	20 Jahre	600,-	12.000,-
Voraussichtliche Pflegekosten			12.000,-

Tab. 7: Überschlägige Schätzung Interne Ausgleichsflächen und Maßnahmen –ohne Grunderwerb

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Gelände herrichten	ca. 4.125 m ²	2,00	8.250,-
Voransaat Abmagern 5 Jahre	ca. 4.125 m ²	0,30	1.238,-
Ansaat Wiese	ca. 4.125 m ²	0,30	1.238,-
Gehölzpflanzungen (10 % der Fläche)	ca. 413 m ²	7,-	2.888,-
Voraussichtliche Herstellungskosten			13.613,-
Mahd Wiese 2 x im Jahr	20 Jahre	1.055,-	21.100,-
Gehölzpflege im Jahr	20 Jahre	211,-	4.220,-
Voraussichtliche Pflegekosten			4.220,-

Tab. 8: Überschlägige Schätzung Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen –ohne Grunderwerb

Egenhofen,

28. FEB 2013

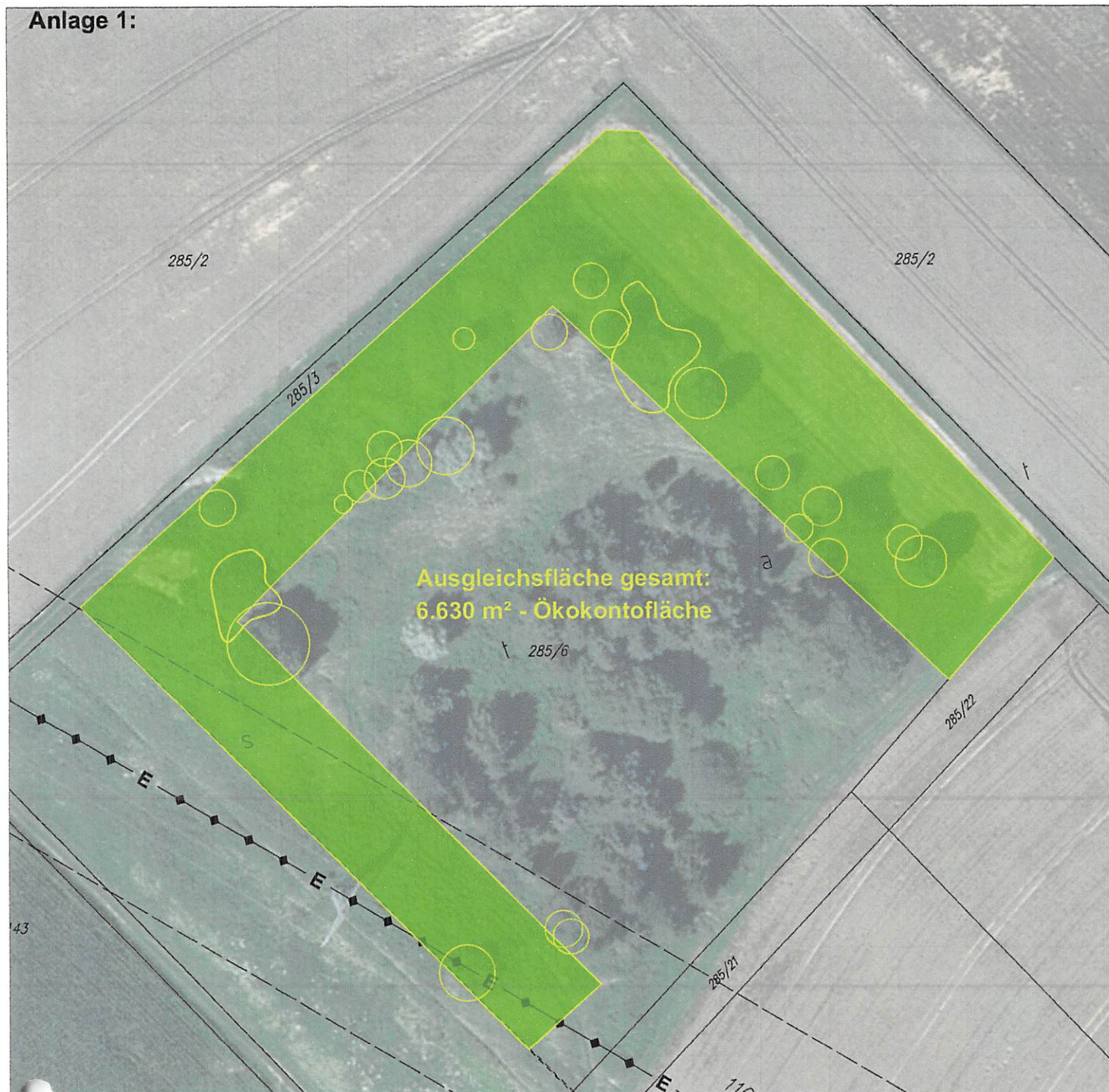
 Josef Nefe
 1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner


 Martin Lohde
 Landschaftsarchitekt

Anlage 1:



Ausgleichsmaßnahmen/ Pflegekonzept:

VORBEREITUNG

- Abmähen/ Freischneiden des Aufwuchses
- Wurzeln entfernen
- Schnittgut und Grünabfall abtransportieren
- selektiver Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Gelände planieren, Bereiche um die Gehölze (Wurzelbereich) aussparen

ABMAGERUNG

- 2 Jahre Ansaat von Sonnenblumen (ab April bzw. wenn keine Spätfröste mehr drohen)
nach der Blüte mähen,
Mähgut abtransportieren
- 3 Jahre Ansaat mit Winterroggen
nach Abreife der Halme mähen,
Mähgut abtransportieren bzw. ernten
- Nach der Abmagerungszeit Durchführung einer Standard-Bodenuntersuchung (Pflanzennährstoffe)

ANLAGE VON GEHÖLZSTRUKTUREN

- punktuelle Geländemodellierung (Hügel) mit vorhandenem Material
- punktuelle Pflanzungen von Gehölzen wie z. Sal-Weide, Elsbeere (insg. 25% der Gesamtfläche)
(Bereiche werden vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt)

WIESENANSAAT

- Ansaat von standortgerechter Blumenwiese oder Fettwiese gemäß Bodenuntersuchung (autochthones-Saatgut)

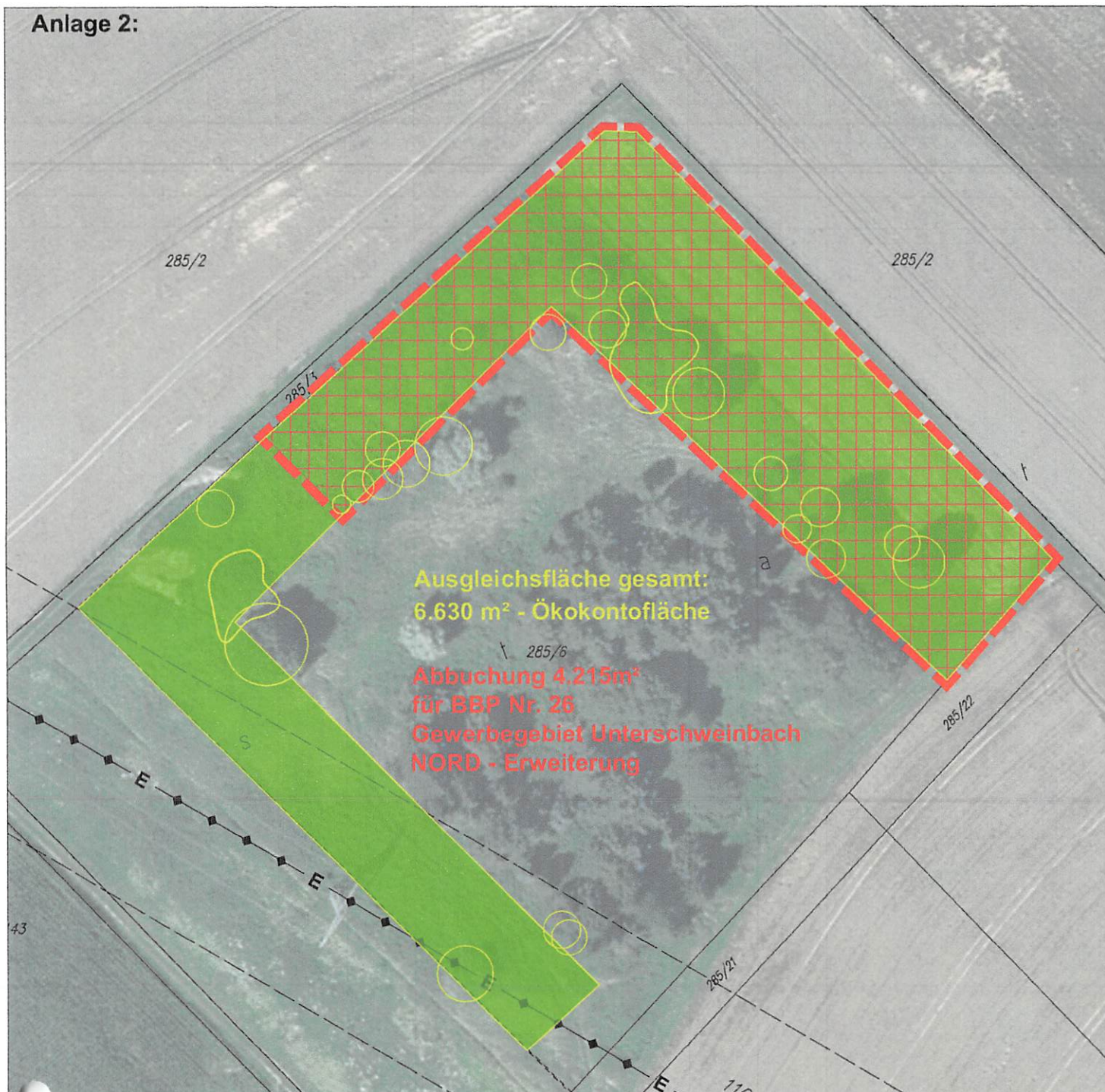
2x jährliche Mahd

Mähgut abtransportieren

Es darf keine Düngung erfolgen!

Die Durchführung der Maßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde mit Blick auf das Entwicklungsziel "standortgerechte Wiese" überwacht.

Anlage 2:



Ausgleichsfläche gesamt:
6.630 m² - Ökokontofläche

Abbuchung 4.215m²
für BBP Nr. 26
Gewerbegebiet Unterschweinbach
NORD - Erweiterung

Ausgleichsmaßnahmen/ Pflegekonzept:

VORBEREITUNG

- Abmähen/ Freischneiden des Aufwuchses
- Wurzeln entfernen
- Schnittgut und Grünabfall abtransportieren
- selektiver Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Gelände planieren, Bereiche um die Gehölze (Wurzelbereich) aussparen

ABMAGERUNG

- 2 Jahre Ansaat von Sonnenblumen (ab April bzw. wenn keine Spätfröste mehr drohen) nach der Blüte mähen, Mähgut abtransportieren
- 3 Jahre Ansaat mit Winterroggen nach Abreife der Halme mähen, Mähgut abtransportieren bzw. ernten
- Nach der Abmagerungszeit Durchführung einer Standard-Bodenuntersuchung (Pflanzennährstoffe)

ANLAGE VON GEHÖLZSTRUKTUREN

- punktuelle Geländemodellierung (Hügel) mit vorhandenem Material
 - punktuelle Pflanzungen von Gehölzen wie z.B. Sal-Weide, Elsbeere (insg. 25% der Gesamtfläche)
- (Bereiche werden vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt)

WIESENANSAAT

- Ansaat von standortgerechter Blumenwiese oder Fettwiese gemäß Bodenuntersuchung (autochthones-Saatgut)

2x jährliche Mahd

Mähgut abtransportieren

Es darf keine Düngung erfolgen!

Die Durchführung der Maßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde mit Blick auf das Entwicklungsziel "standortgerechte Wiese" überwacht.

**Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 26 „Gewerbegebiet Unterschweinbach - Nord -
Erweiterung“**

Datum i.d.F. vom: 26.04.2011, 20.02.2012, 18.06.2012, 25.02.2013

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

1. EINFÜHRUNG

Nachdem das bestehende Gewerbegebiet bis auf eine Parzelle mit ungünstigen Grundstückszuschnitten (Fl.-Nr. 519 bzw. 534T) bebaut ist, möchte die Gemeinde die Gewerbestruktur stärken und das bestehende Gewerbegebiet erweitern.

Nachdem mittlerweile sechs Anfragen (Lager/Büro, Reifenhandel, Kunststoffveredelung, Kfz-Service, Lagerhalle, Zimmerei etc.) mit einem Flächenbedarf von ca. 1,0 ha nachgefragt wurden, soll das Gebiet in westlicher Richtung erweitert werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen und ein neuer Ortsrand ausgebildet werden. Hierzu werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet" (ca. 1,227 ha), eine „private Grünfläche – Ortsrand“ (ca. 0,126 ha), eine „interne Ausgleichsfläche“ (ca. 0,130 ha) und eine „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,154 ha) festgesetzt.

2. VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	05. Mai 2011
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11. Mai 2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04. April 2012 - 08. Mai 2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	18. Juni 2012
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17. Januar 2013 - 20. Februar 2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	25. Februar 2013
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	01. März 2013

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch das Vorhaben werden keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Bis auf die Versiegelung des Bodens bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild, kann die Erheblichkeit bezogen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie versickerungsfähige Beläge und Wasserrückhaltung, sowie entsprechende Eingrünungen können die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft auf die mittleren Erheblichkeiten eingeschränkt werden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	<u>gering</u>
Boden	<u>mittel</u>
Wasser	<u>mittel</u>
Tiere und Pflanzen	<u>gering</u>
Landschaft	<u>mittel</u>
Mensch	<u>gering</u>
Kultur- und Sachgüter	<u>nicht betroffen</u>

Tab. 1: Zusammenfassung des Inhalts der Umweltprüfung

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde, auf.

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
Lage der Ausgleichsflächen (LRA FFB Naturschutz und Landschaftspflege Schreiben vom 02.05. 2012)	Berücksichtigung 18.06.2012	Die interne Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung mit 10 m wurde auf 5 m reduziert. Auf die zunächst gewählte externe Ausgleichsfläche entlang des Breitsamgrabens (Fl.-Nr. 353, Gemarkung Aufkirchen) wurde verzichtet. Anstelle dessen wurde die ehm. Sandgrube (Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen) mit einem Pflegekonzept herangezogen.
Beseitigung des Niederschlagswassers (LRA FFB Wasserrecht, Schreiben vom 02.05. 2012 Abwasserzweckverband, Schweinbach-Glonngruppe, Schreiben vom 04.05.2012 Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt von 03.05.2012)	Berücksichtigung 18.06.2012	Die Niederschlagswasserbeseitig- ung erfolgt zentral über das Trennsystem der AZV. Hierzu wurde in einem separaten Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt. Satzung Hinweis 2.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser Begründung 4.4 Ver- und Entsorgung

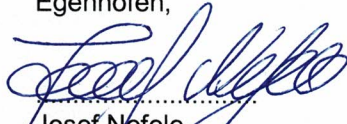
Als Planungsalternativen im Sinne der Vorschrift wurden verschiedene interne Erschließungsvarianten (Pfeifenstiel, Wendeplatte und vollständiger Verzicht) untersucht.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Wünsche der Bewerber sind weitere Alternativen kaum vorstellbar.

Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts mussten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. sind ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichem Maße von der Zielvorstellung der Gemeinde abweichen.

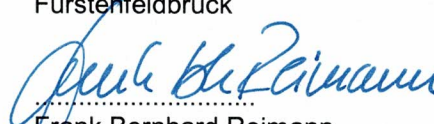
Egenhofen,

- 1. MRZ. 2013



Josef Nefele
1. Bürgermeister

Fürstentfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

