GEMEINDE EGENHOFEN

Landkreis Fürstenfeldbruck

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

mit

7. Änderung der Satzung

„Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen“

SATZUNG und BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.06.2016

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung: Alexandra Koller

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 174017

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

Einbeziehungssatzung

„Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße"

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Egenhofen, Ortsteil Aufkirchen
für den Bereich Fl.Nr. 40 (TF), Gemarkung Aufkirchen.

mit

7. Änderung der Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen"

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.
Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" mit 7. Änderung der Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen" der Gemeinde Egenhofen gilt die von dem Büro OPLA - Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.06.2016, die aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich der Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Einbeziehungssatzung besteht aus
- der Planzeichnung (A) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung 20.06.2016
- den textlichen Festsetzungen (D) in der Fassung vom 20.06.2016

Beigefügt ist die
- Begründung in der Fassung vom 20.06.2016

A PLANZEICHNUNG

- Planzeichnung, M 1:500

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

D I TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1
(7. Änderung der Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen")

Im Teilräumlichen Geltungsbereich 1 werden gemäß Planzeichnung eine „Fläche für Bauverzicht" und eine mit „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Fläche" festgesetzt. Darüber hinaus gilt im Teilräumlichen Geltungsbereich 1 die rechtskräftige Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen" unverändert fort.

D II TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2
(Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße")

1 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplatze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

Es sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3 STELLPLÄTZE , GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

4 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

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

4.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, darf das unverschmutzte Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

4.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

5 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

5.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

5.2 Private Grünfläche

Auf der privaten Grünfläche, im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind drei Strauchgruppen zu pflanzen. Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens fünf heimischen Sträuchern gemäß Artenliste (Pkt. E1: Sträucher) zusammen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 2,0 m.

5.3 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

6 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.Nr. 40 (TF), Gemarkung Aufkirchen, Gemeinde Egenhofen.

Herstellungsmaßnahmen
Auf der Ausgleichsfläche sind drei Obstbäume mit einem Mindestpflanzabstand von 8 m zu pflanzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1: Obstbäume) zu entnehmen.

Entwicklungsmaßnahmen
Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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

AUSGEFRTIGT

Ausgefertigt am 08. Juli 2016

i.V. Thomas Mösl

Thomas Mösl, Zweiter Bürgermeister

Siegel

INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" mit 7. Änderung der Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen" tritt mit Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Egenhofen, den 13. Juli 2016

i.V. Thomas Mösl

Thomas Mösl, Zweiter Bürgermeister

Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Obstbäume

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

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus* domestica, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.
Pflanzraster: max. 2,0 m x max. 2,0 m
(Pflanznamen *bot.*/ dt.)

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus laevigate* (Zweigriffliger Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnl. Schneeball)

E 2 Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasserversickerung

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

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

E 3 Bodendenkmäler

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 4 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E 5 Landwirtschaftliche Immissionen

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

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

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit 7. Änderung der Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen" ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zweiter Reihe im rückwärtigen Bereich der Maisacher Straße. Um den gegenwärtigen Außenbereich, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Westen und Süden, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufkirchen einzubeziehen, wird die Fläche städtebaulich überplant.

Um Baurecht von Seiten der Gemeinde zu erhalten, ist eine „Fläche für Bauverzicht" in einem Umfang von 611 m² vorzuweisen. Diese Fläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.Nrn. 40 (TF) und 40/3 (TF) bereit gestellt. Die bestehenden Nebengebäude innerhalb der "Fläche für Bauverzicht" haben Bestandschutz. Weitere über den Bestand hinaus vorgesehene Haupt- und Nebengebäude sind auf dieser Fläche nicht zugelassen.
Die Erschließung des geplanten Grundstücks erfolgt über die im Bestand vorhandene private Erschließungsstraße (Fl.Nr. 40/4, Gemarkung Aufkirchen). Um die Erschließung des Grundstücks über die bestehende Zufahrtsstraße zu sichern, wird diese Fläche mit Geh, Fahrt- und Leitungsrecht belastet.
Beide Flächen liegen im Umgriff der rechtskräftigen Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen", welche hinsichtlich dieser beiden Festsetzungen geändert wird (Teilräumlicher Geltungsbereich 1). Darüber hinaus gilt die rechtskräftige Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen" unverändert fort.

Folgende Punkte der Begründung nehmen ausschließlich Bezug auf den Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Einbezug eines einzelnen Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufkirchen).

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

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Grundstücksfläche Fl.Nr. 40 (TF) Gemarkung Aufkirchen, Gemeinde Egenhofen mit einer Fläche von ca. 820 m² (einschließlich Ausgleichsfläche).

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Egenhofen im Ortsteil Aufkirchen und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Süden durch Wohnbebauung,
- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (offene Flur).

Abb. 1 Luftbild, o. Maßstab (Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016)

2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrt befinden sich ein Gartenhaus in Holzbauweise sowie Gehölzstrukturen als Eingrünung (vorwiegend Nadel-, Zier- und Formgehölze). Im Süden entlang der Grundstücksgrenze besteht in einem Teilabschnitt eine Heckenpflanzung aus Nadelgehölzen.

Abb. 2 Angrenzende Nutzungen im Süden

Abb. 3 Blick Richtung Nordost

2.4 Topografie, Vegetation

Das Gelände ist von Süden nach Norden leicht abfallend. Im Plangebiet bestehen keine aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Gehölze.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen sind für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Entlang der Grenze des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 folgen im Westen und Süden am Übergang zu dem im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Wohngebiet ein Busch- und Baumbestand. Im Norden und Osten folgen Flächen für die Landwirtschaft.

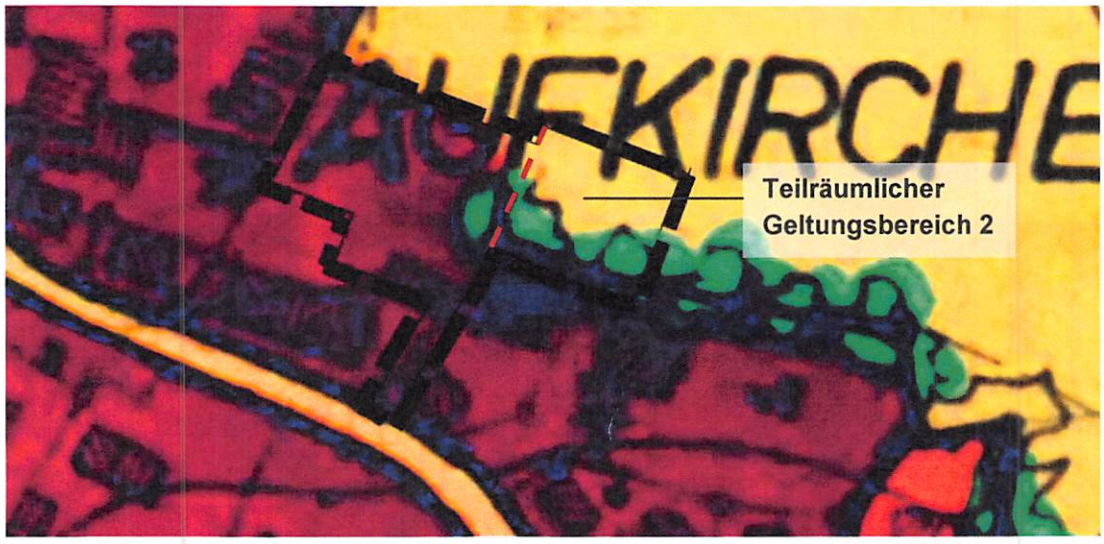

Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Westen und Süden durch die geplante Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt.

4.2 Verkehrskonzept

Die Zufahrt erfolgt durch die im Bestand vorhandene Stichstraße (Fl. Nr. 40/4, Gemarkung Aufkirchen) in Verbindung zur Maisacher Straße.

4.3 Grünordnungskonzept

Als schonender Übergang in die offene Landschaft ist im Osten des Plangebietes eine Ortsrandeingrünung mit Streuobst vorgesehen. Diese Fläche ist gleichzeitig als Ausgleichsfläche festgesetzt und der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" zugeordnet. Im Norden ist eine lockere Gehölzpflanzung als Eingrünung vorgesehen.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um den Eigentümer einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Nutzung der Grundstücksfläche einzuräumen, sind Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Dadurch wird der Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur gewährleistet und dem vorhandenen Ortsbild Rechnung getragen.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Durchführung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a zu berücksichtigen.

6.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bereits die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes stellt eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Durch die zu erwartende Versiegelung sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die im ländlichen Umfeld von geringer Bedeutung sind.

6.1.2 Schutzgut Boden

Der zu überplanende Bereich wird derzeit, neben einer kleinen Gartenfläche bestehend aus Gartenhaus und einer Eingrünung, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die standortkundliche Bodenkarte gibt für das Plangebiet im Westen fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) und im Osten fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich) als Bodentyp an. Durch das Planvorhaben einschließlich der damit verbundenen Versiegelung wird die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt.

6.1.3 Schutzgut Wasser

Ein Datenabruf beim „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG) vom Feb. 2016 hat ergeben, dass sich das Plangebiet außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Planung berührt. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Die durch das Vorhaben verursachte Versiegelung von Flächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

6.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Plangebiet ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Durch das Vorhaben werden Flächen mit geringer Strukturvielfalt überplant.

6.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Aufkirchen und schließt im Westen und Süden an bereits überbauten Flächen, im Norden und Osten an die landwirtschaftlich genutzte Feldflur an. Das Planvorhaben sieht eine Ortsrandeingrünung vor, wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die durch die zusätzliche Bebauung entstehen, gemindert werden.

7 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Zuge der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße“ Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dieser Satzung zugeordnet.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.Nr. 40 (TF), Gemarkung Aufkirchen und ist mit der Eingrünung im Osten des Plangebietes abgegolten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

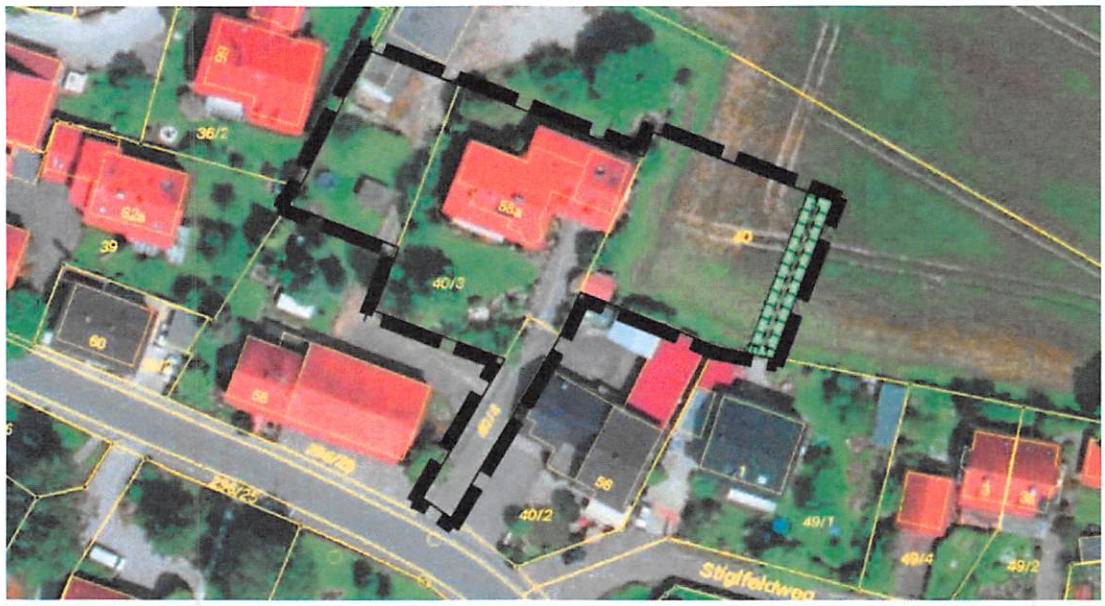

Abb. 5 Ausgleichsfläche – Lage im Raum
Luftbild, o. Maßstab (Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016)

Die entsprechenden Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6 „Ausgleichsmaßnahmen“ zu entnehmen.

GEMEINDE EGENHOFEN

Landkreis Fürstenfeldbruck

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

mit

7. Änderung der Satzung

„Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 08.07.2016

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

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

Bearbeitung: Alexandra Koller

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der Einbeziehungssatzung eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Einbeziehungssatzung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	21.04.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	02.05.2016 – 05.06.2016
Satzungsbeschluss	20.06.2016

ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Aufkirchen, nördlich Maisacher Straße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit 7. Änderung der Satzung „Ortsabrundung Aufkirchen-Pischertshofen" ist die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zweiter Reihe im rückwärtigen Bereich der Maisacher Straße. Um den gegenwärtigen Außenbereich, im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Westen und Süden, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufkirchen einzubeziehen, wird die Fläche städtebaulich überplant.

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

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 05.06.2016 folgende

umweltrelevanten Stellungnahmen ein und wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

Von Seiten des **Landratsamtes Fürstenfeldbruck** wird gefordert, dass das Oberflächenwasser aus der Erschließungsstraße nicht auf die Kreisstraße fließen darf. Da die Erschließung des Grundstücks über die bestehende private Erschließungsstraße (Fl.Nr. 40/4, Gemarkung Aufkirchen) erfolgt und daher keine Baumaßnahmen erforderlich sind, nimmt die Gemeinde Egenhofen die Anregung zur Kenntnis.
Auch wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Einbeziehungssatzung derzeit keine Altlasten erfasst sind, die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck jedoch noch nicht durchgeführt wurde. Der Hinweis wird von der Gemeinde Egenhofen zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung beachtet.

Die **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien** weist vorsorglich auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen hin. Aufgrund des Abstandes von 2,7 km zur nächstgelegenen Bahntrasse ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten; die Anregung wird von der Gemeinde Egenhofen zur Kenntnis genommen.