

## Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



### Satzung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“

**Datum:** 10.06.2013, 16.11.2015, 25.07.2016

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

**Präambel:**

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß  
§ 1 Abs. 8 BauGB, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10, 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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)

die 2. Änderung des „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ (§ 30 BauGB) als  
**SATZUNG.**


**Inhalt:**

<b>A</b>	<b>Planzeichnung i.d.F. vom 25.07.2016</b>
<b>B</b>	<b>Festsetzungen</b>
<b>C</b>	<b>Planunterlage, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten, Empfehlungen, externe Ausgleichsfläche</b>
<b>D</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>

**B FESTSETZUNGEN**

Dieser Bebauungsplan ersetzt, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die (1.) Änderung des Bebauungsplan - Grünordnungsplan „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 05.05.1989, sowie dessen Ur-Bebauungsplan i.d.F. vom 02.02.1981.

**1 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

- 1.1  Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung



Sportanlagen

Auf der Fläche für Sportanlagen ist auch ein Vereinsheim mit einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

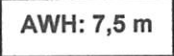
- 1.2 Allgemein zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung für Sportanlagen dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO).

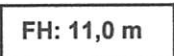
**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,80.

- 2.2  Geschossfläche als Höchstmaß, hier z.B. GF 300 m<sup>2</sup>

- 2.3 Der untere Bezugspunkt wird gemessen von der Geländeoberfläche.


- 2.4  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 7,5 m  
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

- 2.5  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 11,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

**3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

- 3.1  Baugrenzen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO), Einrichtung und Nebengebäude, bis zu einer Geschossfläche von 25 m<sup>2</sup>, allgemein zulässig.

- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

**4 ABSTANDSFLÄCHEN**

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

**5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

**6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

- 6.1  Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung:



Elektrizität

**7 FLÄCHEN FÜR WALD**

- 7.1
- 
- Flächen für Wald

**8 GRÜNFLÄCHEN**


- 8.1
- 
- Private Grünfläche
- <sup>1</sup>
- mit der Zweckbestimmung:



Sportplatz

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung eines Sportplatzes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO).

**9 GRÜNORDNUNG**

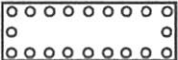
- 9.1
- 
- Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung, ohne Festsetzung des Standortes.

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 18-20 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

- 9.2 Stellplatzanlagen sind durch Laubbäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 10 Stellplätzen ein Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16–18 cm.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

- 9.3
- 
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht versiegelt werden.

Zweireihige Heckenpflanzung aus autochthonen, heimischen Wildsträuchern  
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m in versetzten Reihen. Je 50 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen ist ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Qualität der Sträucher: mind. 2 x v., 60 cm - 80 cm

Qualität der Bäume: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 14-16 cm

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbaum (Ziffer C 4.1) bzw. Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2).

Bestehende Gehölze, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, sind hierauf anzurechnen

- 9.4 Fassadenbegrünung

Erdgeschossige fenster-, tür- und torlose Fassadenteile sind ab einer Fassadenlänge von 10 lfm mit geeigneten heimischen Arten klimmend oder an Rankgerüst zu begrünen.

Pflanzabstand: je 1,5 lfm der obigen Fassadenlänge ist 1 Pflanze zu pflanzen.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.1).

- 9.5 Die zu pflanzenden Gehölze 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.

- 9.6 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

- 9.7 Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze 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.

<sup>1</sup> Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

**10 AUSGLEICHSFLÄCHEN**

Die Ausgleichsfläche mit den Maßnahmen, der Teilfläche der Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen (externen Ausgleichsfläche) wird dem zusätzlichen Eingriff zu 100 % zugeordnet.

**11 ANZAHL DER STELLPLÄTZE**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für die Fläche für Sport- und Spielanlagen und die private Grünfläche mit 50 festgesetzt<sup>2</sup>.


**12 BAULICHE GESTALTUNG**

- 12.1 Als Hauptdachform sind nur geneigte Dächer zulässig.  
Ausnahmsweise können auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.
- 12.2 Die Hauptdachneigung für geneigte Dächer beträgt 8° als Mindestmaß und 30° als Höchstmaß und für Flachdächer 5° als Höchstmaß.
- 12.3 Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 12.4 Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von bis zu 6 m zulässig.



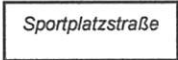

**13 WERBEANLAGEN**

- 13.1 Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fremd- und Sponsorenwerbeanlagen nur in Form von Bandenwerbung.
- 13.2 Werbeanlagen sind, bis auf Werbefahnen, nur an den Fassaden zulässig.  
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.  
Die Werbefahnen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 7,5 m zulässig.
- 13.3 Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.

**14 SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 14.1  Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

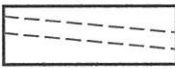

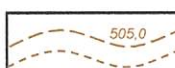
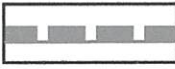
**C PLANUNTERLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN****1 Planunterlage**

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 498
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.3  Straßenname, hier z.B. Sportplatzstraße
- 1.4  Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Tennis
- 1.5 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt (Kartengrundlage: Geodaten © BVV).  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**2 Nachrichtliche Übernahmen**

- 2.1  Grenze des wassersensiblen Bereiches

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich eine von der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS“ - der Gemeinde Egenhofen vom 20.10.2008 abweichende Regelung, damit ist diese Satzung nicht anzuwenden.

- 2.2 **Bodendenkmäler**  
Bodendenkmäler, 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 Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.3 **Baumschutz**  
Auf die DIN 18 920<sup>3</sup> 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.
- 2.4 **Grenzabstand**  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB<sup>4</sup> hingewiesen.
- 2.5 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Vorher sind diese durch fachkundige Personen auf Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu untersuchen um den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) eingehalten werden.
- 2.6 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>5</sup> ff) erstellt werden.  
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>6</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.  
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.  
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.
- 3 Hinweise**
- 3.1  bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.2  bestehender Baum innerhalb des Geltungsbereichs
- 3.3  Bestehende Höhenlinien, mit Angabe der Höhen über Normalnull (DHHN92) in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 505,0.  
Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung. Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM01) erstellt (Höhengenauigkeit besser +/- 0,2 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m).
- 3.4  räumlicher Geltungsbereich (1.) Änderung des Bebauungsplans - Grünordnungsplan „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 05.05.1989
- 3.5 **Brandschutz**  
Grundsätzlich sind bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, Aussagen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

<sup>3</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>4</sup> **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

<sup>5</sup> **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

<sup>6</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

- 3.6 **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<sup>7</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>8</sup> und Technischen Universität München<sup>9</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.
- 4 Pflanzlisten**
- 4.1 **Artenliste Laubbäume:**  
Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:  
Laubbäume 1. Ordnung:
- |  |  |
|--|--|
| Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )   | Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) |
| Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )        | Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )   |
| Sommer-Linde ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) | Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )  |
- Laubbäume 2. Ordnung:
- |   |   |
|---|---|
| Feldahorn Hochstamm<br>( <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> )                          |   |
- 4.2 **Artenliste Sträucher:**  
Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten vorgeschlagen:
- |   |  |
|---|--|
| Alpen-Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )            | Rosa arvensis                                      |
| Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )   | Rosa canina  |
| Gemeine Felsenbime ( <i>Amelanchier ovalis</i> )        | Rosa glauca  |
| Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )          | Rosa rubiginosa                                    |
| Gewöhnliche Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) | Schlehndorn ( <i>Prunus spinosa</i> )              |
| Fesenbime <i>Amelanchier canadensis</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> )    |
| Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )            | Zweigriff. 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.  
Artenliste:
- |  |   |
|--|---|
| Efeu ( <i>Hedera helix</i> )               | Waldrebe ( <i>Clematis alpina</i> )   |
| Spalierobst                                | Wilder Wein ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> ,<br><i>tricuspidata</i> ) |
| Waldgeißblatt ( <i>Lonicera in Arten</i> ) |   |
- 5 Empfehlungen**
- 4.1 **CO<sub>2</sub>-Einsparung**  
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.
- 4.2 **Barrierefreies Gebäude**  
Auf die DIN 18040-1<sup>10</sup> „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, sowie Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.
- 4.3 **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.

<sup>7</sup> Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>8</sup> Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>9</sup> Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

<sup>10</sup> 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

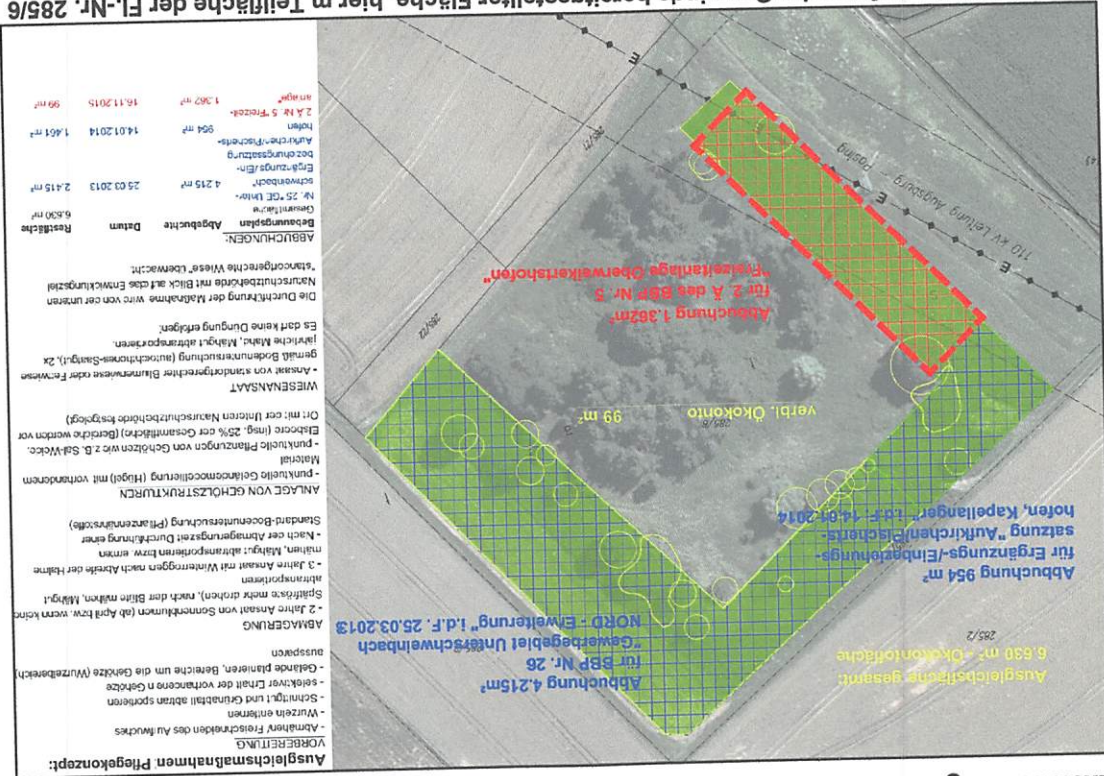
*Josef Nefele*  
1. Bürgermeister

Egenhofen, 26.07.2015

*Frank Bernhard Reimann*  
Architekt+Stadtplaner



**Ausgleichsfläche auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche, hier m Teilfläche der Fl.-Nr. 285/6**



**6 Externe Ausgleichsfläche**

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

**D VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 10.06.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 05.06.2016 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2016 bis 05.06.2016 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.2016 als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt  
Egenhofen, den 26.07.2016

*Josef Nefele*  
.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 01.08.2016 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Egenhofen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Egenhofen, den

**- 1. Aug. 2016**

*Josef Nefele*  
.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister



**Gemeinde Egenhofen  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur 2. Änderung des  
Bebauungs- und Grünordnungsplanes  
Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“**

**Datum:** 16.11.2015, 25.07.2016

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

**Inhalt:**

1.	Einführung .....	2
2.	Ausgangssituation .....	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten .....	5
4.	Verfahren .....	7
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts .....	9
6.	Festsetzungen und Hinweise .....	10
7.	Wesentliche Auswirkungen .....	12

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich bei der Ortschaft Unterschweinbach dem Gewerbegebiet vorgelagert (ca. 80 m in nordwestlicher Richtung).

Er liegt südlich der „Sportplatzstraße“ und westlich der Verbindungsspanne „Sportplatzstraße“ zur „Boschstraße“.



Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP20 vom 04.06./2015 © BVV mit Änderungsbereich (cyan)

### 1.2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Standort des Sportclubs Oberweikertshofen e.V. zeitgemäß zu ertüchtigen. So ist durch den Aufstieg, der ersten Mannschaft der Fußballabteilung in die Landesliga Südwest, der Bedarf an neuen Umkleiden und die Errichtung einer kleinen Tribünenanlage sowie eines Mehrzweckraums entstanden. Ferner sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr neu geordnet werden. Damit soll dem Belang von Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen werden.

Hierzu wird eine „Fläche für Sportanlage“ (ca. 13.020 m<sup>2</sup>), eine „private Grünfläche - Sportplätze“ (ca. 23.030 m<sup>2</sup>), „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 3.120 m<sup>2</sup>), „Fläche für Forst“ (ca. 280 m<sup>2</sup>) und „Fläche für Versorgungsanlagen“ (ca. 15 m<sup>2</sup>) festgesetzt.



Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden bzw. Nordosten durch eine Waldfläche und im übrigen Gebiet durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

### 2.3. Vorbelastung des Plangebietes

#### 2.3.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde Egenhofen sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts<sup>1</sup> im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 12 ehemalige Gruben erfasst. Die betreffenden Flächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

#### 2.3.2. Sportgeräusche

Auf den drei vorhandenen Spielfeldern finden aktuell folgende Trainings- bzw. Spielzeiten statt:

Mannschaft	Trainingszeiten	Spielzeiten
1. Herren	Di, Do: 19:00	variabel
2. Herren	Di, Do: 19:00	variabel
3. Herren	Di, Fr: 19:00	variabel
„Alte“ Herren	Fr: 19:00	
A-Junioren (U 19)	Mo, Mi 19:00 - 20:30	Sa 13:00
B-Junioren (U 17)	Di, Do: 17:30 - 19:00	Sa: 11:00
C-Junioren (U 15)	Di, Do: 18:00-19:30	So: 11:00
D1-Junioren (U 13)	Mo, Mi: 17:30-19:00	Fr: 18:00
D2-Junioren (U 13)	Mo, Do: 17:30-19:00	Sa: 09:00
E1-Junioren (U 11)	Mo, Mi: 17:30-19:00	Sa: 10:30
E2-Junioren (U 11)	Mo, Mi: 17:30-19:00	Fr: 16:45
F1-Junioren (U 09)	Di, Do: 17:15-18:45	Fr: 16:45
F2-Junioren (U 09)	Di, Do: 17:15-18:45	So: 10:00
G1-Junioren (U 07)	Di: 17:15-18:45	variabel

Tab. 1: Trainings- bzw. Spielzeiten<sup>2</sup>

In der Stellungnahme<sup>3</sup> des Immissionsschutzes im Landratsamt Fürstenfeldbruck wird u.A. ausgeführt: „Eine überschlägige Beurteilung der zu erwartenden Geräuschbelastung durch die vorhandenen Sportanlagen in der geplanten Freizeitanlage Oberweikertshofen an der nordwestlichen Ecke des vorhandenen Gewerbegebietes „Unterschweinbach Nord“ ergab, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden können. Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.“

### 2.4. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Ortstrassen „Sportplatzstraße“ die Verbindungsspanne von dieser zur „Boschstraße“
- für den Fußgänger und Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen „Baarerstraße“ (ca. 840 m) an der „Kahrstraße“ in Unterschweinbach bzw. der Bushaltestelle „Oberweikertshofen“ (ca. 1.040 m) in Oberweikertshofen (Buslinie 871 Maisach – Pfaffenhofen a. d. Glonn, 874 Maisach - Dirlesried, sowie der Ruf-Taxi-Linie 8700 Maisach - Pfaffenhofen a.d. Glonn).

### 2.5. Energie-Atlas Bayern<sup>4</sup>

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Biomasse wird in der nächsten Biogasanlage südlich, westlich von Unterschweinbach (ca. 1.000 m mit einer elektrischen Leistung von 385 kW - Tannet) verbraucht.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „voraussichtlich nicht möglich“ bewertet. Beim Geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung<sup>5</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Sportplatzstraße Nr. 1) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von überwiegend ca. 1150 - 1164 kWh/m<sup>2</sup> und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 - 1699 h/Jahr angegeben.

<sup>1</sup> Schreiben vom 03.06.2016 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>2</sup> [www.sc-oberweikershofen.de](http://www.sc-oberweikershofen.de), Datenabruf: November 2015

<sup>3</sup> Schreiben vom 03.06.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>4</sup> <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf Oktober 2015

<sup>5</sup> [https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf November 2015

- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,3 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme, Wasserkraft in näherem Umfeld sind nicht kartiert.

### 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### 3.1. Flächennutzungsplan

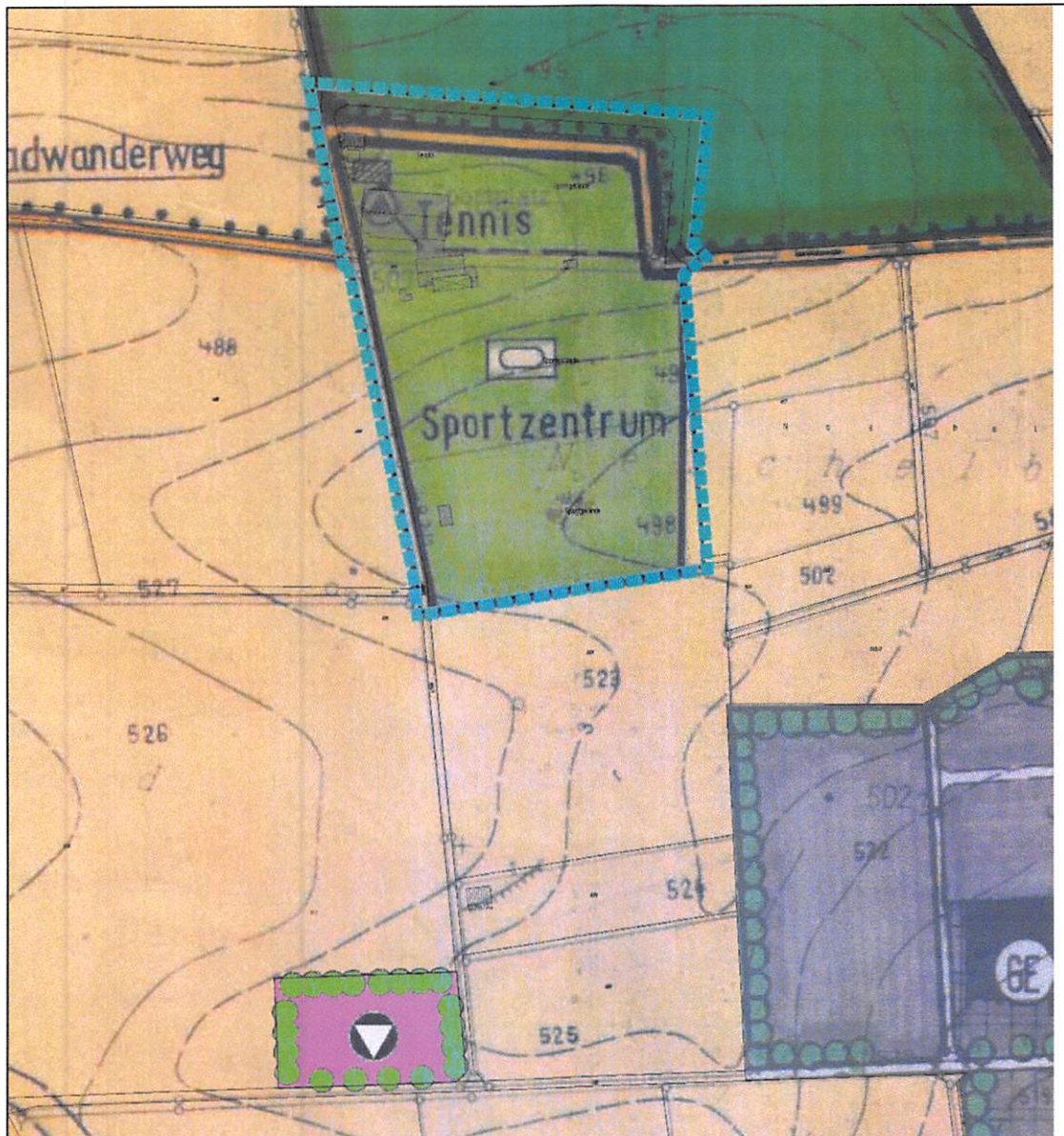


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. vom 12.03.1984 inkl.3. und 12. Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>6</sup> i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern<sup>7</sup> genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan elfmal<sup>8</sup> geändert, wobei die 9. Änderung nicht weitergeführt wurde.

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Änderungsbereich ein „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und dem textlichen Einschrieb „Tennis“ und „Sportzentrum“ überlagert mit einem Symbol für Trafostation und einer gestrichelten Linie in Verlängerung der „Sportplatzstraße“.

Im Norden bzw. Nordosten „Gemeindeverbindungsstraße (GVST)“ überlagert mit einem Symbol (Punkt-Linie) „Rundwanderweg“ darüber hinaus ein schmaler Streifen „Fläche für die Forstwirtschaft“ bzw. Südosten durch einer kleinen dreieckige „Fläche für die Landwirtschaft“.

Umgeben wird das Gebiet im Norden und teilweise im Nordosten durch „Fläche für die Forstwirtschaft“ und in den übrigen Bereichen durch „Fläche für die Landwirtschaft“. Südöstlich in ca. 70 m Entfernung das

<sup>6</sup> Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

<sup>7</sup> mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

<sup>8</sup> 1. bis 8. Änderung, 10. bis 12. Änderung

„Gewerbegebiet“ Unterschweinbach und südwestlich in ca. 180 m Entfernung die „Fläche für den Gemeinbedarf - Großer Wertstoffhof“.

### 3.2. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht die (1.) Änderung der Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplan „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 05.05.1989. Für den Änderungsbereich von einem Bebauungsplan (nach § 30 Abs. 1 BauGB) auszugehen.

Der Änderungsbereich umfasst die gesamte (1.) Änderung des Bebauungsplanes - Grünordnungsplan „Freizeitanlage Oberweikertshofen“ i.d.F. vom 05.05.1989, der den Ur-Bebauungsplan i.d.F. vom 02.02.1981 ersetzt.



Abb. 4: Rechtsverbindliche (1.) Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Freizeitanlage Oberweikertshofen“, Änderungsbereich (schwarz)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen:

- zur „Art der baulichen und sonstigen Nutzung“ (Freizeitgebäude z.B. Mehrzweckhalle, Restaurant, Clubheim und Grünflächen),
- das „Maß der baulichen Nutzung“ wird mit einer Geschossfläche (GF 2.000 m<sup>2</sup> BauNVO77) festgesetzt,
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen),
- zu den „Verkehrsflächen“ (Stell- und Parkplätze, öffentliche Verkehrsfläche, private, der Öffentlichkeit zugängliche Plätze und Gehwege) mit der Unterbringung von ca. 60 Stellplätzen,
- zu sonstigen „Festsetzungen“ (erdgebundene Tribüne, Ballfanzaun, Fahr- und Leitungsrechte)
- zu den Gebäuden wie Dachform (Sattel- und Flachdach), Dachneigung (30! bzw. 15°-20°), Dachdeckung (Ziegel-, Blech-, etc.), Trauf- (6,50 m bzw. 7,00 m) und Firsthöhe (10,5 m bzw. 11,0 m) und Fassadengestaltung (Putz, Holzverkleidung) und
- zu Pflanzgebieten mit Pflanzlisten

Des Weiteren gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO 1982).

### 3.3. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.3.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>9</sup> sind folgende Eintragungen in der Denkmalliste vorhanden.

D-1-7733-0227 südlich in ca. 370 m Entfernung

- *Verhüttungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

#### 3.3.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt<sup>10</sup> liegt der gesamte Umgriff außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“. In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.

Das südliche Sportgelände befindet sich innerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB entschlossen. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche, der Wegfall von gestalterischen Festsetzungen und die Erhöhung der Stellplatzfläche ist eine Änderung von minderem Gewicht, da der planerische Grundgedanke und das zugrundeliegende städtebauliche Leitbild des Sport- und Freizeitgeländes erhalten bleiben.

### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>11</sup> oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>12</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

<sup>9</sup> Bayerischer Denkmal-Atlas: <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Datenabruf: November 2015

<sup>10</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayer (IÜG), <http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas-klassik/>, Datenabruf: November 2015

<sup>11</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

<sup>12</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>13</sup> oder der Vogelschutzrichtlinie<sup>14</sup> einzuhalten) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

#### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Durch die Erweiterung des bestehenden Standortes werden zum Teil intensiv genutztes Grünland und Bauminseln, Feldgehölze, Hecken zerstört. In Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“<sup>15</sup> wird der Bestand und die Eingriffsschwere bewertet.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Festsetzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs-fläche
Bestehende Sport- und Freizeitgelände	Kat. 0	33.860 m <sup>2</sup>	Grün-/Fläche für Sportanlagen	Typ 0	0	0 m <sup>2</sup>
Bestehende Straßenfläche	Kat. 0	3.105 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche	Typ 0	0	0 m <sup>2</sup>
Bestehende Trafostation	Kat. 0	15 m <sup>2</sup>	Versorgungsanl.	Typ 0	0	0 m <sup>2</sup>
Bestehender Wald	Kat. 0	275 m <sup>2</sup>	Wald	Typ 0	0	0 m <sup>2</sup>
intensiv genutztes Grünland	Kat. I	250 m <sup>2</sup>	Stellplätze	Typ A	0,3	75 m <sup>2</sup>
	Kat. I	270 m <sup>2</sup>	Tribüne	Typ A	0,3	81 m <sup>2</sup>
	Kat. I	165 m <sup>2</sup>	Erweiterung	Typ A	0,3	50 m <sup>2</sup>
Bauminsel, Feldgehölz, Hecke	Kat.II	775 m <sup>2</sup>	Tribüne	Typ A	0,8	620 m <sup>2</sup>
	Kat.II	590 m <sup>2</sup>	Vereinsheim	Typ A	0,8	472 m <sup>2</sup>
	Kat.II	80 m <sup>2</sup>	Stellplätze	Typ A	0,8	64 m <sup>2</sup>
<b>Summe der auszugleichenden Fläche</b>						<b>1.362 m<sup>2</sup></b>

Abb. 5: Ermittlung und Berechnung der Ausgleichsflächengröße

Der Faktor wird jeweils auf den untersten Wert festgelegt, da durch die Höhenbegrenzung, Erhaltung bzw. Umbau der Eingrünung nach Westen, wasserdurchlässige Beläge etc. Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

Der Ausgleich wird durch eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf die durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erbracht.

Insgesamt beläuft sich die Fläche der Ausgleichsmaßnahme (Ökokontofläche) auf 6.630 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Unterschweinbach - Nord - Erweiterung“<sup>16</sup> und die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“ wurde bereits eine Fläche von 5169 m<sup>2</sup> abgebucht, sodass 1.461 m<sup>2</sup> verbleiben. Nach der Abbuchung durch die Ergänzungssatzung von 1.362 m<sup>2</sup> verbleibt ein Guthaben von 99 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

<sup>14</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)  
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

<sup>15</sup> Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Jan. 2003

<sup>16</sup> i.d.F. vom 25.02.2013



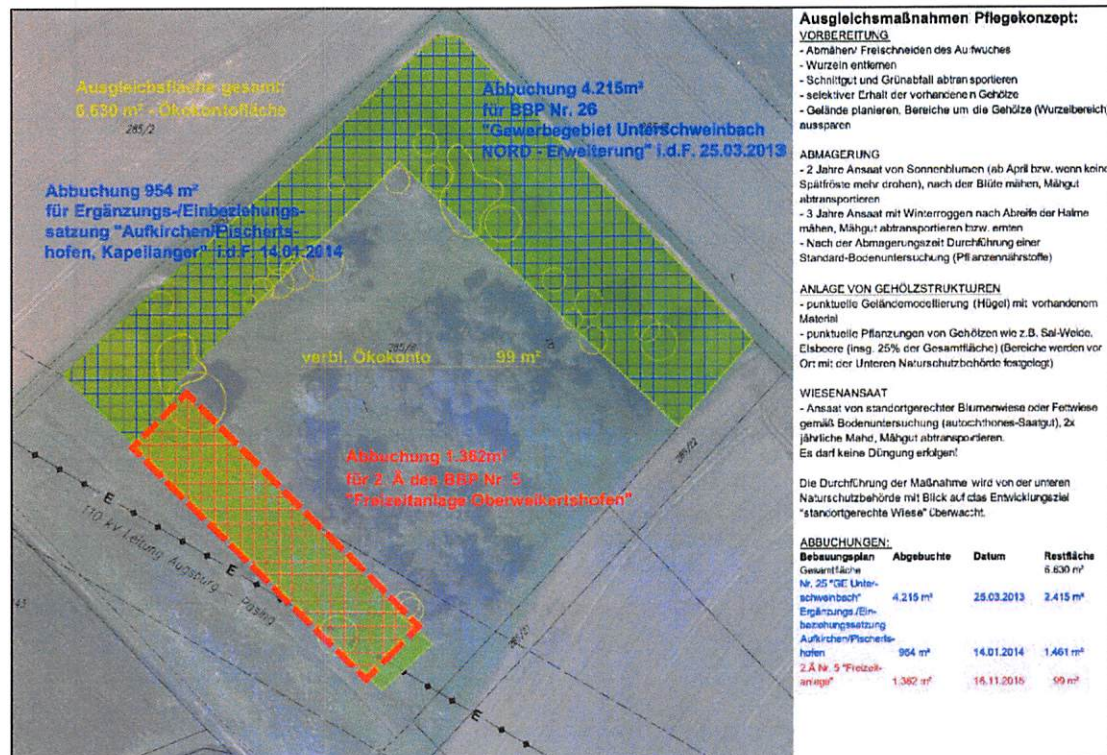


Abb. 1: Ökokontofläche Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen (hellgrün: Ökokontofläche, rot-schraffiert: neu abgebuchte Fläche, grün-schraffiert: bereits abgebuchte Fläche)

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

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Bauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Das bauliche Konzept sieht eine behutsame Erweiterung, die von den nutzungsbedingten Zwängen geprägt Sportanlage vor. So erfolgt die Errichtung der Tribüne am Hauptspielfeld und die Erweiterung/Neubau der Sanitäreinrichtungen und Mehrzweckraum südlich des Vereinsheim/Gaststätte.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher über die „Sportplatzstraße“ und die Verbindungsspanne zur „Boschstraße“ im Süden.

Das grünordnerische Konzept sieht die weitgehende Eingrünung nach Westen zur Landschaft und einzelne Baupflanzungen als Verbesserungsmaßnahmen vor.

### 5.2. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit berücksichtigt. Durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche wird sichergestellt, 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.

### 5.3. Technische Versorgung

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bisher über die Gemeinde Egenhofen (Wasserleitung DN 80). Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Sofern für den Objektschutz weitere Anforderungen bzgl. der Löschwasserversorgung entstehen, ist zu prüfen, ob zusätzliche Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter) erforderlich werden.

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG, Unterschleißheim. Im Geltungsbereich sind Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG vorhanden. Die bestehende Trafostation nebst Zubehör sind mittel Grunddienstbarkeiten gesichert.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Im Geltungsbereich sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

#### **5.4. Technische Entsorgung**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach/Glonngruppe.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Dabei ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) anzustreben oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum, Abfallwirtschaftsbetrieb.

### **6. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

#### **6.1. Vorgehen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als eigenständiges Planwerk und verdrängt die (1.) Änderung des Bebauungsplanes vollständig.

#### **6.2. Fläche für Sportanlagen**

Der § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beinhaltet die Möglichkeit Sport- und Spielanlagen eigenständig nicht in Überlagerung von Baugebieten festzusetzen. Damit werden sowohl für Sportanlagen eigenständige Flächen festgesetzt. Hierdurch erfolgt ein wesentlich umfassender Anwendungsbereich, indem auch bauliche Anlagen zulässig sind und eine größere Planungsflexibilität bei der freiraumbezogenen Ausgestaltung von Sportplätzen ermöglicht.

Um die bestehende Schank- und Speisewirtschaft und Vereinsheime zu sichern, werden diese explizit für zulässig erklärt. Gleiches gilt für die allgemeine Zulässigkeit von den Nebenanlagen und Einrichtungen, so wird dadurch klargestellt, dass z.B. Ballfangzäune, Flutlichtanlagen, Bänke, „normale“ Kinderspielflächen etc. möglich sind.

#### **6.3. Grünflächen**

Da bei den drei vorhandenen Fußballfeldern der Charakter als Grünfläche tatsächlich prägend ist und auch dauerhaft prägend sein soll wird hier gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche festgesetzt. Dabei wird diese als „privat“ festgelegt, da diese dem Verein zugeordnet ist und nicht der Öffentlichkeit („Allgemeinheit“) zur Verfügung steht.

Mit der Zweckbestimmung Sportplatz und der allgemeinen Zulässigkeit von den Nebenanlagen und Einrichtungen, wird klargestellt, dass auch z.B. Einfassungen der Sportplätze (Banden), Ballfangzäune, Flutlichtanlagen, Bänke etc. möglich sind.

#### **6.4. Maß der baulichen Nutzung**

Flächen für Sportanlagen unterliegen nicht den Vorschriften der BauNVO, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht den Festsetzungen insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, durch Grundflächenzahl, für die überbaubaren Grundstücksflächen die absolute Geschossfläche als Höchstmaß und die Höhe (die traufseitige Außenwandhöhe - AWH - und Firsthöhe - FH -) festgesetzt, um die Einbindung in das Ortsbild zu erreichen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird der erforderliche Erweiterungsbedarf ebenso abgedeckt wie der vorhandene Bestand (z.B. Tennisplätze als Hauptanlage).

#### **6.5. Überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise**

Um den Erweiterungsbedarf unterzubringen und den Bestand zu sichern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch erweiterte Baukörperausweisungen bestimmt.

Um den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen, werden in Erschließungsstraßennähe Längsparker, Senkrechtparker und Parktaschen festgesetzt. Auf eine Unterteilung wird verzichtet, da auch Busse (Mannschaftsbusse) untergebracht werden können.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

**6.6. Grünordnung**

Um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten bzw. zu verbessern, werden Regelungen zur Durchgrünung und zur Eingrünung nach Westen getroffen.

**6.7. Fläche für Forst**

Da die seinerzeit geplante Erschließungsstraße durch den Bau der „Sportplatzstraße“ anders ausgeführt wurde, kann die bestehende Nutzung festgesetzt werden.

**6.8. Anzahl der Stellplätze**

Der Bebauungsplan trifft für den Änderungsbereich eine von der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS“ - der Gemeinde Egenhofen vom 20.10.2008 abweichende Regelung (§ 1 GaStS).

Denn bei Anwendung der Satzung würde aktuell ein Bedarf von 139 Stellplätzen erforderlich sein, der sich wie folgt errechnet:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der ST	Besuch Fläche	ST
<b>5.0</b>	<b>Sportstätte</b>			
5.1.1	Sportplätze ohne Besucherplätze	1 St./ 300 m <sup>2</sup>		
	Nord Training		4.968 m <sup>2</sup>	16,6 ST
	Süd Training		6.982 m <sup>2</sup>	23,3 ST
	Mitte Spielfeld		7.352 m <sup>2</sup>	24,5 ST
	Stockschützen		309 m <sup>2</sup>	1,0 ST
5.1.2	Sportplätze mit Besucherplätze	1 St./ 300 m <sup>2</sup>		
	Mitte Spielfeld		7.352 m <sup>2</sup>	24,5 ST
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 St./ 50 m <sup>2</sup>	792 m <sup>2</sup>	15,8 ST
5.4	Tennisplätze	4 St./ 1 Platz	3 Plätze	12,0 ST
<b>6.0</b>	<b>Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätte	1 St./ 10 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	21,1 ST
6.2	Biergarten	1 St./ 7 Platz		
	<b>Gesamtzahl der Stellplätze laut Satzung</b>			<b>138,8 ST</b>

Tab. 2: Ermittlung des Stellplatzbedarfes nach Satzung

Nachdem nur ca. 37 Stellplätze aufgrund der bestehenden Baugenehmigungen erforderlich sind, wird für den Mehrzweckraum und den neuen Duschbereich für den gesamten Bereich eine Anzahl von 50 Stellplätzen für ausreichend erachtet. Auf den, im Bebauungsplan mit der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ versehenen Flächen, könnten bis zu 98 Stellplätze errichtet werden, die aufgrund der temporären Nutzung (zu den Spieltagen) baulich nicht ausgeführt werden müssen.

**6.9. Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

**6.9.1. Bauliche Anlagen**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper (wie Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptfirstrichtung) und zur Höhe der Ballfangzäune getroffen. Die Bestimmung der Hauptdachform mit Dachneigung und Hauptdacheindeckung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen (wie z.B. extensiv begrünte Flachdächer, an das Hauptgebäude, angepultete Dächer etc.) umzusetzen.

**6.9.2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, werden ausgeschlossen. Ferner wird wegen der Ortsrandlage (Wirkung in die freie Landschaft) sowohl die Größe als auch die Länge auf Teile baulicher Anlagen (Fassaden) beschränkt.

**6.10. Abstandsflächen**

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt in der Fläche für Sportanlagen, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelung zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt.

Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

**6.11. Maßangabe**

Eine Maßangabe erfolgt nicht, sodass die Maße aus der Planzeichnung messtechnisch zu ermitteln sind.

**7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN****7.1. Städtebauliche Werte**

Art	Fläche	Verteilung
Sportplätze	ca. 19.290 m <sup>2</sup>	48,9%
Überbaubare Fläche für Freizeitgebäude	ca. 6.045 m <sup>2</sup>	15,3%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.940 m <sup>2</sup>	12,5%
Private Verkehrsfläche	ca. 2.805 m <sup>2</sup>	7,1%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 35 m <sup>2</sup>	0,1%
Grünfläche	ca. 6.350 m <sup>2</sup>	16,1%
<b>Summe Änderungsbereich</b>	<b>ca. 39.465 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 3: Flächenverteilung - (1.) Änderung des Bebauungsplans

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für Sportanlagen	ca. 13.020 m <sup>2</sup>	33,0%
Private Grünfläche - Sportplätze	ca. 23.030 m <sup>2</sup>	58,4%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3.120 m <sup>2</sup>	7,9%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 15 m <sup>2</sup>	0,0%
Fläche für Forst	ca. 280 m <sup>2</sup>	0,7%
<b>Summe</b>	<b>ca. 39.465 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 4: Flächenverteilung - 2. Änderung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 39.465 m<sup>2</sup></b>	
Fläche für Sportanlagen	ca. 13.020 m <sup>2</sup>	33,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 10.416 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,80
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 10.416 m <sup>2</sup>	<b>0 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 10.416 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ(\$19IV) = 0,80</b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.120 m <sup>2</sup>	7,9%
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>ca. 13.536 m<sup>2</sup></b>	<b>34,3%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)	GF 3.700 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,28

Tab. 5: Bauliche Nutzung - Neu

**7.2. Bodenordnung**

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

**7.3. Auswirkungen**

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

**7.4. Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Fürstentum hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieeressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept<sup>17</sup> des Landkreises, sowie seiner Städte und Gemeinden, erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Egenhofen in der Sitzung am 04.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

<sup>17</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund des Ziels der Änderung, der räumlichen Lage und der vorhandenen Bebauung folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Folgende Themen werden durch die Gemeinde noch untersucht:

- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nahwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB<sup>18</sup> zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier traufseitige Außenwandhöhe) und ggf. von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

### 7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen<sup>19</sup> des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landratsamt Fürstfeldbruck wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) verstoßen wird. Wenn die Fällung der Hecken nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. erfolgt und vorher diese durch fachkundige Personen auf Lebensstätten besonders geschützter Tierarten untersucht werden. Wären diese erkennbar betroffen, muss grundsätzlich eine Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt und deren Erteilung abgewartet werden.

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 Bebauungsplans beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### 7.6. Alternativen

Für die geplante Erweiterung, mit dem Umkleidegebäude, steht nur ein Standort in direktem Umfeld des bestehenden Vereinsheimes (z.B. Nutzung vorhandener Heizanlage) in der Nähe des Hauptspielfeldes zur Verfügung. Im Vorfeld der Änderung wurde auch ein zentraler Standort (mit Tribünenteil) im Bereich der Stockbahn geprüft und aufgrund des zu geringen Platzes, der Erreichbarkeit durch die Spieler und auch der Kosten für eine Verlagerung der bestehenden Stockbahn verworfen.

So hat sich die Gemeinde zu einer straßennahen Lösung mit der Neuerrichtung von Stellplätzen vor dem Gebäude entschieden. (Selbst bei einem Verzicht auf diese Stellplätze müsste bei der Baumaßnahme der

<sup>18</sup> § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

<sup>19</sup> Schreiben vom 03.06.2016 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gehölzbestand komplett entfernt werden um die Baugrube, ohne Eingriff in den Fußballplatz zu errichten). Außer im Bereich der Baugrenzen und Flächen für Stellplätze kann der bestehende Gehölzbestand auch unabhängig der Festsetzungen zum Anpflanzen erhalten bleiben und wird nur für nötige Freiflächen (z.B. weggefallener Kinderspielplatz etc.) in Anspruch genommen.

Dabei verkennt die Gemeinde nicht die Belange der Natur und Landschaftspflege, stellt diese aber aufgrund der Belange von Sport, Freizeit und Erholung zurück. Mit Ermittlung und Nachweis von 1.362 m<sup>2</sup> externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein gerechter Kompromiss geschaffen.

#### 7.7. Innentwicklung - Boden- und Agrarschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben.

Da es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wird weder eine landwirtschaftliche Fläche noch eine Fläche für Forst erstmalig überplant.

#### 7.8. Weitere Belange

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

Egenhofen, 26.07.2015

  
.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



# 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) aussapren

### ABMAGERUNG

- 2 Jahre Ansaat von Sonnenblumen (ab April bzw. wenn keine Spätfrostgefahr 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, Eisbeere (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.

### ABBUCHUNGEN:

Bebauungsplan	Abgebuchte	Datum	Restfläche
Gesamtfläche			6.630 m <sup>2</sup>
Nr. 25 "GE Unter-schweinbach"	4.215 m <sup>2</sup>	25.03.2013	2.415 m <sup>2</sup>
Ergänzungs-/Ein-beziehungs-satzung	954 m <sup>2</sup>	14.01.2014	1.461 m <sup>2</sup>
Aufkirchen/Pischers-hofen	1.362 m <sup>2</sup>	16.11.2015	99 m <sup>2</sup>
2.Ä Nr. 5 "Freizeit-anlage"			

**NORD**

M: 1/1000

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2013

