

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und im Bereich des Ortsrandes durch die Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. Grundflächenzahl/Grundfläche

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab, den Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei hat sie das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

Die Größe der Grundfläche wird im **WA1**, dem Ortsrand, mit dem absoluten Maß festgesetzt und im **WA2 und WA3** mit einer relativen Maßzahl (GRZ). Um im Bereich des **WA1** gleich große Gebäude zu erhalten und dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden wird hier eine absolute GR gewählt. Ferner sollen hierdurch Unklarheiten in Bezug auf die Anrechnung von privaten Grünflächen auf das Bauland vermieden werden.

Für Terrassen wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 15 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO⁵¹ festgelegt.

Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von ca. 0,26 unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für einen ländlich geprägten Ort wie Poigern, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch die Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die baugebietsbezogene Kappungsgrenze von 0,6 für „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse, ausgehend vom Bestand auf zwei und die Höhe der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird aufgrund der Straßenplanung⁵² die Oberkante der Straße am Höhenbezugspunkt bestimmt und als Höhenkote über Normalnull festgesetzt. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitige Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen; bei den Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäuden auf die Regelung für untergeordnete Gebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Da es sich bei der Festsetzung zur Höhe um die traufseitigen Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht mit in die Höhenfestsetzung einbezogen.

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Außenwand- und die Firsthöhe bezogen auf den Höhenbezugspunkt als unterer Bezugspunkt bestimmt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

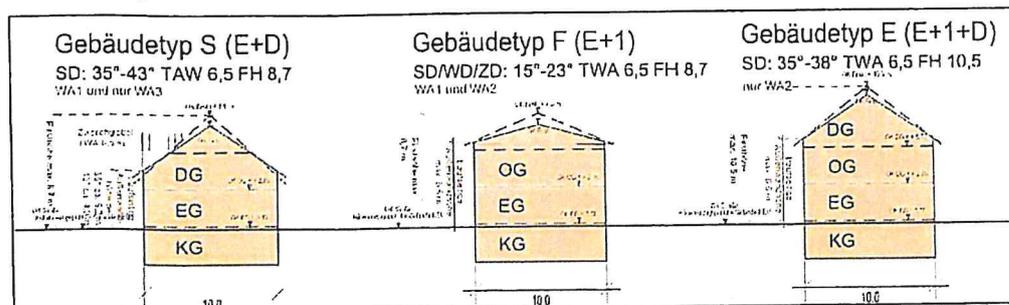


Abb. 9: Gebäudetyp S (spitzgiebliges Dach - „E+D“), Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach „E+1“) und Gebäudetyp E (klassischer Einfirsthof „E+1+D“)

⁵¹ So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

⁵² Ingenieurbüro Lais PartGmbH vom 10.07.2018

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmen im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude, wobei ausgehend vom städtebaulichen Konzept drei Gebäudetypen (S, F, E) ermöglicht werden. Bezogen auf die Teilflächen der Baugebiete sind im **WA1** Gebäudetyp S und F, im **WA2** Gebäudetyp F und E und im **WA3** nur Gebäudetyp S zulässig.

Für die sog. Annex-Nutzungen wie Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude wird eine Höhenbeschränkung (WH bzw. FH) eingeführt um eine Unterordnung zu den Hauptgebäuden zu gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche Höhenunterschiede aufweist und die Gebäude der Erschließungsstraße zugeordnet sind. Die Höhenlage der Gebäude wird dabei mit dem Höhenbezugspunkt der Straßenplanung definiert. Dieser wird jeweils für die überbaubare Grundstücksfläche einzeln bestimmt.

Um die Topographie an die Straße und damit an die Gebäude anzugleichen, werden Aufschüttungen zugelassen. Dabei sollen diese mit flach geneigten Böschungen bzw. niedrigen Stützmauern in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Damit kann eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände eingebunden werden. Im Bereich des WA1 für die Parzellen Nrn. 9, 10 und 11 ist es erforderlich auch eine Abgrabung bis zu 0,5 m zu ermöglichen um eine qualitätvolle Architektur zu ermöglichen. Damit sind Abgrabungen im übrigen Geltungsbereich nicht zulässig.

6.3. Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich um eine kleinteilige Parzellierung bei Doppelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken.

6.4. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Regelbreite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite (von 5,00 bis 5,55 m RAST 06⁵³) und entsprechenden Schutzstreifen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung von Fahrbahn und Gehweg wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Um die Sicherheit für die Fußgänger entlang der Kreisstraße zu gewährleisten wird der bestehende Straßenraum vergrößert um eine Fläche für einen Gehweg zu schaffen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße FFB 1 sicherzustellen, wird mit Ausnahme des Anschlussbereichs der neuen Ringstraße ein „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, sodass keine direkte Zufahrt von der „Kreisstraße“ Kr FFB 1 möglich ist. Zur Klarstellung wird zusätzlich ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt, dass auch auf den südlichen Feld- und Waldweg ausgeweitet wird.

Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro wurde vom Gemeinderat angewiesen im Rahmen der Planung und Vergabe der Grünflächenanlage für das Straßenbegleitgrün eine standortgerechte, blütenreichen Mischung vorzusehen und anzulegen.

6.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen. Der städtebauliche Entwurf wird am Ortsrand mit einer offenen kleinteiligen Bebauung durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung und im Inneren des Baugebietes mit einer dichteren Bebauung durch eine flächenhafte Ausweisung parallel zu den nördlichen und südlichen Erschließungsstraßen umgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), und Stellplätze zugelassen. Mit ergänzende Festsetzungen, die aus der Garagen- und Stellplatzsatzung übernommen wurden, wird einer Verengung des Straßenbildes entgegengewirkt.

Für Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Größenbeschränkung (10 m² Brutto-Grundfläche im Sinne von Art. 2 Abs. 6 BayBO) und eine Lagebeschränkung um den Vorgartenbereich von gestalterisch anspruchslosen Bauwerken freizuhalten und gleichzeitig den Straßenraum nicht zusätzlich zu verengen. Die Größenbegrenzung ist ausreichend um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

⁵³ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper zu erreichen. Die zulässigen Hausformen werden am Ortsrand (WA1) als Einzelhaus, im Inneren des Gebietes (WA2) und im Übergang (WA3) zur bestehenden Bebauung als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt. Damit wird einerseits das Ziel von funktional selbstständigen, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehenden Baukörpern erreicht, andererseits eine Verdichtung zu Doppelhäusern ermöglicht.

6.6. **Abstandsflächen**

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden kann; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁵⁴.

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 (wie Hauptdachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Deckungsmaterial und -farbe, Zwerchgiebel und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerkern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.7.1. **Doppelhäuser**

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen dass die zwei Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, werden entsprechende Regelungen zur Höhe (TWA, FH) zur Dachform, Neigung und Deckungsmaterial, sowie die bündige Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

6.7.2. **Hauptdachform**

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt. Zusätzlich kommen die im 21. Jahrhundert gewünschten flachgeneigten Dachformen, wie Walm- und Zeltdach hinzu.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) werden die Regelungen der Garagen- und Stellplatzsatzung aufgenommen und sinngemäß ergänzt.

6.7.3. **Dachaufbauten**

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebieten eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten werden Dachgauben⁵⁵ erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen, da geringere Dachneigungen zu einer Überhöhung der optisch wirksamen traufseitigen Außenwand führen. Um eine Unterordnung aller Dachaufbauten zu erreichen, werden diese in ihrer Länge und Lage (First und Giebel) festgelegt.

6.7.4. **Einfriedungen**

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offen) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt also durchsichtig ist. Ausnahmen werden für Stützmauer (außer im Vorgartenbereich) und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und für Stützmauern zugelassen.

6.7.5. **Verhältnis zu örtlichen Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan verweist 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). Diese gilt, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 der Satzung). Lediglich

⁵⁴ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁵⁵ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechttes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

einzelne Regelungen über die Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze und Garagen (§ 4 GaStS) werden übernommen und auf die städtebauliche Situation des Bebauungsplanes angepasst:

- § 9 Nr. 6 (Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mit 1,50 m) wird beibehalten (Festsetzung Ziffer B 3.8),
- § 9 Nr. 7 (Dachform - Sattel- oder Pultdach und Dachneigung - mindestens 20° bis maximal 45° bei Satteldächern und maximal 15° bei Pultdächern) wird auf die verwendeten Hauptdachformen um Walm- und Zeltdächer ergänzt und die Dachneigung wird um die Hauptdachneigungen (15° bis 23° bzw. 35° bis 43°), extensiv begrünte Flachdächer (mit Dachneigung von 0° bis max. 5°) und Pultdächern (von 6° bis maximal 15°) ergänzt und
- § 4 Nr. 9 (Mindestabstand im Einfahrtsbereich von Carports mit 1,50 m) wird beibehalten (Festsetzung Ziffer B 3.5).

6.8. Immissionsschutz

Durch das SG Immissionsschutz⁵⁶ des Landratsamtes Fürstfeldbruck wurde folgende Stellungnahme abgegeben: *„Durch die Verkehrsbelastung der Kreisstraße FFB 1 ergeben sich, entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.4.3. „Verkehrslärm“, Geräuschbelastungen an den östlichen Parzellen in 15 m Entfernung von der Straßenmitte von 60 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts. Werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV überschritten, so sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“*

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von Lärmschutzwällen/-wänden sind städtebaulich auf Grund der dörflichen Lage innerhalb des zukünftigen Ortsbereiches nicht gewünscht. Sie wirken sich negativ auf das Ortsbild von Poigern aus und grenzen die „Neubürger“ optisch aus. Um dem Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden, werden für die Gebäude der ersten Bauzeile an der Kreisstraße Orientierungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorgeschrieben.

6.9. Grünflächen

6.9.1. Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün mit Aufenthalt

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün mit Aufenthalt“ festgesetzt.

Durch die Freihaltung des 2 m breiten Streifens zur landwirtschaftlichen Fläche ist gewährleistet, dass die Eingrünung des Geltungsbereichs die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt, da diesen keine Nachteile entstehen dürfen. Solche negativen Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzelndruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

6.9.2. Private Grünfläche - Garten

Im westlichen Randbereich wird ein Streifen als „Grünfläche“ dargestellt, der mit „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind“ gekennzeichnet ist. Dies dient einerseits dazu einen Übergang zu der ehem. Sandgrube zu schaffen andererseits eine bauliche Nutzung als Baugebiet auszuschließen.

6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und liegen im öffentlichen Interesse.

6.10.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzend wird im nördlichen Randbereich im Bereich der Baufläche ein 4 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern dargestellt. Eine drei-reihige Strauchpflanzung gewährleistet eine Eingrünung des Geltungsbereiches nach Norden. Ein 1 m breiter Streifen zur landwirtschaftlichen Fläche wird freigehalten, um diese nicht in ihrer der Nutzung zu beeinträchtigen.

Zur weiteren Durchgrünung ist je angefangener 300m² Grünfläche mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen.

Dabei werden Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten.

6.10.2. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Auf der öffentlichen Grünfläche sind durch Planzeichen zwei zu pflanzende heimische Bäume 1. Wuchsordnung festgesetzt. Hierdurch kann in einem Teilbereich nach Norden bereits bei der Herstellung

⁵⁶ Schreiben vom 10.08.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.1 BauGB

der Erschließungsanlage eine wirksame Eingrünung sichergestellt sowie die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld vergrößert werden.

Auf den Parzellen ist per Planzeichen ein zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung als Hochstamm festgesetzt. Dies dient der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und sorgt gleichzeitig für eine Strukturierung des Straßenraums. Entlang der Kreisstraße sind per Planzeichen heimische Bäume 2. und 3. Wuchsordnung festgesetzt. So wird die Eingrünung des Wohngebiets zur Straße gewährleistet.

6.10.3. Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.11. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere, durch Planzeichen festgelegte Maße sind messtechnisch zu ermitteln.

6.12. Weitere Inhalte

Als Hinweise werden der bestehende Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck (Kreisstraßenverwaltung und Straßenverkehrsamt) die reduzierte Anbauverbotszone von 10 m nachrichtlich übernommen. Da die Sichtfelder (70 m Schenkellänge) der Anfahrtsicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche (innerhalb des Geltungsbereichs) und der gewidmeten Kreisstraßenfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) zu liegen kommen werden diese ebenfalls nachrichtlich übernommen⁵⁷. Gekennzeichnet wird außerdem im Rahmen der planerischen Vorsorge die vorhandene Fläche der Altdeponie (außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs). Auf Anregung des Umweltschutzreferats des Landratsamtes Fürstenfeldbruck⁵⁸ wurden unter den Hinweisen bei Bauarbeiten im Bereich der Altdeponie entsprechende Auflagen aufgeführt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft - Acker	ca. 11.670 m ²	88,4%
Brachflächen u. Straßenbegleitgrün	ca. 1.535 m ²	11,6%
Summe	ca. 13.205 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 13.205 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 9.955 m ²	75,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.583 m ²	GRZ = 0,26
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 387 m ²	15%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 5.475 m ²	112 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 5.475 m²	GRZ = 0,55
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.545 m ²	11,7%
Straßenbegleitgrün	ca. 480 m ²	3,6%
Öffentliche Grünfläche	ca. 330 m ²	2,5%
Private Grünfläche	ca. 895 m ²	6,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 7.020 m²	53,2%

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

⁵⁷ Planungshilfen 2016/17 – Arbeitsblätter für die Bauleitplanung: IV 4.3 Nr. 25

⁵⁸ eMail vom 13.09.2017 (09:51) im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

Bei der Bebauung mit 13 Einfamilienhäusern und 5 Einzel- oder 10 Doppelhaushälften können ca. 18 bis ca. 36 Wohnungen entstehen. Bei statistisch 2,49 Bewohner/Wohnung⁵⁹ ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 45 bis ca. 63 Einwohnern (wenn je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung errichtet wird). Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindertagesstättenplatz,
- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 3 Grundschulplätzen,
- bis zu 3 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 30 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 6 Urnen und 6 Erdgräbern mit 20 Jahren Ruhefrist).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau⁶⁰ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen⁶¹ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 40 bis ca. 135 Fahrten/24h.

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.5.1. Schutzgut Mensch

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Geltungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die geplante Grünfläche im Norden erfährt der Erholungswert eine Verbesserung.

Durch die im Norden und Südosten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin entsprechende Geruchs- und Lärmemissionen zu erwarten.

Ebenfalls als Vorbelastung ist der Verkehrslärm, ausgehend von der im Osten angrenzenden Kreisstraße, zu nennen.

Wie im Schreiben des Landratsamtes angemerkt⁶² und unter Ziffer 2.4.3 beschrieben, werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Um eine Lärmbelastung für die Bewohner zu vermeiden, „dürfen bei den Parzellen 1, 12, 13 und 18 bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite hin orientiert werden.“⁶³ Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

7.5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Geltungsbereich sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, er wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im Betrachtungsgebiet sind keine kartierten Biotop, Schutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 m nord-westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein kartiertes Biotop mit der Nr. 7732-0073-001 (Gewässerbegleitendes Gehölz entlang eines Bachlaufes westl. Poigern). Bei der potentiell natürlichen Vegetation handelt es sich um Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.⁶⁴

Durch die neue Wohnbebauung und die versiegelten Flächen geht Raum für Flora und Fauna verloren. Es sind jedoch nur Arten der offenen Feldflur betroffen. Diese können in umliegende Gebiete ausweichen. Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2017 auf folgendes hin:

„Der Bereich des Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand eines großen Amphibienwanderwegs.

Es ist durch den westlich gelegenen Wald nicht auszuschließen, dass Amphibien auch über das Gebiet der geplanten Bebauung zum Laichgewässer wandern. Amphibien sind besonders geschützte Tiere gemäß Bundesartenschutzverordnung. Um das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG

⁵⁹ Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

⁶⁰ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2016

⁶¹ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

⁶² Schreiben vom 10.8.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁶³ Schreiben vom 10.8.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁶⁴ FIN-Web Datenabruf vom 01.2017

einzuhalten, ist während der Bauphase des Wohngebiets (Erschließung und Bebauung) ein Amphibiensaun an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten und zu unterhalten, bis die Bauarbeiten beendet sind.

Ebenso dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 366 der Gemarkung Oberweikertshofen errichtet werden.

• Die Aussagen zum Artenschutz sind in die Begründung zu übernehmen. Die Gemeinde hat für die Errichtung und Unterhaltung des Amphibiensauns Sorge zu tragen.⁶⁵

Um den Amphibienschutz zu gewährleisten wird von der Gemeinde entlang des Bauzauns an der westlichen Grenze während der Bauzeit eine Schutzfolie angebracht und vom LBV eine ökologische Baubegleitung mit einer regelmäßigen Kontrolle des Zauns durchgeführt.

Eine Nutzung der Flur-Nr. 336/1 (oben irrtümlich als 366 bezeichnet) kann im Teilbereich des 7,7 m breiten Gartenstreifens nicht verhindert werden. Wenn der Bauzaun mit dem Amphibienschutz entsprechend platziert wird, kann gewährleistet werden, dass die Wandermöglichkeiten für die Amphibien bestehen bleiben.

In Anbetracht der möglichen Amphibienwanderung ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.5.3. Schutzgut Boden/Fläche und Wasser

Der Boden ist aufgrund der Bodenart Braunerde aus lehmigem, fein und mittel-sandigem Molassenmaterial⁶⁶ nur bedingt durchlässig. Nach dem Baugrundgutachten sind die Versicherungsmöglichkeiten insgesamt als ungünstig einzustufen.

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche⁶⁷.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als "Landwirtschaftliche Fläche" erhöht sich der Versiegelungsgrad im Rahmen einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“.

Das Wohngebiet umfasst einen Geltungsbereich von 13.205 m². Davon sind 11.500 m² versiegelt mit Bauland (9.950 m²) und Verkehrsfläche 1.545 m²). Unversiegelt bleiben 1.705 m² mit öffentlicher Grünfläche (330 m²), privater Grünfläche (895 m²) und Straßenbegleitgrün (480 m²).

Auf der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fl.-Nr. 336 befindet sich eine Altdeponie, die mit einem Streifen von 7,7 m Breite in das neue Baugebiet ragt. Die durch die EFUTECH GmbH im Jahr 2013 durchgeführte orientierte Altlastenerkundung⁶⁸ zur Bewertung des Gefährdungspfades Boden (Bodenluft) – Mensch und Boden und im Jahr 2016 durchgeführte Untersuchung auf Deponiegasemissionen⁶⁹ kommt zum Ergebnis, dass es für eine Gefährdung über die Wirksamkeitspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Nutzpflanze keine Hinweise gibt (vgl. Ziffer 4.1). Für den Pfad Boden (Bodenluft)-Mensch besteht ein latenter Gefahrenverdacht.

Das Wasserwirtschaftsamt München hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen,⁷⁰ dass bei Eingriffen in diese Fläche die Entsorgung nach den Regeln der Technik erfolgen muss. Es darf zu keiner Mobilisation in die Phase Boden-Grundwasser kommen.

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (Altdeponie) ist als private Grünfläche „Garten“ festgesetzt. Damit handelt es sich nicht um Bauland. Aufgrund der Zweckbestimmung kann ein Eingriff (mit Ausnahme von Einfriedungen) ausgeschlossen werden.

Aus Vorsorgegründen sollten die Hinweise vom Landratsamt SG Abfallrecht bei Bauarbeiten auf der Altlastenverdachtsfläche beachtet werden:

Es ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.5.4. Schutzgut Klima/ Luft

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 - 949 mm⁷¹ und die Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 C⁷².

Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Norden und Süd-Osten des neuen Wohngebietes sind entsprechende Geruchsemissionen zu erwarten.

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

⁶⁵ Schreiben vom 10.8.2017 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁶⁶ <http://www.bis.bayern.de/bis/>, Datenabruf vom 01.2017

⁶⁷ http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Datenabruf vom 01.2017

⁶⁸ EFUTECH GmbH Geo- und Umwelttechnik: Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung - Altdeponie Poigern - Altlast 04.10, 82281 Egenhofen OT Poigern Juli 2013 - August 2013“, Deutldorf, den 17.09.2013

⁶⁹ EFUTECH GmbH Umwelt- und Geotechnik, Untersuchung auf Deponiegasemissionen Altdeponie Poigern, Mai - Juni 2016, Deutldorf, den 08.06.2016

⁷⁰ Schreiben vom 07.07.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁷¹ http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/niederschlag/index.htm, Datenabruf vom 01.2017

⁷² http://www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf vom 01.2017

7.5.5. Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild

Im Osten schließt das neue „Allgemeine Wohngebiet“ direkt an die Kreisstraße (FFB 1) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite an bestehende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Das Gebiet knüpft an die vorhandenen Erschließungsstrukturen an.

Im Süden grenzt das Gebiet an einen Wald und im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche (Acker). Im Westen befindet sich eine ehemalige, inzwischen begrünte, Sandgrube („Altdeponie Poigern“). Das Landschaftsbild ist im Norden geprägt durch eine als Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen, im Westen durch die bestehende, durchgrünte Wohnbebauung und im Süd-Osten durch bewaldete bzw. begrünte Flächen.

Das neue Baugebiet wird im Osten und Süd-Westen eingebettet zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung und den baumbestandenen Flächen. Von Norden, durch die offene, strukturarme Feldflur ohne große Höhendifferenzen, wird das neue Baugebiet weithin sichtbar sein, so wie es die bereits bestehenden Wohnbauten ebenfalls schon sind.

Durch die Einbindung des Baugebietes in Richtung Norden und Westen mittels einer Ortsrandeingrünung ist die **Erheblichkeit als gering** einzustufen.

7.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wie unter Ziffer 3.4.1 beschrieben, wird aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege⁷³ vermutet, dass sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 336/1 - ehem. Sandgrube und Fl.-Nr. 333/8) eine Viereckschanze der späten Latènezeit befindet.

In den Bereichen, in denen Bodendenkmäler überbaut werden, ist die Erheblichkeit als hoch einzustufen. Dies betrifft nur den westlichen Bereich des Geltungsbereiches. Der Großteil ist frei von Bodendenkmälern. Hier ist die Erheblichkeit gering.

Insgesamt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

7.7. Waldabstand

Ein Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung von 25 m wird zum Teil unterschritten. Von den möglichen Gefahren, die vom Wald für Gebäude ausgehen können, wird in der Praxis im Wesentlichen die Baumsturzgefahr als einzige Ursache angeführt. Aufgabe der öffentlichen Gefahrenabwehr ist es in erster Linie, Menschen vor Schaden zu bewahren. Bei der Novelle der Hessischen Bauordnung 2002 wurde z.B. der sogenannte Waldabstand aus dem Gesetz gestrichen. Aus der Begründung des damaligen Gesetzentwurfs: *„Das Risiko, dass durch stürzende Bäume Menschen innerhalb von üblichen stabilen Gebäuden Schaden erleiden, ist als gering einzuschätzen. Im Rahmen einer Dissertation⁷⁴ eingeholte Informationen über einige zehntausend Fälle von Baumstürzen auf Gebäude, die sich im Laufe von Jahrzehnten in Deutschland ereigneten, wurden in keinem Fall Menschen in Gebäuden verletzt oder Gebäude in ihrer Standfestigkeit ernsthaft gefährdet.“*

Im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern und der Baugesetze wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ein Schreiben in Bezug auf den „Gebäudeabstand an Waldrändern“ herausgegeben (18.03.2009). In Bezug auf die Bauleitplanung wird ausgeführt:

„Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 4 Abs. 1 BauGB). Weitergehende Beachtungspflichten (insbesondere Art. 9 Abs. 8 BayWaldG) bleiben unberührt. Da die Errichtung eines Gebäudes im Rahmen des qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungsfrei sein kann (vgl. Nr. 1), kommt der Beteiligung bei Aufstellung der Bauleitpläne besondere Bedeutung zu.“

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB hat das zuständige Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine Stellungnahme abgegeben und hält die Gefahr eines Baumsturzes für nicht ausgeschlossen.

Es handelt sich bei der Waldfläche um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Der Mischwald aus Nadel und Laubholz stockt aufgrund feuchten- bis feuchten Sanden bzw. auf mäßig trockenen bis mäßig frischen kiesig lehmigen Sanden und ist dem Baugebiet in südwestlicher Exposition (Hauptsturmrichtung) vorgelagert. Somit ist ein Baumsturz nicht ausgeschlossen. Es wird in der Stellungnahme weiter ausgeführt: *„Um Personenschäden bei einem Baumsturz zu vermeiden, soll die besondere Statik dem Bauherrn des betroffenen Wohnhauses auf Bauplatz Nr. 10 nicht nur empfohlen, sondern möglichst verbindlich festgesetzt werden. Bei den beiden Bauplätzen Nr. 11 und Nr. 12 ist eine Gefahr durch Baumwurf geringer, da dem Wald auf dem Waldgrundstück eine „Nichtholzbodenfläche“ vorgelagert ist und somit die mit Waldbäumen bestockte Fläche einen größeren Abstand zur Wohnbebauung hat.“*

Als Hinweis wird der bestehende Waldrand außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt. Da sich die bezeichneten Parzellen in Waldnähe befinden, wird innerhalb des 25 m Bereichs nach § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Signatur Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen

⁷³ Schreiben vom 16.08.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁷⁴ Wolfgang Wagner „Abstand zwischen Gebäuden und Wald – Rechtsfragen, Brandschutz, Ökologie 1985“ ISBN 3-433-01028-5

äußere Einwirkungen - Windwurfbereich von Bäumen - erforderlich sind, gekennzeichnet. Dem Eigentümer bzw. Bauherrn wird empfohlen eine entsprechende Sachversicherung abzuschließen und innerhalb eines Abstandes von 25 m zum Waldrand sicherzustellen, dass die Statik des Gebäudes ausreichend Schutz gegen Baumsturz bietet.

7.8. Artenschutzrechtlicher 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 mit dem temporären Amphibienzaun 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.

7.9. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

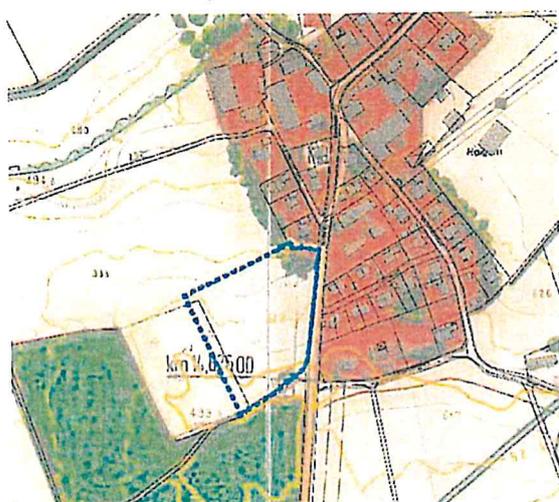


Abb. 10: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

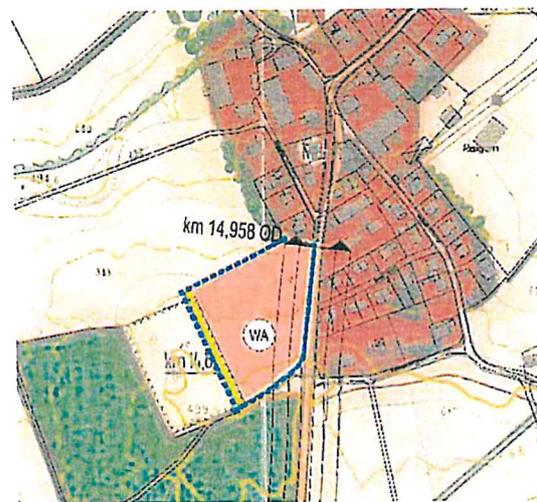


Abb. 11: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ und im westlichen Randbereich wird ein Streifen als „Grünfläche“ dargestellt, der mit „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind“ überlagert wird und so die verfüllte Sandgrube kennzeichnet.

Ferner wird der Bau- und Flurbestand, Anbauverbots- und Anbaubeschränkung mit Grenze der Ortsdurchfahrt und für Fl.-Nr. 336 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind, nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der erfolgten Änderungen sind für den Ortsteil Poigern ca. 6,807 ha an Baugebieten dargestellt.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Dorfgebiet	ca. 0,025 ha	1,9%		
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,296 ha	98,1%		
Wohnbaufläche			ca. 1,223 ha	92,7%
Grünfläche			ca. 0,097 ha	7,3%
Summe Geltungsbereich	ca. 1,320 ha	100,0%	ca. 1,320 ha	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung (davon 1,056 ha landwirtschaftliche Nutzfläche)

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Dorfgebiet	ca. 6,807 ha	100,0%	ca. 6,557 ha	84,3%
Wohnbaufläche			ca. 1,223 ha	15,7%
Summe Poigern	ca. 6,807 ha	100,0%	ca. 7,780 ha	114,3%

Tab. 5: Bauflächenbilanz Ortsteil Poigern

Durch die Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche im Ortsteil Poigern um ca. +14,3 %.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Egenhofen nach wie vor sichergestellt.

7.10. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau lt. IB Lais*	ca. 2.165 m ²	125,-	270.575,-
Straßenbeleuchtung lt. IB Lais*	ca. 10 Stück	2.000,-	20.000,-
Begleitgrün***	ca. 315 m ²	8,-	2.520,-
Bäume 2. Wuchsordnung***	ca. 5 Stück	800,-	4.000,-
Voraussichtliche Herstellungskosten Straße			297.095,-
Schmutzwasserkanalbau lt. Steinbacher Consult**			
Regenwasserkanalbau inkl. Versickerungsmulde und Rückhaltebecken lt. Steinbacher Consult**			
Voraussichtliche Herstellungskosten			667.132,-
Bodenprobe, Bestimmung Nährstoffgehalt***	pauschal	100,-	100,-
extensive Wiese***	ca. 315 m ²	8,-	2.520,-
Bäume 1. Wuchsordnung***	ca. 2 Stück	800,-	1.600,-
Voraussichtliche Herstellungskosten der öffentlicher Grünfläche			4.220,-

Tab. 6: Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb und Pflege

*) Kostenberechnung IB Lais, **) Kostenannahme Steinbacher Consult, ***)

Für die Errichtung des temporären Amphibiienzaunes sind folgende Kosten zu veranschlagen:

Die Schutzfolie in einer Länge von ca. 200 m kostet ca. 300 Euro in der Anschaffung zuzüglich der Kosten, die die Gemeinde für die Anbringung am Bauzaun veranschlagt.

Für die ökologische Baubegleitung berechnet der LBV ca. 800 Euro / Jahr. Darin enthalten sind die Begleitung beim Anbringen der Schutzfolie, die naturschutzfachliche Abnahme des temporären Amphibienschutzzaunes und eine Kontrolle von 3-4 mal/Jahr.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Im Zuge der Alternativenprüfung werden nur dem geplanten Nutzungszweck (Wohnbaufläche, im Ortsteil Poigern) genügende Innenentwicklungspotentiale berücksichtigt.

8.1.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Ortsteil Poigern im Bereich des südlichen Ortsrandes nördlich der „Kreuzstraße“ eine Fläche als „Dorfgebiet“ (ca. 0,604 ha) dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnte. Gleichwohl steht diese bestehende Ausweisungsfäche nicht im Eigentum der Gemeinde und kann aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden. Darüber hinaus werden Teilbereiche bereits durch ein Wohngebäude in Außenbereichslage genutzt.

8.1.2. Aktivierung vorhandener Baulücken

Im Ortsbereich von Poigern sind vier Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung mit Wohnnutzung in Frage kommen. Alle Baulücken befinden sich im Bereich eines „Dorfgebiets“.

Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundeigentümer (zum Teil handelt es sich um sogenannte „Enkelgrundstücke“) stehen diese Flächen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

8.1.3. Neuausweisung

Die bisherige Entwicklung hat gezeigt, dass die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen nicht ausreichen, um auf Neuausweisungen von Wohnbauflächen ganz verzichten zu können. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung dienen Neubaugebiete zudem auch dazu, die Bevölkerungsstruktur stabil zu halten und durch den Zuzug von jungen Familien infolge der Schaffung von Bauland-Angeboten der Überalterung der Einwohnerschaft entgegen zu steuern.

Darüber hinaus ist in Folge der gesellschaftlichen Entwicklung der Bedarf an Wohnbauflächen in Bayern in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person, welche auch in Zukunft weiter steigen wird.

Diese Trends können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Egenhofen übertragen werden.

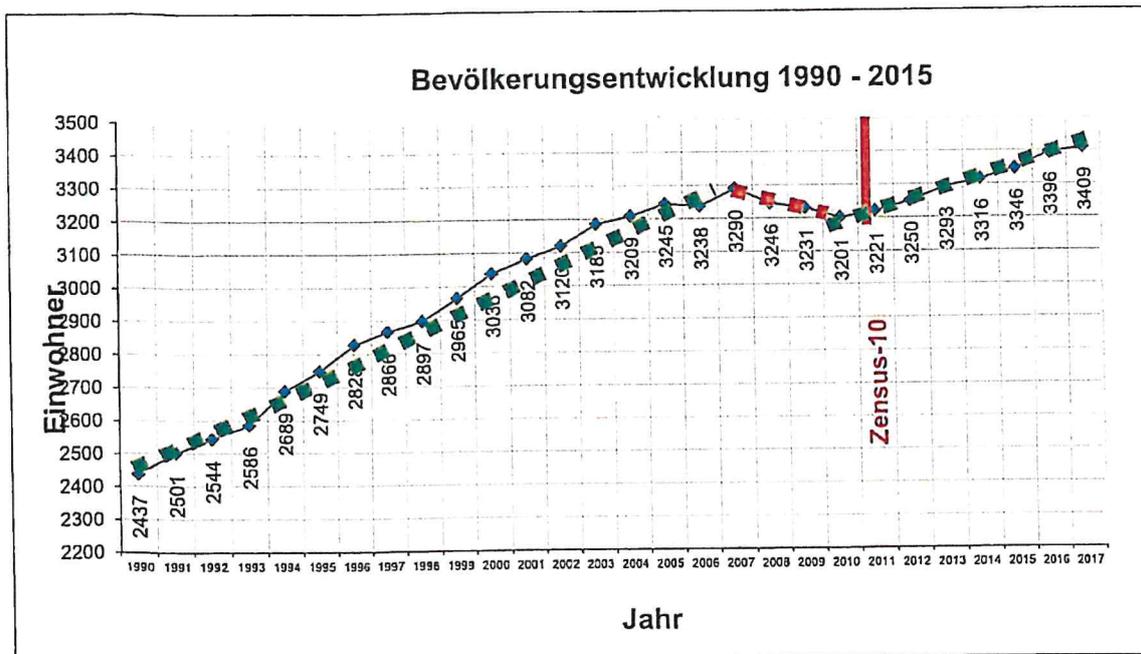


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Egenhofen 1990 – 2015⁷⁵, mit Eintragung des Trends (grün: Wachstum, rot: Schrumpfung)

Obenstehende Abbildung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde von 1990 bis 2017. Hier lassen sich drei Phasen unterscheiden: So wuchs die Bevölkerung im Zeitraum zwischen 1990 und 2007 kontinuierlich ($\emptyset +50$ Einwohner/Jahr). Zwischen 2007 bis 2010 war eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen ($\emptyset -30$ Einwohner/Jahr). Seit 2010 wächst die Bevölkerung wieder, wobei die Zuwachsraten nun etwas geringer ausfallen ($\emptyset +29$ Einwohner/Jahr). Das derzeitige Wachstum liegt leicht über der Prognose des Demographie-Spiegels bis zum Jahr 2028 ($\emptyset +31$ Einwohner/Jahr), wobei die absolute Einwohnerzahl noch knapp unter dem prognostizierten Durchschnittswert liegt. Im Jahr 2011 wurden die Ergebnisse des Zensus 2011⁷⁶ berücksichtigt, was eine Berichtigung der Bevölkerungszahl um -10 Einwohner ergab.

Die Gemeinde hat entschieden, eine Entwicklung von dem im Landkreis Fürstfeldbruck⁷⁷ prognostizierten „stark zunehmenden“ Bedarf (+0,61 %/a) bis der seit 2011 vorhandenen Tendenz (+0,90 %/a) zu folgen um das vorausberechnete Bevölkerungswachstum befriedigen zu können.

⁷⁵ Quellen: Genesis-Online Datenbank, <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/loqon>, Datenabruf 11/2016

⁷⁶ "Gemeindedaten Bevölkerung": Zensus-Fachveröffentlichung mit Tabellen und Fortschreibungszahlen zum Bevölkerungsstand 09.05.2011

⁷⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 549 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstfeldbruck, Mai 2018 hier: Landkreis Fürstfeldbruck, „7,5 bis 15 % (mit 11,78 %) Veränderung 2036 gegenüber 2016 in Prozent“

Für das Prognosejahr 2028 ergeben sich zusätzlich ca. 258 bis 388 Einwohner und damit ein Bedarf von ca. 107 bis 160 Baugrundstücken das ca. 5,35 ha bis 8,05 ha Nettobauland entspricht

Unterstellt man, dass bis zu 50 % des Bedarfs durch die bereits bestehenden Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein zusätzlicher Bedarf bis ins Prognosejahr 2028 von ca. 2,67 bis 4,0 ha Nettobauland.

Aufgrund der unter Ziffer 7.3 prognostizierten ca. 45 bis max. 63 zusätzlichen Bewohner und im Hinblick auf eine jährliche Bevölkerungszunahme von ca. 30 Einwohnern (prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) würde das neue Baugebiet den kurzfristigen Bedarf der gesamten Gemeinde für ca. 1 Jahr 6 Monate 2 Jahre 1 Monat decken.

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

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 von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ und kein „Versiegelungsverbot“⁷⁸. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist daher nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung trotzdem vertretbar.

Für den Planungsbereich wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 11.675 m²) durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen und ist aufgrund des Planungsziels, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen, gerechtfertigt.

Die Gemeinde hat entschieden, mit ihrer Flächenausweisung kurz- bis mittelfristig diesen Bedarf zu befriedigen.

8.3. Größe der Neubebauung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die Bauflächen im Ortsteil Poigern von 6,807 ha auf 7,780 ha und damit um ca. 14,3 % vergrößert, wobei 18 Bauplätze geschaffen werden. Eine Unterteilung in sukzessive zu entwickelnde Bauabschnitte würde wegen des Fehlens einleuchtender Gliederungsgesichtspunkte willkürlich erscheinen; darüber hinaus würden sich bei derartigen Zwischenlösungen die Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Strom, Wasser und Verkehr) wesentlich aufwändiger und ungünstiger gestalten (etwa wegen der Anordnung von Wendehämmern u. ä.) als bei der mit einem nachfolgenden Bebauungsplan bewirkten einheitlichen Überplanung des gesamten Bereichs. Aufgrund der charakteristischen Siedlungsstruktur der Gemeinde Egenhofen mit ihren 17 Ortsteilen und 7 Einöden drängt sich für Poigern keine andere Lösung auf. Auch sieht die Gemeinde in Anbetracht des Belangs der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB) die Größe der Neubebauung für erforderlich an.

8.4. Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden insbesondere berücksichtigt:

- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbilds auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten auf den Eingriffsgrundstücken, hier Festsetzung Grund- und Geschossfläche (wobei die Obergrenzen des § 17 BauNVO unterschritten werden), Zahl der Vollgeschosse, traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe
- Regelungen zur Durchgrünung mit Festsetzungen zu Bepflanzungen der Grundstücke mit Bäumen oder sonstigen Bepflanzungen,
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen, hier Festsetzung von Belagsflächen bzw. extensive Begrünung von Flachdächern.

⁷⁸ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁷⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 546, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, hier: Landkreis Fürstentumbruck, „7,5 oder mehr (mit 11,1 %)“ Veränderung 2034 gegenüber 2014 in Prozent, Juni 2014

⁸⁰ „Wohnungsnachfrageprognose (EZFH), Veränderung zwischen 2010 und 2030 (Basisjahr 2009)“

8.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wurde ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁸¹ 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.

Inzwischen liegt für die Gemeinde Egenhofen ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ vor. Darin werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Errichtung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, der Struktur der Gemeinde (25 Ortsteile und Weiler mit einer Gesamtfläche von 3.340 ha), der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz, Umbau von räumlich entmischten Nutzungen, Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege und
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV, Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung), sowie umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem 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 und
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG⁸², EnEV⁸³, EEWärmG⁸⁴) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.6. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Änderungsbereichs am im südwestlich Siedlungsbereich und deutlichen Entfernung von Fließgewässern sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der Geländeneigung und der südlichen forstwirtschaftlichen

⁸¹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

⁸² Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinspargesetz - EnEG)

⁸³ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

⁸⁴ Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmG)

Fläche ist ein größeres Fremdeinzugsgebiet nicht sehr wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse erfolgt keine Festsetzung des Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. So kann durch den Bauherr, im Rahmen der Eigenvorsorge, mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. Wahl der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden) reagiert werden um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich der angetroffenen Grundwasserstände (2,45 m bis 3,55 m unter GOK) und dem Anstieg des Wasserspiegels um bis zu 2 m reichen die Gebäude zumindest temporär bis unter den Grundwasserspiegel. Gemäß DIN 18533⁸⁵ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne“) reagiert werden.

8.7. Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral außerhalb des Geltungsbereichs, über sechs kaskadenförmig angelegt Versickerungsmulden mit Überlauf in ein Regenrückhaltebecken mit Drosselung.

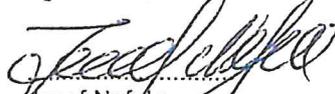
Auf die Festsetzung einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) wird verzichtet.

Im Rahmen der „planerischen Zurückhaltung“ wird und kann die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in das nachfolgende wasserrechtliche Verfahren transferiert werden. Aus Sicht der Gemeinde ist sichergestellt, dass durch späteres Verwaltungshandeln des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonnguppe, diese Konfliktbewältigung gesichert ist.

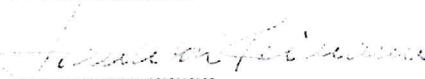
8.8. Sonstige Auswirkungen

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Egenhofen, 27.2.19


Josef Nefe
1. Bürgermeister

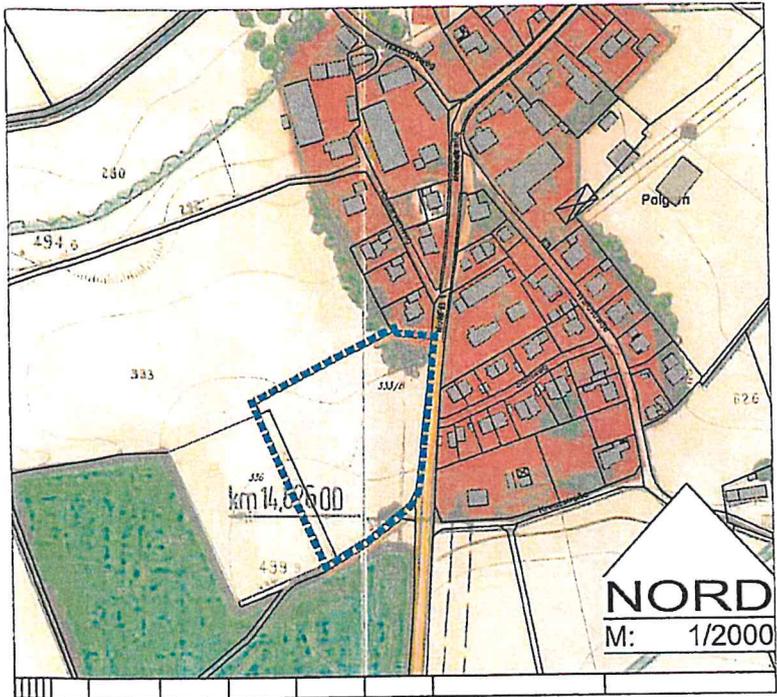
Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

⁸⁵ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

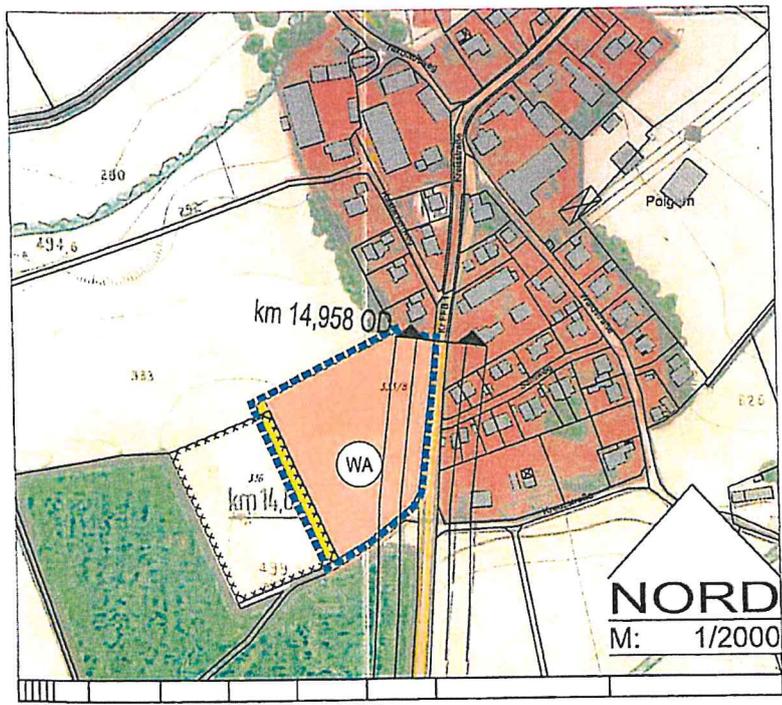
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung des Nr. 29 "

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



20 0 20 40 60 80 100 150 200
Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016

BERICHTIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i.d.F. 26.02.2019



20 0 20 40 60 80 100 150 200
Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016

Bebauungsplan Nr. 29 "Poigern WEST"