

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Ergänzungssatzung „Unterschweinbach West“ Textteil

Gefertigt: 01.06.2010 Entwurf
27.07.2010 Genehmigungsfassung

Planverfasser: Gemeinde Egenhofen

Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß
34 Abs. 4 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) diese Ergänzung der Ortsabrundung für den Gemeindeteil Unterschweinbach als

SATZUNG

Inhalt:

- A Bestandsplan
- B Ergänzungsplan
- C Verfahrensvermerke

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 18.01.2010 die Änderung der Ortsabrundung von Unterschweinbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Änderungssatzung wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2010 bis 23.07.2010 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2010 den Ergänzungsplan gemäß § 34 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss ist am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Ergänzungssatzung „Unterschweinbach West“ 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 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Egenhofen, den 13.08.2010


.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister



**Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Ergänzungssatzung
„Unterschweinbach West“
Begründung**

Gefertigt: 01.06.2010 Entwurf
27.07.2010 Genehmigungsfassung

Planverfasser: Gemeinde Egenhofen

Inhalt:

1. Einführung	2
2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	2
3. Ausgangssituation	2
4. Verfahren	3
5. Ver- und Entsorgung	4
6. Grundzüge des planerischen Konzepts	4
7. Festsetzungen und Hinweise	4
8. Wesentliche Auswirkungen	5

1. EINFÜHRUNG

1.1. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB auf einer Teilfläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist.

Eine weitere Teilfläche ist von Wohnbebauung freizuhalten und dient somit nur der landwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Hoffläche.

2. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ordnet die Gemeinde Egenhofen nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume zu. Ihr obliegen keine zentralörtlichen Aufgaben.

Dem Regionalplan sind keine übertragbaren Aussagen zu Biotopschutz, Biotopkartierung, Artenschutz oder sonstige Planungsvorgaben zu entnehmen.

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Er liegt außerhalb des Umgriffs der Ortsabrundung von Unterschweinbach und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung wäre nur im Rahmen des § 35 BauGB möglich.

2.2. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzung erlassen:

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

3. AUSGANGSSITUATION

3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 1975 m² aus Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Unterschweinbach, die sich westlich an die bestehende Hofstelle entlang der Sonnenstraße anschließt.

3.2. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Sonnenstraße, darüber hinaus über die Hauptstraße (Kreisstraße FFB 1).

3.3. Denkmalpflege

Das Bodendenkmal D-17733-235 ist in unmittelbarer Umgebung dargestellt. Der Fund von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 DSchG)

3.4. Wasserwirtschaft

Im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern sind weder Überschwemmungsgebiet noch wassersensible Bereiche dargestellt.

3.5. Boden

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht, vor.

3.6 Immissionsschutz

Um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in seiner bisherigen Betriebsweise und seinen Entwicklungsabsichten nicht einzuschränken sollte aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich ein Abstand von mindestens 24 m zwischen der westlichen Außenwand der bestehenden Fahriloanlage und einem geplanten Wohnhaus auf dem Grundstück, welches die Ortsabrundungssatzung betrifft, eingehalten werden.

Sollte von dem genannten Abstand abgewichen werden wollen, so wäre ein Nachweis erforderlich, dass trotz des Näherrückens an die bestehende Fahriloanlage, es zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommt.

4. VERFAHREN

4.1. UVP/FFH Pflicht

Der östliche Teil des überplanten Bereichs bleibt durch Festsetzung unverändert. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der westlich angrenzende etwa gleich große Flächenanteil ergänzt die bisherige Ortsabrundung um ca. 1.000 m² und soll mit einem Wohnhaus bebaut werden. Entlang der Sonnenstraße ist die gegenüberliegende Straßenseite (nördlich) bereits vollständig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut, so dass die Grundzüge des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von dieser Einzelbaumaßnahme nicht berührt ist.

Durch die Ergänzung der Ortsabrundungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz 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).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Ergänzungssatzung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie) und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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.

4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Ergänzungssatzung 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.

Der Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Weidefläche), orts- und landschaftsprägende Strukturen fehlen vollständig. Der gesamte Bereich besitzt aktuell eine überwiegend geringe Lebensraumqualität, regional und landesweit bedeutsame Lebensräume sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 19 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen. Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeiten der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Die betroffene Fläche ist der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, zuzuordnen, bei geringer Eingriffsschwere. Der Kompensationsfaktor ist in der niedrigsten

Stufe anzusetzen. Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundstücksfläche insbesondere durch eine Ortsrandeingrünung im Süden und im Westen des Geltungsbereichs sind vorzusehen. Im Bauvollzug ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

5.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe. Das Niederschlagwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Grundstück sollte über ausreichende Speicher (z.B. Zisternen) vorgehalten bzw. auf dem Grundstück versickert werden. Eine Einleitung von Überwasser in den Mischwasserkanal ist zulässig.

5.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.on Bayern AG, Unterschleißheim.

5.4. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof liegt an der Hauptstraße.

5.5. Fernmeldeversorgung

Erfolgt über die Telekom. Eine Breitbandversorgung ist über USB-Online.net möglich.

6. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

6.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Wie im Umgriff der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung, wird die Höhenentwicklung der Gebäude und die Ausnutzung der Grundstücksfläche nach § 34 BauGB beurteilt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sonnenstraße.

6.2. Feuerwehr

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und der umliegenden Wohnbebauung erkennbar.

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

7. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

7.1. Vorgehen

Bauvorhaben sind ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird eine GRZ von $\leq 0,35$ bei zwei Vollgeschossen festgesetzt.

7.3 Erneuerbare Energien

Im Rahmen eines rationellen Umgangs mit Energie und dem Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und -verbrauchstechnologien wird ausdrücklich auf das EEWärmeG hingewiesen. Eine über diesen gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen hinausgehende Gewinnung regenerativer Energien sowie eine möglichst energieeffiziente Erstellung des Gebäudes sind wünschenswert.

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

8.1. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) ist nicht erforderlich.

8.2. Auswirkungen

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

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


.....
Josef Nefe
1. Bürgermeister

