

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstenfeldbruck



Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“

Datum: 08.04.2013, 29.07.2013, 14.01.2014

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

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

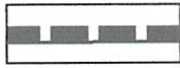
Präambel:

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), 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) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), folgende

Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Teil B) SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich



Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M: 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 14.01.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Hinweis:

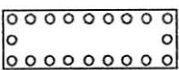
Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

- a)  Baugrenze
- b)  Umgrenzung von Flächen für Garagen. Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- c) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.
- d) Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

(2) Grünordnung

- a)  Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- b)  Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Nach Norden eine dreireihige und nach Osten eine zweireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen,
Qualität: mind. 3 x v., 80 cm - 100 cm,
Verwendung von Pflanzen der Artenliste Sträucher (Teil C Punkt d).
- c) Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Teil C Punkt d).
- d) Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

(3) Bauliche Gestaltung

- a) Dachaufbauten
Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten. Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- b) Einfriedung
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zu den Grünflächen sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.

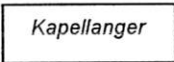
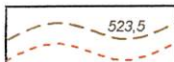
§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Dem Eingriff durch die Ergänzungssatzung (Abrundungs- bzw. Einbeziehungssatzung) werden 954 m² der Ausgleichsfläche bzw. Maßnahme auf Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen (externe Ausgleichsfläche) zugeordnet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teil C) Plangrundlage, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- a) Planunterlage
- | | |
|--|--|
|  | Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 546 |
|  | Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 39 |
|  | Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kapellanger |
|  | Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung. |

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Egenhofen zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.

Die Höhenlinien wurden auf Grundlage eines vermessungstechnischen Aufmaßes durch das Ingenieurbüro Binn erstellt.

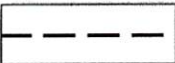
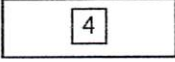
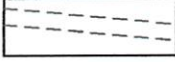
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- b) Nachrichtliche Übernahmen
- Satzung**
Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008, sowie der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) wird hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

-  Umgrenzung des wassersensiblen Bereichs

- c) Hinweise
- | | |
|---|---|
|  | Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück |
|  | Parzellennummer, hier z.B. 4 |
|  | Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen |

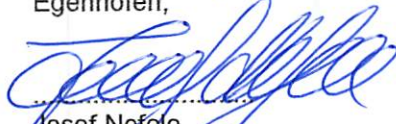
d) Pflanzliste
Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feldahorn Hochstamm (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)
Felsenbirne Hochstamm (<i>Amelanchier laevis</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire')
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Obstbäume, regionale Sorten

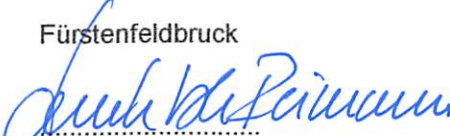
Artenliste Sträucher:

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

Egenhofen, 18. Feb. 2014


.....
Josef Nefe
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Teil D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 29.07.2013 die Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2013 bis 10.12.2013 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2013 bis 10.12.2013 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.01.2014 die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.01.2014 als Satzung beschlossen.

Siegel



Ausgefertigt
Egenhofen, den 18. Feb. 2014

Josef Nefele
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 3. März 2014 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung 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 Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Egenhofen, den 3. März 2014

Josef Nefele
1. Bürgermeister

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“ BEGRÜNDUNG

Datum: 29.07.2013, 14.01.2014

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

Grünordnung: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 – 530 103

Inhalt:

1	Einführung	2
2	Angaben zum Plangebiet	2
3	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4	Vorraussetzungen für den ERlass	5
5	Inhalt der Einbeziehungssatzung	6
6	Auswirkungen	7

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage des Plangebiets

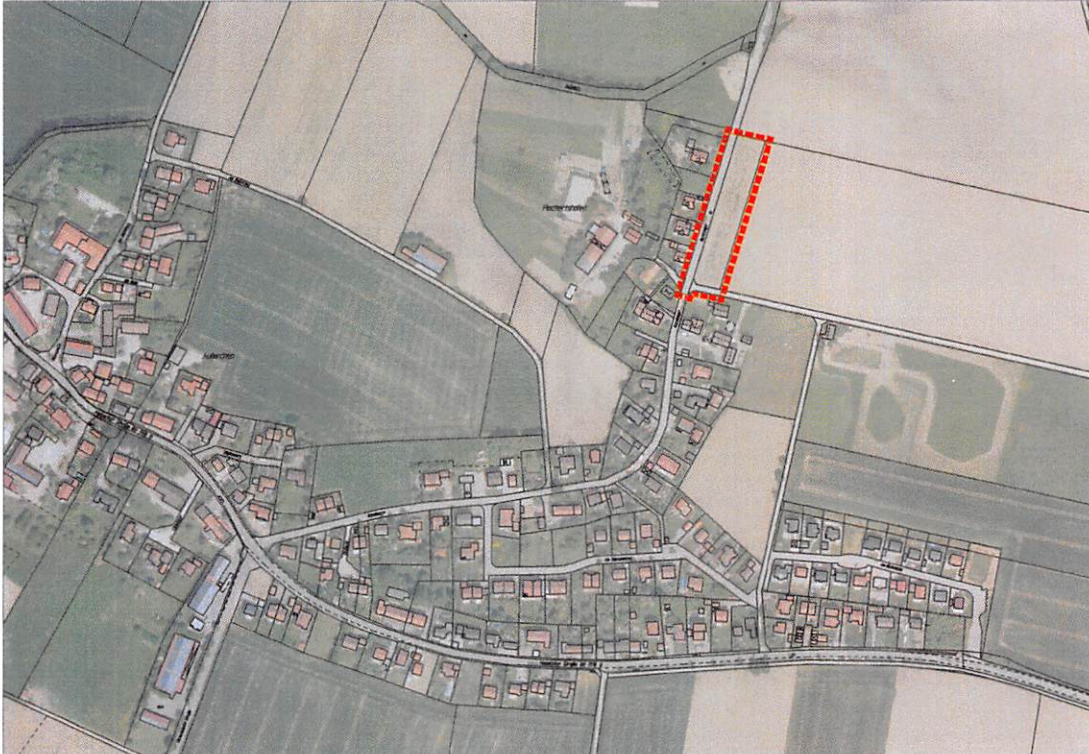


Abb. 1: Digitales Orthophoto 2012 © LVG Bayern (rot: Umgriff der Satzung)

Der Umgriff der Satzung liegt östlich vom Ortsteil Pischertshofen, nördlich der Ortschaft Aufkirchen, in direktem Anschluss an die Erschließungsstraße „Kapellanger“.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzungssatzung

Ziel und Zweck der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Da am „Kapellanger“ ausschließlich im Westen und damit einseitig angebaut worden ist, liegt es nahe, durch eine Ergänzungssatzung für einen beidseitigen Anbau zu sorgen und so die asymmetrisch entwickelte Bebauung abzurunden.

Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurechte schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche, über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regelt.

2 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Umgriff der Satzung betrifft die Teilfläche der Fl.-Nrn. 55T („Kapellanger“), 547T (Feldweg), 546/1 und 546T. Er umfasst eine Abmessung von ca. 35 m x 150 m (ca. 5.215 m²). Das Gelände fällt von Südosten (524,75 m ü.NN) nach Nordwesten (522,25 m ü.NN) um ca. 2,5 Höhenmeter.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Südgrenze der Fl.-Nr. 545 (landwirtschaftliche Nutzfläche),
- im Osten durch eine Parallele von 27,4 m Tiefe zur östlichen Grenze der Fl.-Nrn. 55 („Kapellanger“) bzw. der 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung Pischertshofen,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 732 (Kapellanger Nr. 42, 42a und 44), bzw. der 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung Pischertshofen und
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 55 („Kapellanger“)

Im Umgriff wird die Fl.-Nr. 546/1 und 546T landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Bau- und Baumbestand ist keiner vorhanden. Der „Kapellanger“ (Fl.-Nr. 55T) wird als Ortsverbindungsstraße mit einer asphaltierten Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m und beidseitigem Seitenstreifen (insgesamt ca. 7,4 m Straßenraum) genutzt. Der südliche landwirtschaftliche Weg (Fl.-Nr. 547T) ist teilweise befestigt.

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Süden durch zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und im Westen mit eineinhalbgeschossigen Wohngebäude mit einem mittelsteilen Satteldach (ca. 36° bis 40° Dachneigung) und traufseitigen Wandhöhen von ca. 4,0 m bis ca. 4,5 m. Die überbaute Grundfläche liegt bei ca. GR 93 m² und GR 145 m².

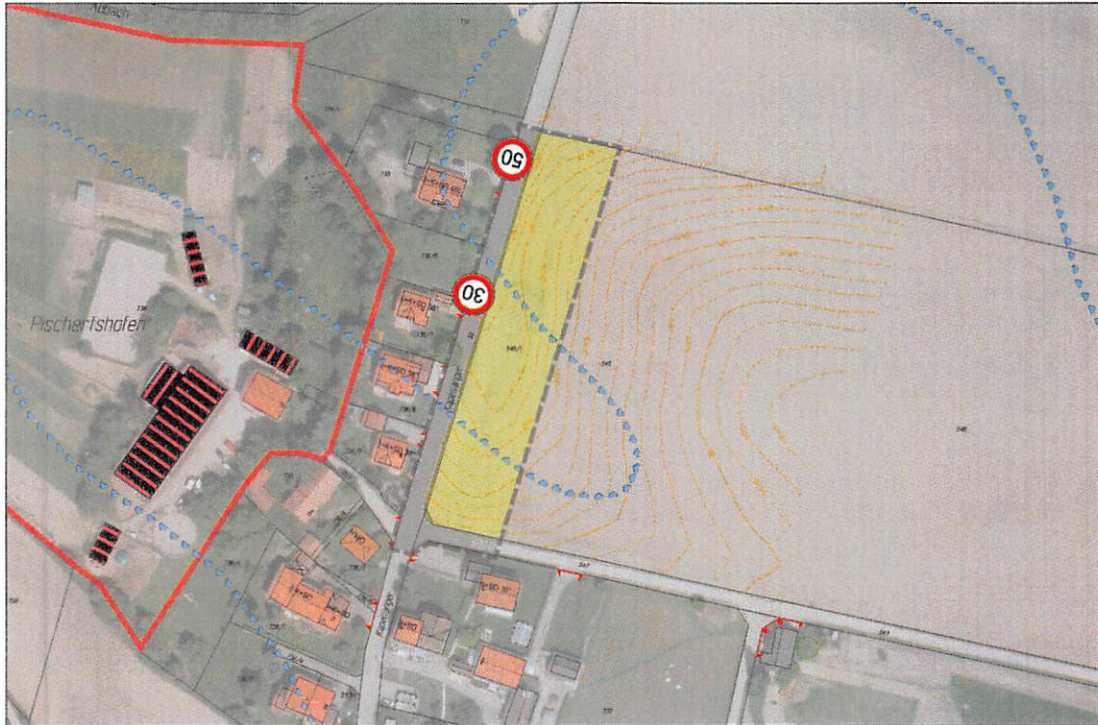


Abb. 1: Bestandsaufnahme Juni 2013 mit Umgriff der Satzung (hellgrün: Ackerfläche, grau: Asphaltfläche, hellrot: Wohnnutzung, rot/schwarz: landwirtschaftliche Nutzung)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum sind aber teilweise verpachtet.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den bestehenden „Kapellanger“, der das Plangebiet an das Ortsnetz von Aufkirchen anbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 871 Maisach S – Aufkirchen – Pfaffenhofen a.d. Glonn und Linie 874 Maisach - Malching S - Egenhofen, Dirlesried) mit der Haltestelle „Pischertshofen“ in ca. 210 m Entfernung.

2.4 Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind der Gemeinde Egenhofen nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Referat 24-1, - Abfallrecht¹, keine Bedenken vorgebracht. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

2.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

¹ Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck - Bauleitplanung, Az: 21-610-19/1-OAS vom 09.12.2013

3 DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan² i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern³ genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan zwölfmal geändert, wobei die 9. Änderung nicht weitergeführt wurde.

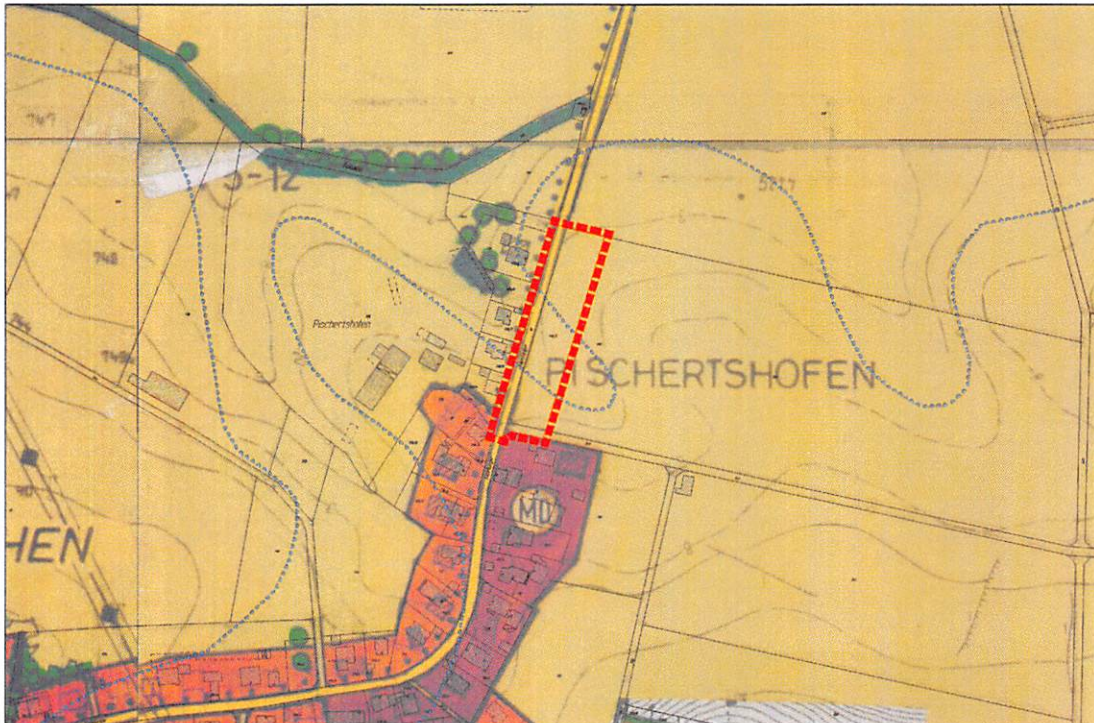


Abb. 2: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.02.1984 mit Umgriff der Satzung

Im Geltungsbereich stellt dieser „Fläche für die Landwirtschaft“ und im Westen „Gemeindeverbindungsstraße (GVST)“ dar.

Umgeben wird das Gebiet:

- im Osten, Norden und Westen durch „Fläche für die Landwirtschaft“ und
- im Süden durch „Dorfgebiet“ und im Südwesten ein „Allgemeines Wohngebiet“.

3.2 Gemeindliche Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

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

3.3 Planungsrechtliche Beurteilung

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

3.4 Weitere Rechtsvorschriften

3.4.1 Bodenfunde Denkmalschutz

Durch den Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁴ sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden.

3.4.2 Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁵ befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines "wassersensiblen Bereiches (Auen und Niedermoore)". „Dieser Standort wird vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt

² Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut
mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

⁴ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2012

⁵ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern,
<http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2012

*werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken."*⁶.
„Festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ sind nicht vorhanden.

4 VORRAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS

4.1 Ergänzungssatzung

Nachdem der Ortsteil Pischertshofen ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist, wird die vorhandene Außenbereichsfläche (Fl.-Nrn. 456/1 bzw. 546T) in den Ortsbereich einbezogen, da insbesondere die westlich liegende straßenbegleitende Wohnbebauung (Kapellanger Nr. 39, 41, 43 und 45) entsprechend prägend ist.

4.2 Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Obwohl der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, steht dies dem Planungsziel nicht entgegen. Da durch diese Darstellung eine andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausgeschlossen wird. Durch die Abrundung der asymmetrisch entwickelten Wohnbebauung mit einem beidseitigen Anbau wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

4.3 UVP/FFH-Pflicht

Bei der Überplanung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche in Ergänzung der einzeiligen asymmetrischen Bebauung handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁷ und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁸ oder der Vogelschutzrichtlinie⁹ beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Auch sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹⁰ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

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.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“^{11a}.

Die landwirtschaftliche Fläche im Umgriff der Satzung wird mit der Kategorie I, das heißt als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft. Diese Einstufung erfolgt, da es sich bei einer ackerbaulich genutzten Fläche um eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt.

Die Eingriffsschwere wird als Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) angesetzt, da das Nutzungsmaß durch die vorhandene westliche Bebauung vorgegeben ist und durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt ist.

⁶ ebenda.

⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

⁸ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁹ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

¹⁰ 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 Nr. L1 197 S. 30

¹¹ Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Aus der Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 wird der Faktor 0,3 angenommen, da mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie der Eingrünung, der Festsetzung eines Pflanzschlüssel auf den Grundstücken (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die Eingriffsschwere jeweils um einen Faktor von 0,1 reduziert werden kann.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigt Ausgleichs-fläche	Verteil-ung
Ackerland	Kat. I	3.180 m ²	Satzung	Typ. B	0,3	954 m ²	100,00%
Ackerland	Kat. I	710 m ²	Grünfläche	kein Eingriff	0	0 m ²	0,00%
Verkehrsfläche	Kat. I	1.325 m ²	Verkehr	kein Eingriff	0	0 m ²	0,00%
Summe:			5.215 m²	Erforderlicher Ausgleich		954 m²	100,00%

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

5 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

5.1 Lageplan

Es ist ausreichend die Grenzen des Umgriffs des Satzungsbereichs durch einen Lageplan festzuhalten. Damit wird bestimmt, dass das Gebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt wird.

5.2 Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass eine Minimalform der Ergänzungssatzung (d.h. die Erklärung zum Innenbereich) nicht ausreicht um eine gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen. So werden einzelne Festsetzungen, wie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen), zu der Grünordnung (Ortsrand, Durchgrünung, Belagsflächen) und Gestaltung (Dachaufbauten, Einfriedung) getroffen. Diese dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbildes, der Minimierung des Eingriffs und der positiven Gestaltungspflege.

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO für „Allgemeinen Wohngebiet“ angeordnet. So gilt neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen 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. Diese Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Auf die Festsetzung der Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese bereits vorhanden ist. Ebenso wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da die westlich liegende Bebauung (Kapellanger Nr. 39, 41, 43 und 45) den Maßstab für die Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen vorgibt.

5.3 Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Sammelausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf 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 m². Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Unterschweinbach - Nord - Erweiterung“¹² wurde bereits eine Fläche von 4.215 m² abgebucht, sodass 2.415 m² verbleiben. Nach der Abbuchung durch die Ergänzungssatzung von 954 m² verbleibt ein Guthaben von 1.461 m².

¹² i.d.F. vom 25.02.2013

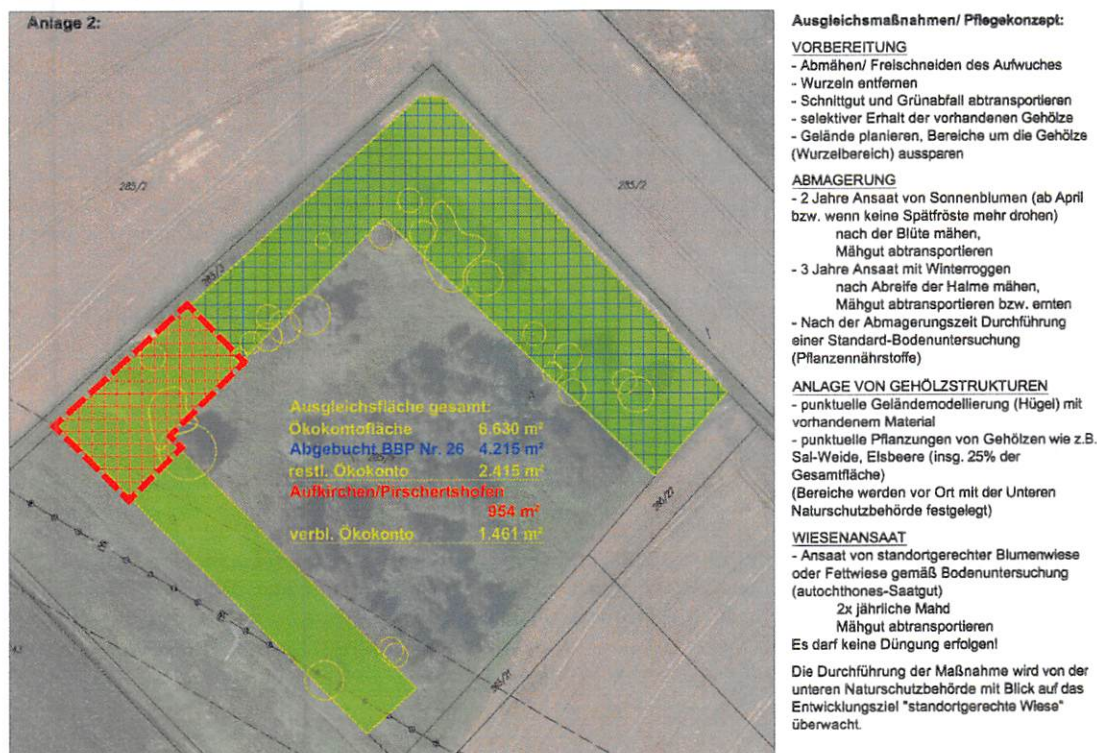


Abb. 2: Ökokontofläche Fl.-Nr. 285/6, Gemarkung Egenhofen (hellgrün: Ökokontofläche, rot-schraffiert: neu abgebuchte Fläche, grün-schraffiert: bereits abgebuchte Fläche)

5.4 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

Nachrichtlich übernommen sind die durch Bestandsvermessung ermittelten Höhengichtlinien und die geplanten Grundstücksteilungen bzw. Baugrundstücke.

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

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

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Diese Übernahme dient dem Betroffenen (Bauherr) als Grundlage der Eigenvorsorge.

6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Innenentwicklung - Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Mit der Änderung des BauGB durch das Änderung des „Gesetzes 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.

Dies in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder kein „Versiegelungsverbot“¹³. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 0,389 ha).

So erfolgt die Neuinanspruchnahme in einem geringen Umfang, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen. Insbesondere da deren Aktivierung zur Zeit nicht realistisch ist, der Flächenbedarf (5 Parzellen) kurzfristig befriedigt werden muss und die Aktivierung von Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigen.

¹³ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

6.2 Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

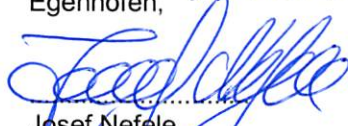
6.3 Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Schweinbachgruppe.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sicher gestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}^{14}$.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁵ ist mit 16 Mbit/s zu über 95 % gesichert. Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von der Baumaßnahme berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

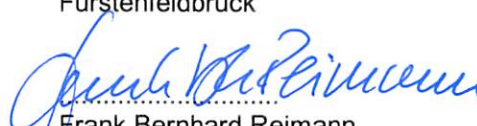
6.4 Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach - Glonngruppe. Laut Schreiben des Abwasserzweckverbandes¹⁶ ist im „Kapellanger“ ein Mischwasserkanal vorhanden.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers kann zentral über den vorhandenen Regenwasserkanal des Schweinbach - Glonngruppe erfolgen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹⁷ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
- Zur Nutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen sollen auf den Baugrundstücken ausreichende Speicher in Form von Zisternen vorgehalten werden.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

Egenhofen, 18. Feb. 2014


Josef Nefe
1. Bürgermeister

Fürstentfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

¹⁴ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹⁵ <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf 01/2014

¹⁶ Schreiben vom 07.11.2013 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

¹⁷ NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

VORBEREITUNG

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

ABMAGERUNG

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

ANLAGE VON GEHÖLZSTRUKTUREN

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

WIESENANSAAT

- Ansaat von standortgerechter Blumenwiese oder Fettwiese gemäß Bodenuntersuchung (autochthones-Saatgut)
- 2x jährliche Mahd
- Mähgut abtransportieren
- Es darf keine Düngung erfolgen!

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



