

Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Pischertshofen, Kapellanger OST"

ENTWURF

Fassung vom:	21.02.2022
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 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	9
4.	Verfahren	14
5.	Planerisches Konzept	14
6.	Planinhalt	17
7.	Auswirkungen der Planung	25
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	29

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Pischertshofen, östlich des Kapellangers (der „Kreisstraße“ FFB 1). Im Süden und Westen schließt er an das bebaute Siedlungsgebiet an.

Die Entfernung zum Rathaus im Ortsteil Unterschweinbach beträgt ca. 2,5 km (Rathaus). Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderhäuser mit Krippe und Kindergarten) befinden sich in den Ortsteilen Aufkirchen in ca. 650 m (katholisches Kinderhaus St. Georg) und Egenhofen in ca. 6,5 km Entfernung. Die Grundschule befindet sich im Ortsteil Aufkirchen, ca. 1,3 km entfernt. Güter des täglichen Bedarfes können in den Grundzentren Mammendorf in ca. 5,3 km bzw. Maisach in ca. 6,4 km Entfernung und in Odelzhausen in ca. 6,3 km Entfernung erworben werden. Behörden und weiterführende Schulen befinden sich in der Kreisstadt Fürstenfeldbruck in ca. 10,5 km Entfernung.

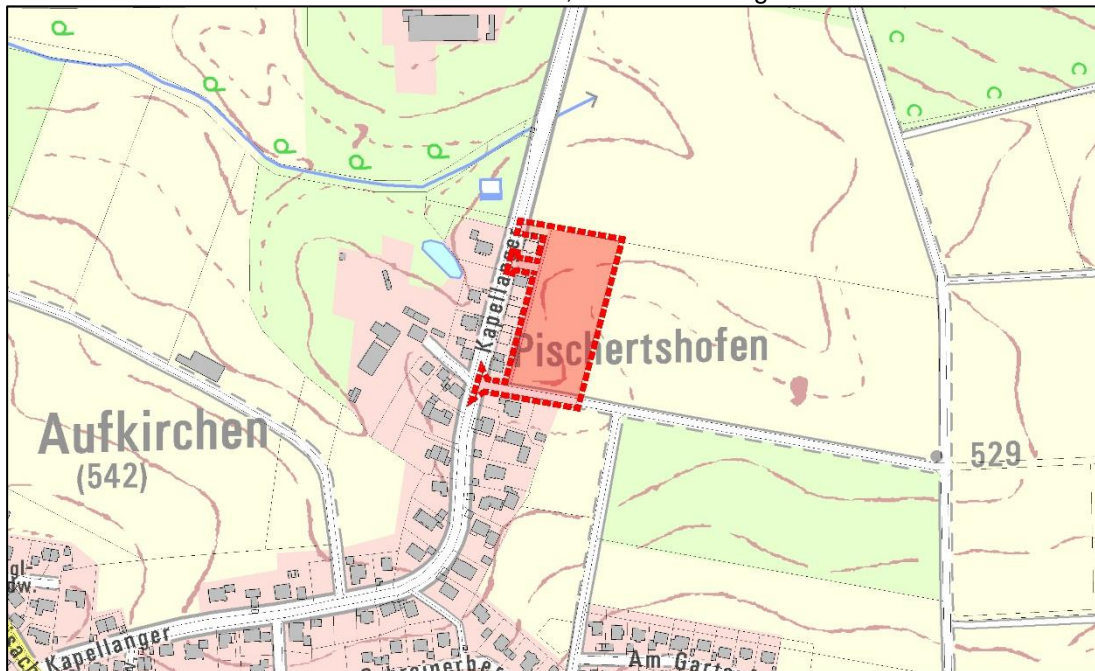


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Geltungsbereich (rot) Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Ortsteil Pischertshofen nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen. So dient die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau.

Dabei sollen die Belange des Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in die Landschaft besonders berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollen die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere der Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), der Belang des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) berücksichtigt werden.

Ferner soll durch die beschleunigte Baurechtsausweisung ein kommunal geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines Einheimischenmodells vorgesehen werden. Dabei sollen die im Eigentum der Gemeinde stehenden Baugrundstücke dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 5.945 m²), „Verkehrsflächen“ (ca. 1.935 m²), „Grünflächen“ (ca. 795 m²) und „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ (ca. 1.045 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 546/3, /7, /8 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 547 der Gemarkung Aufkirchen mit einer Fläche von insgesamt ca. 9.720 m² mit rechteckigen Kernabmessungen von im Mittel ca. 148 m auf ca. 62,5 m. Das Gelände weist ein Gefälle von Südost (525,5 m ü. NHN¹) nach Nordosten (524,0 m ü. NHN) und Nordwest (522,0 m ü. NHN) auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Ackers auf Fl.-Nr. 545,
- im Osten durch die westliche Grenze des Ackers auf Fl.-Nr. 546,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der bebauten Fl.-Nr. 732/3 (Kapellanger Nr. 44) bzw. teilweise bebauten Fl.-Nr. 732 und
- im Westen durch die östliche Grenze der gewidmeten Straße am Kapellanger (Fl.-Nr. 55) und die östlichen (aber auch zum Teil nördlichen und südlichen Grenzen) der bebauten Fl.-Nrn. 546/6 (Kapellanger Nr. 46), Fl.-Nrn. 546/5 (Kapellanger Nr. 48), Fl.-Nrn. 546/1 (Kapellanger Nr. 50), Fl.-Nr. 546/4 (Kapellanger Nr. 52) und Fl.-Nrn. 546/2 (Kapellanger Nr. 54).

Der Geltungsbereich ist bis auf den öffentlichen Feld- und Waldweg mit seinem Straßenbegleitgrün unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist im Westen und teilweise im Süden von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern umgeben. Im Norden und Osten schließt sich die freie Landschaft die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird an.



Abb. 2: Bestandsaufnahme Dezember 2021 mit DOP20 vom 01.08.2020, Geltungsbereich (rot) Innerhalb: hellgrün - Fläche für Landwirtschaft (Acker), rote Punkte: Kleinrammbohrung, Außerhalb: hellrot - Wohnnutzung, rot: Garagen, blau: Landwirtschaft, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

¹ Normalhöhen-Null, Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Bodenart, Bodentyp

Gemäß der Übersichtsbodenkarte² handelt es sich bei den anstehenden Böden im überwiegenden Geltungsbereich um „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ (Legendeinheit Nr. 5) und bei einem kleineren Teil „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ (Legendeinheit Nr. 76b).

2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd] ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“³

„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁴

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁵ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁶) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁷ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁸ bayernweit aktuell nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁹ eine Radon-222-Aktivitätskonzentration von **108 kBq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁰ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.4.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH¹¹ erstellt. Hierfür wurden sieben Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis max. 5,4 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Asphaltdecke, Untergroundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter und Bodenverunreinigung) und

² geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 02/2022

³ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 02/2022

⁴ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden vom 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁵ **Richtlinie 2013/59/Euratom** des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁶ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 11946)

⁷ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

⁸ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

⁹ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5345E663, Datenabruf 01-2022 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG):

Radonvorsorgegebiete I 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m³,

Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³. ¹⁰ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁰ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹¹ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021

Grundwasser, Versickerung erfolgen auch **Hinweise für die Bauausführung** (Straßenbau und Leitungen bzw. Schachbauwerke).

2.4.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich (im Nordwesten ca. 522,0 m ü.NN) nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist der Aubach (Gewässer 3. Ordnung). Dieser liegt nördlich in ca. 70 m Entfernung auf einer Höhenlage von ca. 520 m ü.NN und fließt nach Westen.

2.4.5. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände¹² ist **eine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹³ wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasser- verhältnisse ermittelt: „Grundwasser wurde an den Bohrpunkten bis zur Endteufe von 5,4 m unter GOK nicht angetroffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Umfeld des Untersuchungsgebietes nach der Hydrogeologischen Karte rund 25 m.

Die Sande an den Bohraufschlüssen waren ab Tiefen von rund 4 m unter GOK feucht bis stark feucht. An KRB1 [nordwestlicher Geltungsbereich am Kapellanger] wurde ab 4,9 m unter GOK ein wasserstauender Lehm erschlossen. Während bzw. nach anhaltenden Niederschlägen ist im Baugebiet mit temporärem Schicht- bzw. Stauwasser zu rechnen. Dieses staut sich auf den undurchlässigen Böden und fließt in den besser durchlässigen Sanden entsprechend des Schichtgefälles ab. Eine maximale Aufstauhöhe kann nur grob abgeschätzt werden. Wir gehen von (temporären) Aufstauhöhen bis maximal 4 m unter GOK aus.“

Damit ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

2.4.6. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen¹⁴:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁵): 13° bis < 14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis < 3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): > 550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): > 350 bis 400 mm

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Sachgebietes Abfallrecht des Landratsamtes Fürstenfeldbruck¹⁶ wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 14 ehemalige Gruben und Altlastenflächen erfasst. Die betreffenden Flächen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht vollständig durchgeführt wurde. Durch die Blasy+Mader GmbH¹⁷ wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch Aussagen zu Bodenverunreinigungen getroffen:

„In der Bodenprobe aus dem ungebundenen Oberbau, Bohrpunkt KRB2 [außerhalb des Geltungsbereichs im Kapellanger (Fl.-Nr. 55) vor Nr. 52 (Fl.-Nr. 546/4)], wurden 130 mg/kg KW gemessen. Die Verunreinigungen sind vermutlich durch eingemischte Asphaltbruchstücke aus der drüber liegenden Schwarzdecke verursacht.

In den weiteren untersuchten Proben wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte gemessen. Die Böden fallen in die Einbauklasse Z0 gem. des bayerischen Leitfadens zur Verfüllungen von Gruben, Brüchen und Tagebauen.“

2.5.2. Kampfmittel

Von Seiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

¹² www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 08/2021

¹³ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021, Ziffer 5

¹⁴ www.umweltatlas.bayern.de: Angewandte Geologie, Datenabruf 02/2022

¹⁵ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁶ Landratsamt Fürstenfeldbruck Abt. Abfallrecht, Teil des Schreibens vom 09.12.2013 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“

¹⁷ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021, Ziffer 4.4

2.5.3. **Landwirtschaftliche Immissionen**

Da sich der Geltungsbereich im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentliche Beeinträchtigungen von den nördlich und östlich/ südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gelegentliche Beeinträchtigungen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten.

Es muss auch mit zeitweisen Geräuschen - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – gerechnet werden.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.



Landwirtschaftliche Betriebe, zum Teil mit Tierhaltung, sind in der Umgebung vorhanden:

- westlich in ca. 60 m Entfernung (Kapellanger Nr. 37, Fl.-Nr. 736) mit einer Pferdehaltung,
- nord-nordöstlich in ca. 90 bis ca. 175 m Entfernung (Englertshofen Nr. 2, Fl.-Nr. 519) mit einer Pferdehaltung,
- nördlich in ca. 365 m Entfernung (Englertshofen Nr. 4, Fl.-Nr. 542) mit einer Rinderhaltung.

Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

2.6. **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Ortsverbindungsstraße „Kapellanger“, die das Plangebiet an das Ortsnetz von Aufkirchen/Pischertshofen und über die Kreisstraße FFB 1/FFB 9 überregional anbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (bzw. Sammeltaxi) mit der Haltestelle „Pischertshofen“ (Linie 874 Maisach - Malching  - Egenhofen, Dirlesried) in ca. 210 m Entfernung und die Haltestelle „Aufkirchen Abz. Geisenhofen“ (Linie 871 Maisach  – Aufkirchen – Pfaffenhofen a.d. Glonn) in ca. 600 m Entfernung.

Der Kapellanger befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft, ferner wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h verkehrsrechtlich angeordnet. Für den Feld- und Waldweg sind keine verkehrsrechtlichen Anordnungen erkennbar.

2.7. **Energie-Atlas Bayern¹⁸**

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „voraussichtlich nicht möglich“ bewertet. Beim geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung¹⁹ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Kapellanger 52) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Enzelfallprüfung)“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,33 m/s ermittelt.

2.8. **Schutzgüter**

2.8.1. **Schutzgut Fläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9.720 m², die bisher neben einem im Süden verlaufenden Feld- und Waldweg überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 3,5 Höhenmeter ab. Westlich wird sie von einer einreihigen Bebauung entlang der Straße „Kapellanger“ begrenzt, östlich schließt sich weitere landwirtschaftliche Fläche an. Im Norden grenzen weiterhin landwirtschaftliche Flächen an, im Süden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Pischertshofen, Gemeinde Egenhofen, Landkreis Fürstentumbruck.

2.8.2. **Schutzgut Boden**

Gemäß Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern weist die betrachtete Fläche „fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“²⁰ und einen kleinen Teil „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ auf.

¹⁸ www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 01/2022

¹⁹ www.umweltatlas.bayern.de: Angewandte Geologie, Datenabruf 01/2022

²⁰ www.umweltatlas.bayern.de/, Boden, Datenabruf 02-2022

Laut Baugrundgutachten²¹ findet sich als obere Schicht 0,3-0,5 m mächtiger Oberboden aus mehr oder weniger kiesig-sandigem Schluff. Darunter schließen bis in Tiefen zwischen 1,6 m und 3,5 m unter GOK feinkornreiche Auenablagerungen an, welche aus mehr oder weniger sandigen, lokal auch schwach kiesigen Schluffen bestehen. Wiederum darunter befinden sich sandige Molasseböden. Aufgrund der Sande ergeben die insgesamt ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden.

Es sind keine Erkenntnisse für Altlasten usw. vorhanden²².

Die Bedeutung der bisher unversiegelten Böden wird als mittel mit einer natürlichen Ertragsfunktion eingestuft.

2.8.3. Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter bzw. faktischer Überschwemmungsgebiete. Im südwestlichen Teil befindet sich ein wasser-sensibler Bereich.²³

Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1000 m in nordwestlicher Richtung im Bereich des Aubachs²⁴.

Wasserschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden²⁵.

Gemäß dem Baugrundgutachten der Blasy+Mader GmbH²⁶ liegt das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 25 m.

Da der Geltungsbereich nach Südosten ansteigt, ist bei Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser aus den südöstlichen ca. 2,88 ha umfassenden verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) möglich. Diese Berechnung erfolgte in einer Untersuchung²⁷.

2.8.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 350 mm - 600 mm²⁸ und die Jahresmitteltemperatur beträgt 8°C - 9°C²⁹.

Die Fläche befindet sich in Ortsrandlage, hat jedoch aufgrund ihrer geringen Größe klimatisch eine geringe Bedeutung. Als geringe Vorbelastungen in Hinblick auf die kleinklimatische-lufthygienische Situation sind die Wärmespeicherung durch vorhandene Baukörper, Emissionen durch die Gebäudeheizung und den Kraftfahrzeugverkehr vom Kapellanger zu nennen.

2.8.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist frei von Bäumen, Heckenstrukturen und anderer Pflanzung. Die Bedeutung der Fläche als potenzieller Lebensraum für Flora und Fauna ist demnach relativ gering.

Die angrenzenden Hausgärten im Süden und Westen bieten Struktureichtum und Nahrung für die heimische Flora und Fauna. Diese werden jedoch von der Planung nicht tangiert, bzw. können im Rahmen des neuen Baugebietes erhalten werden. Somit geht durch die neue Bebauung und die versiegelten Flächen kaum Raum für Tiere und Pflanzen verloren.

Gemäß Datenabruf im Bayern Atlas Thema Umwelt³⁰ sind weder kartierte Biotope, Schutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete vorhanden. Lediglich in ca. 900 m in östlicher Entfernung wurde eine Hecke amtlich kartiert.

Aufgrund des vorgefundenen Lebensraumes ist nicht mit dem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nach BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Als potenziell natürliche Vegetation würde sich ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit einem Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln.³¹

saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) bzw. artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer Prüfung sind drei Gruppen in Bayern vorkommender Arten zu betrachten. Diese sind:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten und

²¹ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021

²² abudisuig.lfu.bayern.de/, Datenabruf 02-22

²³ www.umweltatlas.bayern.de/, Naturgefahren, Datenabruf 02-2022

²⁴ www.umweltatlas.bayern.de/, Naturgefahren, Datenabruf 02-2022

²⁵ www.umweltatlas.bayern.de/, Gewässerbewirtschaftung, Datenabruf 02-2022

²⁶ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021

²⁷ Dippold+Gerold beratende Ingenieure GmbH: Untersuchung wild abfließendes Wassers am Baugebiet Pischertshofen, Projekt. Nr. 12 937 vom 26.07.2021

²⁸ www.umweltatlas.bayern.de/: Angewandte Geologie, Datenabruf 02-2022

²⁹ www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf 01-2022

³⁰ geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Datenabruf 01-2022

³¹ www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_naturliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf, 07-2012

– die darüber „streng geschützten Arten“ nach Bundesartenschutzverordnung
Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, da die betroffene Eingriffsfläche mit wenig Strukturarmut allem Anschein nach keine Habitats für Arten bietet, die eine SAP erforderlich machen würde. So scheint eine weitergehende Bestandserhebung und weitere Prüfung für den vorliegenden Bebauungsplan aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

2.8.6. **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen-Gesundheit)**

Durch die im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist das Gebiet bereits durch Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen vorbelastet.

Als weitere Vorbelastung ist die angrenzende Straße zu nennen, von der Lärmmissionen ausgehen. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die Ausführungen unter „Vorbelastungen des Plangebietes“ verwiesen.

2.8.7. **Schutzgut Mensch (Erholung)**

Der Geltungsbereich selbst weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung und als Wohnumfeld auf. Durch die Strukturarmut ist auch die Funktion für die indirekte Erholungsnutzung wie Naturgenuss oder der Blick in die freie Landschaft nur von untergeordneter Bedeutung.

2.8.8. **Schutzgut Landschaft**

Im Westen schließt die neue „Wohnbaufläche“ direkt an die bestehende Wohnbebauung an und bildet einen neuen Ortsrand. Erschlossen wird das Gebiet über eine Ringstraße, die an vorhandene Strukturen im Westen, den Kapellanger, anschließt. Das Landschaftsbild ist durch eine als Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt und durch die bestehende Wohnbebauung vorbelastet.

Von Norden in den Ort kommend, wird das neue Baugebiet, genau wie die bereits derzeit bestehende Wohnbebauung, sichtbar sein.

2.8.9. **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Südwestlich in ca. 700 m Entfernung liegt die Katholische Pfarrkirche „St. Georg“ mit mittelalterlichen und frühzeitlichen Funden³², die vom Geltungsbereich nicht einsehbar ist.

Durch die Umnutzung kommt es zum Verlust von 8.735 m² landwirtschaftlicher Fläche. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es immer zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen.

2.9. **Demographie³³**

Am 31.12.2020³⁴ waren 3.506 Einwohner in 1.463 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,40 Einwohnern je Wohnung mit 49,4 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 118,3 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern vorhanden. Dabei wohnten 73,32 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 19,37 % in Zweifamilienhäusern und 7,31 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde Egenhofen existieren zum 01.03.2021 drei Kindertageseinrichtungen mit 186 genehmigten Plätzen und 154 betreuten Kindern.

Von den 3.506 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 18,37 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 56,08 % und der über 65-jährigen auf 25,56 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J³⁵) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer als der der Kinder unter 14 Jahren. In Mittelstetten beträgt der errechnete Wert im Jahr 2020 - 0,67. Damit ist die Bevölkerung jünger als die Durchschnitte von Bayern (-0,70), und des Landkreises Fürstfeldbruck (-0,79) aber älter als der Durchschnitt von Oberbayern (-0,61)

In den Jahren 2011 bis 2020 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 29 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. -3 Einwohner**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2020 bis 2033 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise³⁶ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr³⁷ und damit **ca. 11 Einwohnern** ermittelt.

³² geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Planen und Bauen, Bodendenkmal, Datenabruf 02-2022

³³ www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf 01-2022

³⁴ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 01-2022

³⁵ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P0-14) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P50+) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P15-49).

³⁶ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

³⁷ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ1)

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2011 und 2020 ein jährliches zensusbereinigtes Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,95 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 32 Einwohnern³⁸ (mit Zensus 31)**. Der Demographie-Spiegel³⁹ geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,76 % mit jährlich **ca. 28 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung bis zum Jahr 2039⁴⁰ für den gesamten Landkreis Fürstfeldbruck ein „zunehmendes“ (2,5 % bis 7,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 6,66 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,31 %.

Von Seiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung⁴¹ wird, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Fürstfeldbruck von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1 % ausgegangen. Diese liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9 % bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Egenhofen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die Kreisstadt Fürstfeldbruck in ca. 14 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendigen Versorgungsfunktionen.

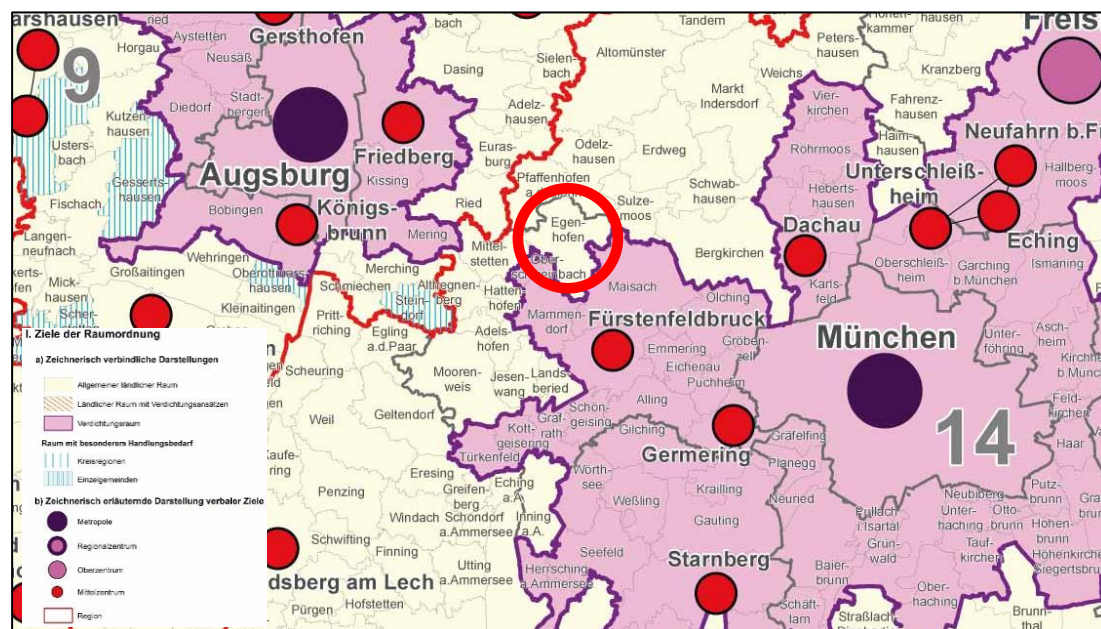


Abb. 3: LEP i.d.F. vom 01.01.2020 Anhang 2 - Strukturkarte Plangrundlage Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [Z 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung, G 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen]
- 2.2 Gebietskategorien [G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, Z 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen]
- 3 Siedlungsstruktur [G 3.1. Flächensparen, Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung, G/Z 3.3 Vermeidung von Zersiedlung]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [G 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen]
- 6 Energieversorgung [Z 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien] und
- 7 Freiraumstruktur [Z 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt]. .

³⁸ Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistische Korrekturwert von -10 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.

³⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 Demographie-Spiegel für Bayern Gemeinde Egenhofen Berechnung bis 2033, August 2021

⁴⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 552 Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für Bayern bis 2039 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstfeldbruck, Dezember 2020

⁴¹ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm⁴² weist nun den Stand vom 01.01.2020 auf.

Der Bayerische Ministerrat hat am 14.12.2021 die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) auf den Weg gebracht. Die Änderungen betreffen drei zentrale Handlungsfelder: "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "Klimawandel" und "Nachhaltige Mobilität". Das Beteiligungsverfahren dauerte bis Ende März 2022 an

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) für verbindlich erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes erfolgte im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern am 08.03.2019, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft getreten ist.

Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf in ca. 10,7 km Entfernung wird als „Grundzentrum“ eingestuft.

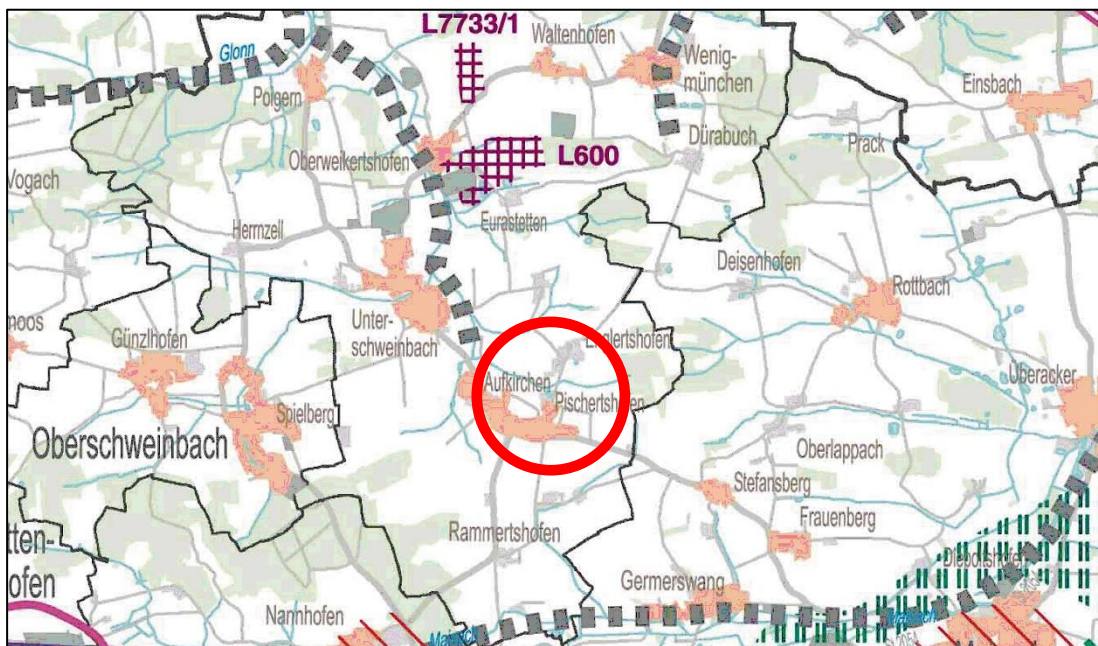


Abb. 4: Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung 25.02.2019 (rot: Lage des Ortsteils), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axiale, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2 Schaffung ausgewogener, identitätsstiftender Strukturen, insbesondere zur Verfügungstellung von Flächenanteilen für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau, Z 4.3 Erhaltung wichtiger Freiflächen],
- B I Natürliche Lebensgrundlagen [1.2.2.04 Landschaftsraum Fürstfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos, bzw. 1.2.2.05 Landschaftsraum Donau-Isar-Hügelland, Z 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, Z 2.2.4 Sichern von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, Z 2.3 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale, Z 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellter Flächen,
- B IV Wirtschaft und Dienstleistungen [G 6.1 Erhaltung von Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, G 7.4 Gewinnung von Sonnenenergie vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen] und
- B V Kultur, Freizeit und Erholung [Erholungsraum 1 Dachauer Hügelland].

Der Geltungsbereich schließt direkt an die Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an.

⁴² Verordnung vom 22.08.2013 (GVBl. S 550); die Änderungsverordnung vom 21.02.2018 (GVBl. S. 55) ist am 1. März 2018 in Kraft getreten, die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 (GVBl. S. 751) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstentfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstentfeldbruck in der RES verschiedene Ziele formuliert. Bei der räumlichen Entwicklungsstrategie handelt es sich um eine informelle Planung des Landkreises ohne Beteiligung der Verwaltung der Gemeinde Egenhofen. Da diese Strategie nicht vom Gemeinderat beschlossen wurde, handelt es sich um kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB.

Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft“ dar. Strategien werden für die vorhandene Bauzeile entlang des Kapellangers und für das südliche Grundstück (Fl.-Nr. 732) als „Potentialfläche/Wohnen“ vorgesehen.



Abb. 5: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040⁴³, rot: Lage der Änderungsbereiche © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Weitere Strategien werden nicht vorgesehen, da sich die Gemeinde bei der Erstellung nicht beteiligt hat und damit ihre Belange nicht eingestellt wurden.

3.3. Gemeindliche Pläne

3.3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan⁴⁴ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern⁴⁵ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan 13-mal⁴⁶ geändert und viermal⁴⁷ berichtigt. Die 13. Änderung „Gewerbegebiet – Ziegelsysteme Kellerer“ und die 14. Änderung „Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlagen Oberweikertshofen“ sowie die 15. Änderung für die Errichtung einer provisorischen Erweiterung des Kindergartens in Egenhofen befinden sich im Verfahren. Der Geltungsbereich wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 5. Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasst.

⁴³ 03 Architekten, Dr. Doris Zoller, Keller Damm Roser, Ernst Basler+Partner, TU München 08.02.2017

⁴⁴ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

⁴⁵ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

⁴⁶ 1. und 2. Änderung, Änderungen 3C, 3E und 3F, 4. bis 8. und 10. bis 12. Änderung

⁴⁷ 1. Berichtigung im Rahmen des BBP Nr. 27 „Egenhofen Süd“ i.d.F. vom 16.04.2012,

2. Berichtigung im Rahmen des BBP Nr. 28 „Kinderhaus Egenhofen“ i.d.F. vom 27.09.2013,

3. Berichtigung im Rahmen der 3. Änderung des BBP Nr. 1 „Egenhofen Nord“ i.d.F. vom 25.07.2016

4. Berichtigung im Rahmen des BBP Nr. 29 „Poigern West“ i.d.F. vom 26.02.2019

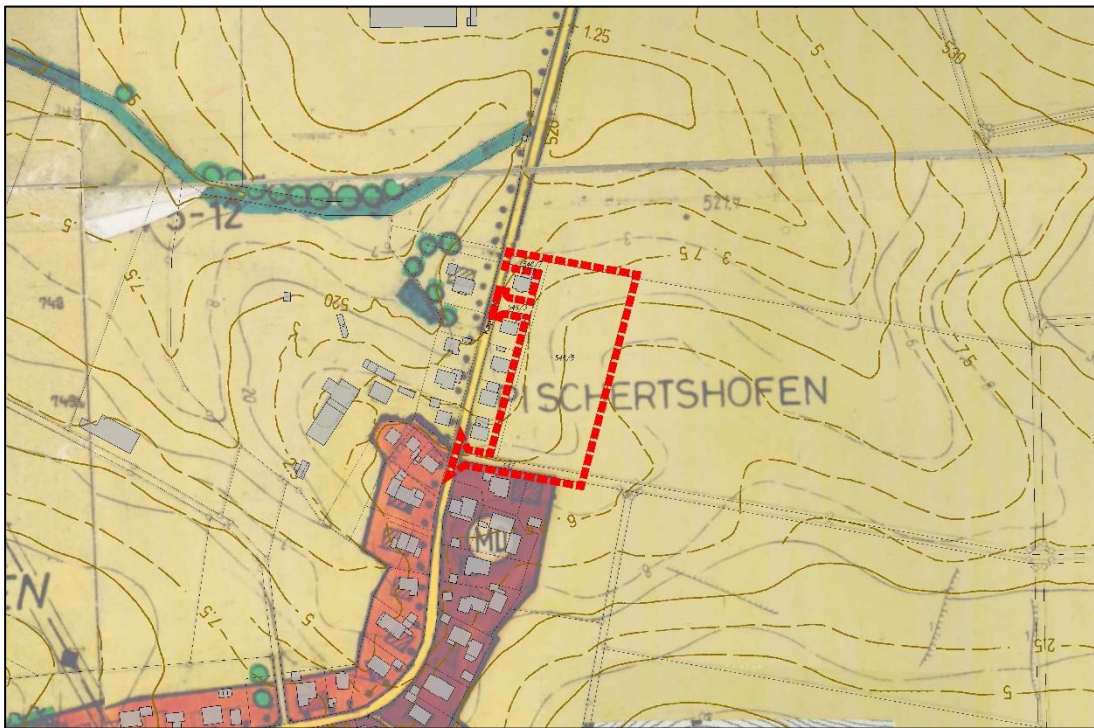


Abb. 6: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan und Geltungsbereich (rot), © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Umgeben wird das Gebiet im Uhrzeigersinn:

- Im Norden und Osten durch eine „Fläche für die Landwirtschaft“,
- im Süden zunächst durch eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Dorfgebiet“,
- im Westen durch die „Gemeindeverbindungsstraße“ darüber hinaus zunächst durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ und eine bebaute „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagert durch die Markierung des „Radwanderweges“.

3.3.2. **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Egenhofen verfügt über keinen Landschaftsplan, sodass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes abgearbeitet werden.

3.3.3. **Verbindliche Bauleitplanung**

Bebauungspläne sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden. Nur der Stich zum Kapellanger (Fl.-Nr. 546/3) und die technische Eingrünung der einzeliligen Bebauung entlang des Kapellangers (Fl.-Nr. 546/7) Straße befinden sich innerhalb der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“⁴⁸; zusätzlich befindet sich ein kleines Eck des Feld- und Waldweges (Fl.-Nr. 547) im Umgriff des 5. Änderungsplanes der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Pischertshofen“⁴⁹.

Für die technische Eingrünung wird durch die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung die als einzelne Festsetzung im Sinne von § 34 Abs 4 Satz 2 BauGB eine „öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung“ überlagert mit der „Umgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ enthält nach Norden eine dreireihige und nach Osten eine zweireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern“ bestimmt.

⁴⁸ i.d.F. vom 14.01.2014 im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB2004

⁴⁹ i.d.F. vom 23.02.1998 im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB1997

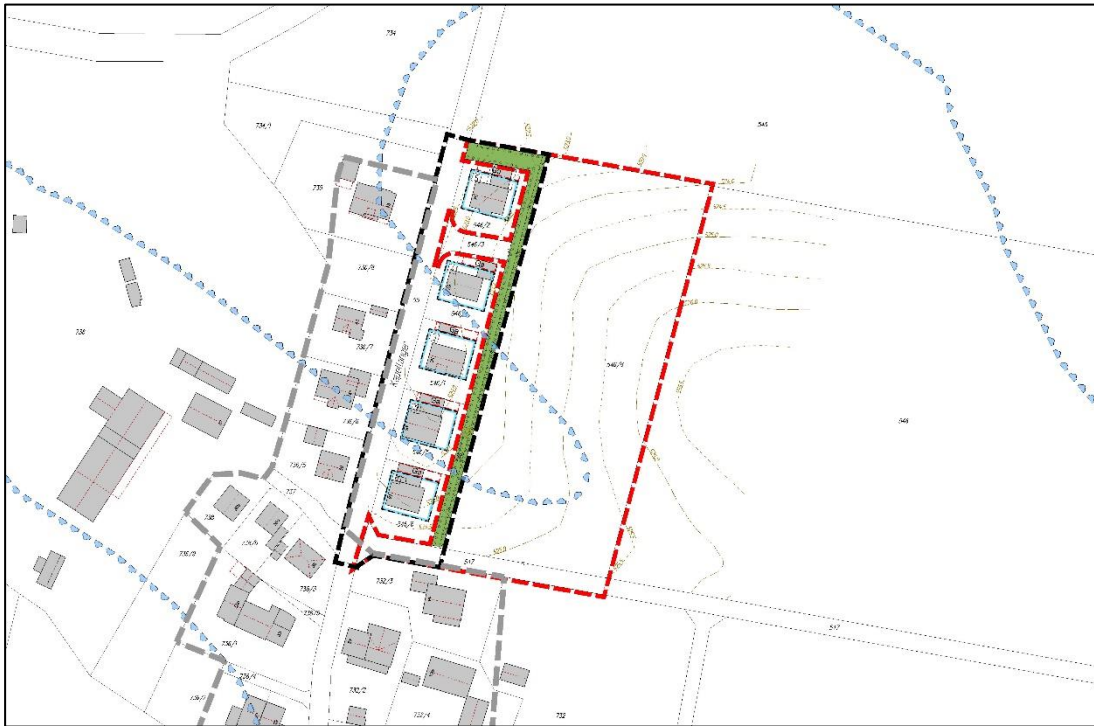


Abb. 7: Rechtsverbindliche Satzungen nach dem BauGB mit Geltungsbereich (rot), sowie Höhengichtlinien und Verlauf der Grenze des wassersensiblen Bereichs, © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.4. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Egenhofen hat folgende örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 19.07.2021, insbesondere die „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 19.07.2021“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS)
- „Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandflächentiefe (Abstandsflächensatzung)“ vom 25.02.2021.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵⁰ sind im Geltungsbereich und innerhalb eines 500 m Umfeldes keine kartierten Denkmäler eingetragen.

3.5.2. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Umwelt⁵¹ befindet sich das Planungsgebiet „außerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ aber zu einem kleinen Teil innerhalb eines beginnenden "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.“

Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.5.3. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁵² befinden sich im Geltungsbereich und im Umfeld keine Schutzgebiete und keine kartierten Biotope.

3.5.4. Widmungen

Die südliche Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 547) ist als öffentlicher Feld- und Waldweg und der Kapellanger (Fl.-Nr. 55) als Ortsstraße gewidmet.

⁵⁰ www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 01/2022

⁵¹ www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 01/2022

⁵² www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 01/2022

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an der längeren Seite an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt⁵³, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.486 m² (bzw. ca. 1.709 m² inkl. der Grundfläche für nicht-überdachte Terrassen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sollen, sind nicht ersichtlich.

Ferner wurde der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2022 gefasst.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁵⁴ oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

Ebenso wird mit dem Ausschuss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet⁵⁵ (0,03% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁵⁶ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie⁵⁷ oder der Vogelschutzrichtlinien⁵⁸) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG⁵⁹ i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁶⁰) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei 1.486 m² (bzw. bei ca. 1.709 m² inkl. der Grundfläche für nicht-überdachte Terrassen) und damit unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB. Sie ist deshalb der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die

⁵³ BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

⁵⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i.d.F. der Bek. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

⁵⁵ **EuGH**: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15, hier Schlussantrag der Generalanwältin Kokott vom 08.09.2016 „wenn das betroffene Gebiet einen Richtwert von 5 % der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen überschreitet, wird kein kleines Gebiet mehr festgelegt.“

⁵⁶ **Richtlinie 2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

⁵⁷ **Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

⁵⁸ **Richtlinie 79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

⁵⁹ **12. BImSchV**: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

⁶⁰ **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

5. PLANERISCHES KONZEPT

5.1. Verkehrliches und städtebauliches Konzept



Abb. 8: Städtebauliches Konzept 2-2022, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die **verkehrliche Erschließung** für den motorisierten Verkehr erfolgt durch die Nutzung des südlichen Feld- und Waldweges und den Ringschluss mit dem Kapellanger.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt einerseits auf den Baugrundstücken, andererseits auf baumüberstellten Längs- und Senkrechtparkern.

Das **städttebauliche Konzept** sieht vor, die vorhandene Bebauung am Kapellenanger logisch zu ergänzen.

Der innere, von der Ringstraße umschlossene, Teil, der direkt an die östliche Bebauung des Kapellangers anschließt, sieht eine höhere Bebauung mit dem Gebäudetyp M (E+1+D mit mittelsteilem Dach) vor, wobei auch der Gebäudetyp F (E+1 mit flachgeneigtem Dach) möglich ist, der eine klare zweigeschossige Bebauung für ein Mehrfamilienhaus und drei Doppelhäuser vorsieht und damit eine größere Gebäudeabmessung (Körnung) benötigt.

Am nördlichen und östlichen Ortsrand ist eine in der Höhe abgestufte Bebauung mit dem Gebäudetyp S (E+D mit steilem Dach) und einer ein- bis eineinhalbgeschossigen Bebauung (Körnung) vorgesehen, der mit seiner Bebauung mit Einzelhäusern den Siedlungsbereich am Ortsrand in die Landschaft überleitet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Anzahl der Grundstücke), Erschließungsvarianten (Straßenführung) und Gebäudetypen S („E+D“) geprüft.

Aufgrund der nicht geradlinigen Straßenführung, der lockeren Bebauung und insbesondere des Wunsches nach maximaler Gestaltungsfreiheit sowie unter Berücksichtigung aktueller Bautrends, wurde die vorliegende Variante gewählt.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das **grünordnerische Konzept** trägt sowohl zur optischen als auch zur ökologischen Gestaltung und Aufwertung des Wohnbaugebietes bei, zudem dient es der Einbindung in vorhandene Strukturen.

Aufgrund wild abfließenden Wassers aus Südost, wie in „Schutzgut Wasser“ beschrieben, wird entlang der nördlichen und östlichen Grenze des neuen Baugebietes eine Mulde errichtet. Zwischen beiden Mulden in

nördlicher und östlicher Richtung und den angrenzenden privaten Grundstücken ist auf öffentlichem Grün Schutzgrün und eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Hier wird eine zweireihige Hecke gepflanzt, begleitet von Großbäumen. Beide Mulden sind von Bepflanzung freizuhalten, um keinen Abfluss zu behindern.

Im Bereich der Erschließungsstraßen wird durch die straßenraumwirksame Pflanzung von Laubbäumen entlang der Parkplätze für eine qualitätsvolle Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes gesorgt. Als Markierung wird am nördlichen Ende der Verbindungsstraße ein Großbaum innerhalb einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums gesetzt.

Weitere verbindlich festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken mit Vorgabe von Pflanzenmengen und -arten sowie Mindestgrößen gewährleisten einen insgesamt qualitativ durchgrüneten Gebietscharakter.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Schweinbachgruppe.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. 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 m³/h⁶¹.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Deutschen Telekom AG, M-net, Vodafone GmbH erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁶² ist mit der mit der DSL-Technologie (von 50 bis 100 Mbit/s) zu über 95 % gegeben.

Auf Ebene der Erschließungsplanung erfolgt durch das beauftragte Ingenieurbüro eine entsprechende Koordination der Sparten.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach - Glonngruppe. Laut Schreiben des Abwasserzweckverbandes⁶³ ist im „Kapellanger“ ein Mischwasserkanal vorhanden.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Durch das Büro Blasy+Mader GmbH⁶⁴ wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Versickerung ermittelt:

„Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist auf dem Baugebiet möglich. An den untersuchten Proben aus den anstehenden Sanden wurden folgende Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt:

Aufschluss	Probe	Entnahmetiefe in m	Materialart	K _f -Wert in m/s
KRB5	12006-KRB5/3.5	2.6 - 3.5	Sand	5,4 x 10 ⁻³
KRB6	12006-KRB6/5.0	4.3 - 5.0	Sand	4,9 x 10 ⁻³
KRB7	12006-KRB7/4.2	2.5 - 4.2	Sand	3,5 x 10 ⁻³

Die aus den Sieblinien errechneten k_f-Werte⁶⁵ liegen zwischen 3,5x10⁻⁵ m/s und 5,4x10⁻⁵ m/s. Für die Dimensionierung von Rigolen oder Schächten empfehlen wir einen einheitlichen k_f-Wert von 1x10⁻⁵ m/s anzusetzen. Die Versickerungsanlagen müssen in die durchlässigen Sande unterhalb der Auenlehme einbinden.“

- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentum. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich im Ortsteil Aufkirchen am Parkplatz Bürgermeister-Wörl-Straße in ca. 1,5 km Entfernung. Ein neuer großer Wertstoffhof liegt nordwestlich des Ortsteils Unterschweinbach an der Boschstraße in ca. 4,0 km Entfernung.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr

⁶¹ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁶² www.netzda-mig.de/breitbandatlas, Datenabruf 01-2022

⁶³ Schreiben vom 07.11.2013 im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der „Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“ nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁶⁴ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021, Ziffer 5

⁶⁵ Der K_f-Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: K_f 1x10⁻⁴ - 1x10⁻⁶: durchlässig, K_f 1x10⁻⁶ - 1x10⁻⁸: schwach durchlässig

Unterschweinbach (Benzstraße Nr. 12) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,6 km und verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der 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) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

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

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. So werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, um sicherzustellen, dass im Plangebiet der dringend benötigte Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird.

Dies begründet sich insbesondere auch wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Egenhofen, insbesondere des Ortsteils Pischertshofen/Aufkirchen um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden.
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen.
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet.

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1a und Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebietes, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes⁶⁶.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. GE südlich der Kreisstraße), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2020 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die

⁶⁶ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

vorhandene Mobilfunkanlagen⁶⁷ (westlich von Kuchenried in ca. 1,5 km Entfernung auf Standort Nr. 541910 mit 6 Antennen und nördlich von Germerswang in ca. 1,83 km Entfernung auf Standort Nr 542453 mit 9 Antenne) erfüllt.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit, Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite“⁶⁸ sogenannten „Small Cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter⁶⁹ bzw. eine Größe von 1 m x 1 m⁷⁰ nicht übersteigt.

Damit wird dem Belang des Mobilfunkausbaus (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8d BauGB) ausreichend Rechnung getragen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und bezogen auf den Gebäudetyp der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Außenwandhöhe und Firsthöhe).

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes) bestimmt und mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt.

Um die Anrechnung von Grundflächen der Balkone, Loggien und Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 20 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird der Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,25 (mit den Flächen von nicht-überdachten Terrassen von 0,2875) und der rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,50 (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 1,2) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für einen ländlich geprägten Ortsteil wie Pischertshofen, auch unter Berücksichtigung des Ortsrandes für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche-- Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

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; der 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 wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt. Dies ist erforderlich, da öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 6 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens

⁶⁷ Standortbescheinigung Nr. 541910 vom 21.07.2016 mit 6 Mobilfunkanlagen, Standortbescheinigung Nr. 5442543 vom 18.03.2022, mit 9 Mobilfunkanlagen, www.bundesnetzagentur.de/ EMF Karte, Datenabruf 04-2022

⁶⁸ Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

⁶⁹ Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

⁷⁰ Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 22.04.2021, Seite 5

2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wird bei den Hauptgebäuden die Firsthöhe bzw. traufseitige Außenwandhöhe festgesetzt. Im Zusammenwirken mit der gebäudetypischen Dachneigung wird so das Volumen der Gebäude bestimmt.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche in diesem mehrfach geneigten Gelände Höhenunterschiede aufweist. So wird der untere Bezugspunkt über Normalhöhennull festgesetzt, somit ist eine Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten. Der untere Bezugspunkt wird ausgehend vom geplanten Straßenniveau der aktuellen Straßendetailplanung (IB Dippold+Gerold Stand 03-2022) als maximaler Wert jeweils für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen über Normalhöhennull bestimmt. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der geplanten Straße zugeordnet sind. So wird auf Grundlage der Straßenplanung stets die an der längeren Erschließungsstraße mittig geplante Straßenoberkante (bei den geplanten Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) als unterer Bezugspunkt aufgerundet auf eine Dezimalstelle bestimmt. Aufgrund der Erschließungszwänge würden bei den Gebäuden auf den Parzellen Nr. 4 bis Nr. 7 im WA1 die geplanten Erdgeschoss unterhalb des östlichen natürlichen Geländes liegen. Hier erfolgt eine Höhenkorrektur der unteren Bezugspunkte von 0,3 m bis 0,6 m.

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche. Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

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

Um die Unterordnung der Garagen, Carports und Nebengebäude zu gewährleisten, wird für diese ebenfalls die traufseitige Wandhöhe (gem. BayBO) festgelegt.

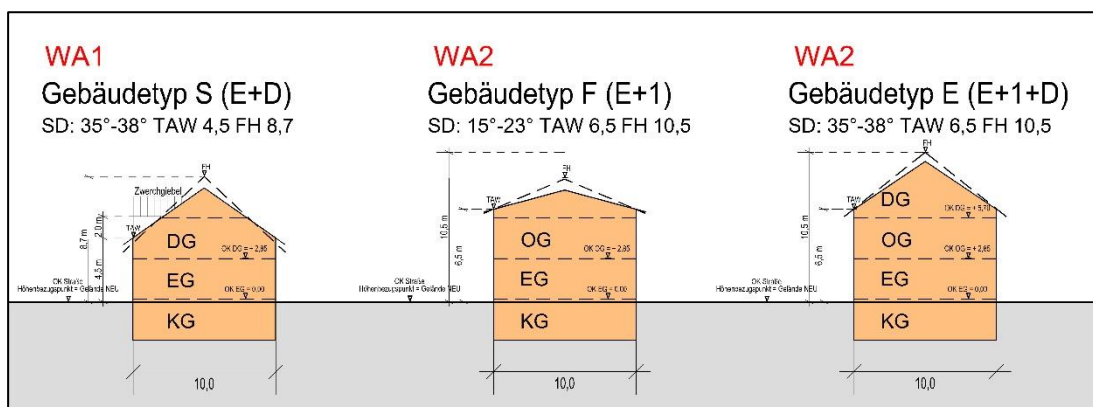


Abb. 9: WA1: Gebäudetyp S (spitzgiebliges Dach - „E+D“), WA2: Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach „E+1“) und Gebäudetyp E (klassischer Einfirsthof „E+1+D“)

So kann im Teilgebiet **WA1** der vorgeschlagene Gebäudetyp S „E+D“ mit Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann verwirklicht werden.

Durch die Festlegung von zwei oberen Bezugspunkten (TAW und FH) können sich aufgrund der unterschiedlichen Gebäudebreite und dem Dachneigungsbereich (35° bis 38°) Einschränkungen in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe ergeben. Bei einer Gebäudebreite von 11,0 m und einer Dachneigung von 38° ergibt sich bei der maximalen Firsthöhe von 8,7 m nur eine traufseitige Außenwandhöhe von ca. 4,4 m, wobei der für die Belichtung des Dachgeschosses notwendige Zwerchgiebel⁷¹ die traufseitige Außenwandhöhe um bis zu 2,0 m und damit bis zu einer TAW von 6,5 m überschreiten kann.

⁷¹ Zwerchgiebel: Ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

Ausschließlich im Teilgebiet **WA2** wird zusätzlich der Gebäudetyp M „E+1+D“ mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss ermöglicht, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf. Im Gegensatz zum Zwerchgiebel des Gebäudetyps S wird bei Gebäudetyp M hierauf verzichtet, da dies zu einer ungewünschten Überhöhung der wirksamen Wandhöhen führen würde. Eine Belichtung des Dachgeschosses kann über die Giebelseiten, Dachflächenfenster und Dachgauben erfolgen.

Zusätzlich wird im WA2 der Gebäudetyp F „E+1“ mit Erd- und Obergeschoss mit zwei Vollgeschossen ermöglicht.

Durch die Festlegung von zwei oberen Bezugspunkten (TAW und FH) können sich aufgrund der unterschiedlichen Gebäudebreite und dem Dachneigungsbereich (35° bis 38°) Einschränkungen in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe ergeben. Ebenso kann beim Gebäudetyp F die festgesetzte Firsthöhe von 10,5 m nicht ausgenutzt werden.

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise und Hausform

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**) zur bestehenden Bebauung hin 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.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festlegung der Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer lockeren Bebauung am nördlichen und östlichen Ortsrand (**WA1**) und mit einer höheren Bebauung im übrigen Gebiet (**WA2**) bestimmt. Weiterhin dienen die Baugrenzen dazu den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen. Die Größe der Baufenster entspricht einer parzellenbezogenen flächigen Bauraumfestsetzung, die in der Regel einen Grenzabstand von 3,0 m aufweist. Nach Osten und Norden zum Ortsrand hin wird dieser aufgrund der öffentlichen Grünfläche auf 2,0 m verkürzt. Im WA2 wird hingegen zur bestehenden Bebauung nach Westen hin der doppelte Mindestgrenzabstand von 6,0 m vorgesehen, um die entfallende Ortsrandeingrünung (Fl.-Nr. 546/7) zu kompensieren.

Die Gemeinde erachtet es nicht für notwendig den Standort der Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Aufzüge zu Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Planzeichen zu verorten. Für die Lage werden diese auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig bestimmt.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m und bei Carports (Stellplätze mit Schutzdach) von mindestens 1,5 m eingehalten werden muss. Dabei kommt es zu einem Widerspruch zu den technischen Anforderungen der GaStellV. Diese fordert für Garagen, worunter auch die Stellplätze mit Schutzdach (Carports) fallen, eine Länge von Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV). Allerdings lässt § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV eine Verkürzung zu, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Dies kommt für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) in Betracht, da diese ohne Seitenwände errichtet werden.

Die Festsetzung von 5,0 m dient dazu, den Straßenraum zu entlasten und gleichzeitig Parkangebote z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW zu schaffen und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig, da diese keinen städtebaulichen Regelungsbedarf aufweisen, wobei hier flankierend durch die Regelung zu den versiegelten Flächen erreicht wird, dass diese straßennah untergebracht werden.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück ein Nebengebäude bis 10 m² Brutto-Grundfläche und bis 20 m³ umbautem Raum zugelassen. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen wird zu deren Lage einerseits bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, andererseits, dass Carports (Stellplätze mit Schutzdach) oder indirekt anfahrbare Garagen mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie Abstand halten müssen.

6.4. 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.

6.5. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die Wohnstraßen hauptsächlich der Straßenraum mit einer Breite von 6,0 m über 8,0 m bis 10,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen

dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 bis 5,55 m RAST 06⁷² und entsprechenden Schutzstreifen. Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten. So kann der unterschiedlich aufgeweitete Straßenraum (10,5 m bzw. 8,0 m) der Nord-Südverbindung weiter aufgeweitet werden. Hier kann im Rahmen der Straßendetailplanung entweder ein Aufenthaltsbereich, Verkehrsgrün und/oder öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Um diesen Bereich nicht mit Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zu zerteilen wird bei den Parzellen Nrn. 6, 7, 8 und 12 ein Verbot für die Errichtung von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

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.

6.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Um dem Belang der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gerecht zu werden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bestimmt. Dies dient dazu, eine/einen bis zu 6 m breite/n und 0,5 m bis 1,5 m tiefe/n Mulde/Graben entlang des nördlichen und östlichen Ortsrandes zu sichern. Damit wird das Allgemeine Wohngebiet von wild abfließendem Wasser aus der Flur entsprechend der Untersuchung⁷³ geschützt. Das wild abfließende Oberflächenwasser kann zukünftig um das Allgemeine Wohngebiet herum zum Tiefpunkt im Nordwesten an der Kapellenstraße geleitet werden.

6.7. Öffentliche Grünflächen - Begleitgrün

Die öffentliche Grünfläche wird in Form eines ortsrandsbegleitenden Schutzstreifens festgesetzt. Dieser Grünstreifen übernimmt folgende Funktionen:

- Trennung zwischen privaten Baugrundstücken und technischem Bauwerk Mulde
- der Anlage einer artenreichen Wiese entlang sonst intensiv genutzter Ackerflächen.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild neu zu schaffen. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

6.8.1. Zu pflanzende Bäume

Festsetzung durch Planzeichen

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume übernehmen wichtige strukturbildende Funktionen für die Ortsrand- und Straßenraumgestaltung. Entlang der Mulden werden auf öffentlichem Grund Bäume 1. Ordnung festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine gelungene Ortsrandeingrünung. Entlang der Erschließungsstraße und Parkplätze im Wohngebiet werden auf öffentlichem Grund Bäume 2. Ordnung festgesetzt. Durch diese Durchgrünung und Strukturbildung soll eine hohe Aufenthaltsqualität im Straßenraum und im Wohnumfeld erreicht werden. Zudem erhält die Verbindungsstraße im Inneren des Wohngebietes auf einer platzartigen Aufweitung des Straßenraums einen Großbaum, der der Markierung eines Aufenthaltsortes dient.

Festsetzung durch Text

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Laubbäumen werden weitere Laubbäume und sonstige Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken durch Text festgesetzt (vgl. „Nicht überbaute Flächen der Grundstücke“).

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Um auf den Baugrundstücken eine gute Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 2. bis 3. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Je angefangene 300 m² werden zwei Laubbäume 2. bis 3. Wuchsordnung festgesetzt. Der Laubbaum kann auch durch einen Obstbaum ersetzt werden. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung der Hausgärten erreicht. Diese dient sowohl der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als auch dem Arten-, Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion, Staubfilterung) und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

⁷² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

⁷³ Dippold+Gerold beratende Ingenieure GmbH: Untersuchung wild abfließenden Wassers am Baugebiet Pischertshofen, Projekt. Nr. 12 937 vom 26.07.2021

6.8.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zusätzlich zu den Bäumen 1. Ordnung entlang der Mulden im Norden und Osten wird eine zweireihige Hecke festgesetzt. Mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m und der Auswahl von heimischen Wildsträuchern trägt diese ebenfalls zur ökologisch und optisch hochwertigen Eingrünung bei.

6.8.3. Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Die Liste ist nach den verschiedenen Standorten gegliedert. Bei den Straßenbaumbepflanzungen wird besonderer Wert auf robuste und stadtklimafeste Arten und Sorten gelegt.

Für die Pflanzungen auf Privatgrund wird eine große Auswahl an größtenteils heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll der unterschiedlichen Flächen- und Standraumverfügbarkeit Rechnung getragen und eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden.

6.8.4. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Um auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr⁷⁴ von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

6.8.5. Befestigte Flächen

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

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“). Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden, falls dies erforderlich ist.

6.8.6. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

6.9. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung wie Doppelhäuser, Hauptdachform

⁷⁴ Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

und Hauptdachneigung, Hauptdeckungsmaterial, Dachaufbauten, Einfriedungen und Gelände-
veränderungen getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den
Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

6.9.1. Doppelhäuser

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen das 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.

6.9.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Dächer bestimmen im besonderen Maße das Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines
örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. Im Geltungsbereich wird für die vorgeschlagenen
traditionellen Gebäudetypen S (E+D) und M (E+1+D) das traditionelle Satteldach festgesetzt, um den
Anforderungen der steileren bzw. mittelsteilen Dachneigung gerecht zu werden. So steht das Gebot einer
Hauptdachneigung von mindestens 35° bis 38° allein im öffentlichen Interesse der Bewahrung der
historisch gewachsenen Dachlandschaft. Um einen gerichteten Baukörper zu erhalten, wird bestimmt, dass
der Hauptfirst über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen muss. Nachdem sich durch die
geänderte Abstandsflächenberechnung der BayBO an den Giebelseiten nicht mehr rechteckige sondern
giebelwandförmige Abstandsflächen ergeben, ist es zur besseren Ausnutzung von
Doppelhausgrundstücken erforderlich auch Krüppelwalmdächer (wie z.B. Viertel-/Halbwalmdächer)
zuzulassen.

Um auch den aktuellen gestalterischen Entwicklungen gerecht zu werden, wird der Gebäudetyp F (E+1)
mit traditionellem Satteldach mit den Anforderungen eines flach geneigten Daches mit einer
Hauptdachneigung von 15° bis 23° für zulässig erklärt.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude
werden abweichende Regelungen getroffen, um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu
vermeiden.

Mit dem Bezug auf die Hauptdachform bzw. -dachneigung wird es ermöglicht, für untergeordnete Anbauten
und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen
und Dachneigungen, wie flachgeneigte Pultdächer, Flachdächer etc. zu verwenden.

6.9.3. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten und
rotbraunen Ziegeltönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschafts-
gebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei
wird das Deckungsmaterial entsprechend der festgelegten Hauptdachneigungen bestimmt. Durch die
Festsetzung der Haupteindeckung werden die geneigten Dachflächen kleinteilig strukturiert und damit
gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien und Dachfarben (wie die
modischen Grau- und Anthrazittöne) ausgeschlossen.

Mit dem Bezug auf das Hauptdeckungsmaterial wird es ermöglicht, für untergeordnete Anbauten und
Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Materialien, wie
Glas, Blech etc. zu verwenden.

Nachdem die Gemeinde der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der farblichen Einheitlichkeit
der Dachlandschaft einräumen will, ist sie bereit, zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes Abstriche
am Dachmaterial und Farbkonzept hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass einerseits
für Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren und andererseits für extensiv begrünte
Flachdächer andere Hauptdeckungsmaterialien zulässig sind. Keine Regelungen zum Deckungsmaterial
werden für Nebengebäude mit einer Fläche von 6 m² getroffen, da es sich hierbei um typische
„Baumarktware“ handelt, deren Dachgestaltung städtebaulich irrelevant ist.

6.9.4. Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren

Ferner wird bestimmt, dass im Gegensatz zu den Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben
gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Solarkollektoren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a Buchstabe aa BayBO)
nur **in** und **an** den Dachflächen zulässig sind. Dabei bestimmt die Präposition, dass die
Solarenergieanlagen und Solarkollektoren „**in**“, als Teil der Dachfläche, also in diese eingebaut sind und
„**an**“, in geringem Abstand zur Dachfläche parallel zu dieser (in ca. 15 cm bis ca. 20 cm Abstand) errichtet
werden. Somit wird die Außenkante der Dachfläche weder am First noch an der Traufe bzw. Ortgang
überschritten.

Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte
Solarenergieanlagen und Solarkollektoren, die sich „**auf**“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt
das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von

Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

So ergeben sich trotz des Verbotes des Aufständerns auf Dächern Gestaltungsprobleme bei der Einbindung in die Dachfläche. Weitere wünschenswerte Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zur Lage und Größe werden nicht getroffen, um die Variabilität zu erhöhen und den Ertrag der Anlagen nicht weiter einzuschränken. So obliegt es dem Bauwerber, die Lage, Größe und Position der Anlagen und die Restfläche des Daches in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander zu stellen und auf störend wirkende Formen, wie „ausgebissene“ und abgetreppte Formen zu verzichten. Es wird empfohlen, klaren rechteckigen Formen in Zeilenanordnung den Vorzug zu geben oder die Anlagen auf Gebäudeteile zu beschränken.

6.9.5. 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. So werden nur auf dem Hauptgebäude Dachgauben und nur im WA1 (beim Gebäudetyp S) Zwerchgiebel zugelassen und Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Um eine Unterordnung der Dachgauben⁷⁵ in der Dachfläche zu erhalten, werden diese sowohl auf eine Mindestdachneigung als auch auf eine Maximallänge prozentual zur Firstlänge beschränkt. Bei Zwerchgiebeln⁷⁶ bzw. Zwerchhäusern wird an dieser Längenbeschränkung festgehalten und zusätzlich ein Unterschreiten des Nebenfirstes bestimmt.

6.9.6. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten 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 Stützmauern (außer im Vorgartenbereich) und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern zugelassen.

Die Festsetzung zur Gestaltung sockelloser Einfriedungen im Ortsrandbereich nach Süden und Nordwesten unterstützt zusammen mit den Hinweisen zur Hinterpflanzung von Einfriedungen und zur Gestaltung der Einfriedungen mit bodennahem Freiraum tierökologische Verbindungsfunktionen.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. So ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen, wird eine Einfriedung im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

6.9.7. Geländeänderungen

Um die Topographie an die Gebäude und die Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden. Mit der Regelung zur Anpassung an das bestehende Gelände kann die Aufschüttung auch von der Nachbargrundstücksgrenze zurückbleiben. Damit kann im Rahmen dieser Festsetzungen ein „waagrechter Grundstückstreifen“ realisiert und so dem Wunsch des Bauvollzugs des Landratsamtes Fürstfeldbruck Rechnung getragen werden.

6.9.8. 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 19.07.2021, insbesondere der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 19.07.2021“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS). Diese gilt, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 der Satzung). Lediglich 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:

⁷⁵ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtes 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.“ VGH Hessen B 10.07.2007 3 ZU 433/07

⁷⁶ „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“ VGH Hessen B 10.07.2007 3 ZU 433/07

- § 4 Nr. 5 und Nr. 6 (Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche) werden beibehalten (Festsetzung Ziffer B 4.3),
- § 4 Nr. 7 (Dachform - Sattel- oder Pultdach und Dachneigung - mindestens 20° bis maximal 45° bei Satteldächern und maximal 15° bei Pultdächern) wird um die Hauptdachneigungen (15° bis 23° bzw. 35° bis 38°), extensiv begrünte Flachdächer (mit Dachneigung von 0° bis max. 5°) und Pultdächern (von 6° bis maximal 15°) ergänzt.

Ferner verweist der Bebauungsplan auf die „Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandflächentiefe (Abstandsflächensatzung)“ vom 25.02.2021, die abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,8 H, mindestens jedoch 3 m, regelt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da die Abstandsflächen entsprechend der gesetzlichen Regelung der BayBO bzw. der Abstandsflächensatzung gelten.

6.11. Weitere Inhalte

In den Planunterlagen werden die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1), einzelne vermessungstechnische Höhen des Bestandes und der geplanten Straße, die Anbauverbotszone der Kreisstraße, außerhalb des Geltungsbereichs gelegener Gehölzbestand sowie der wassersensible Bereich übernommen.

Aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222-Aktivität erfolgt der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft - Acker	ca. 8.725 m ²	89,8%
Fahrbahn mit Straßenbegleitgün	ca. 535 m ²	5,5%
Brachflächen	ca. 460 m ²	4,7%
Summe	ca. 9.720 m²	100,0%

Tab. 1: Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 9.720 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.945 m ²	61,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.486 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 223 m ²	15%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.567 m ²	140 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 3.567 m²	GRZ = 0,60
Straßenverkehrsfläche (Bestand ca. 460 m ²)	ca. 1.935 m ²	19,9%
Öffentliche Grünfläche	ca. 795 m ²	8,2%
Fläche für Abwasserbeseitigung	ca. 1.045 m ²	10,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 5.502 m²	56,6%

Tab. 2: Bauliche Nutzung – Neu

7.2. Bodenordnung

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

7.3. Auswirkungen 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 8 Einzelhäusern und 3 Einzel- oder 6 Doppelhaushälften sowie einem Mehrfamilienhaus können ca. 15 bis ca. 33 Wohnungen entstehen. Bei statistisch 2,40 Bewohner/Wohnung⁷⁷ ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 43 bis ca. 55 Einwohnern (wenn je Einfamilienhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung mit 1 Bewohner errichtet wird). Hieraus entsteht überschlägig ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindertagesstättenplatz,
- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 2 Grundschulplätzen,
- bis zu 2 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 20 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 4 Urnen und 4 Erdgräbern mit 15 Jahren Ruhefrist nach § 5 der Friedhofssatzung).

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_Bau⁷⁸ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen⁷⁹ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr) pro 24 h von ca. 21 bis ca. 59 Fahrten/24h (inklusive ca. 4 bis 6 Wirtschaftsverkehrsfahrten á LKW > 3,5 t).

7.5. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.5.1. Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Mit der Anlage des Baugebietes wird eine bisher offene Fläche durch Gebäude, Zufahrten und öffentliche Verkehrsfläche versiegelt. Es handelt sich hierbei um 1.486 m² (bzw. ca. 1.709 m² inkl. der Grundfläche für nicht-überdachte Terrassen). Hier kommt es zu einem erhöhten Flächenverbrauch, die Nutzung der bisherigen Fläche wird umgewandelt.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Fläche** werden daher als von **mittlerer Erheblichkeit** eingestuft.

Durch die Baumaßnahme entsteht ein Eingriff in bisher relativ unberührten Boden. Es werden Oberboden und tiefere Bodenschichten beseitigt.

Durch Maschineneinsatz und Materiallagerung sind in angrenzenden Flächen Bodenverdichtungen zu erwarten.

Die Funktion, Wasser zurückzuhalten, wird durch diverse Erdbewegungen unterbrochen.

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters.

Die Planung führt zum Verlust von Oberboden und einen dauerhaft erhöhten Versiegelungsgrad (WA mit GRZ 0,25 (bzw. GRZ 0,3125 inkl. der Flächen von Terrassen und Balkonen).

Grundsätzlich wird dadurch die Funktionsfähigkeit des Bodens vermindert und die Bodenstruktur zerstört. Die tieferliegenden gut versickerungsfähigen Sande sind jedoch in ihrer Funktion zur Wasseraufnahme und -ableitung wenig betroffen.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer **mittleren Erheblichkeit** der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

7.5.2. Schutzgut Klima/ Luft

Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Herstellung der Verkehrsflächen und Gebäude entstehen Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen.

Da neben dem neuen Baugebiet weite Grünland- und Ackerflächen angrenzen, kann von keiner starken Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ausgegangen werden. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sind entsprechende Geruchsemissionen zu erwarten.

Die privaten Eigentümer der Parzellen werden voraussichtlich den PKW-Verkehr nutzen, aber durch die geringe Anzahl der Verkehrsbewegungen ist auch hier nicht von Auswirkungen auf das Kleinklima auszugehen.

⁷⁷ Datengrundlage für die Gemeinde Egenhofen, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

⁷⁸ **Ver_Bau**: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 12/2021

⁷⁹ **FGSV**: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Nutzung und der Verbrauch fossiler Brennstoffe im neuen Baugebiet wird auch hier negative Folgen auf das Klima mit sich bringen.

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge und Trockenheit zu rechnen.

Gegenüber weiteren Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des geplanten Wohngebiets mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Extreme Niederschläge wurden in den Planungen von DIPPOLD+GEROLD Beratende Ingenieure GmbH⁸⁰ berücksichtigt.

Aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** auszugehen.

7.5.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wie oben beschrieben, wird die Bedeutung der Fläche als potenzieller Lebensraum als relativ gering eingeschätzt, somit geht durch die neue Bebauung und die versiegelten Flächen kaum Raum für Tiere und Pflanzen verloren.

Aufgrund der genannten Umweltauswirkungen **ist** von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** auszugehen.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt.

7.5.4. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen-Gesundheit)

Durch die Baumaßnahmen und durch die dazugehörigen Anlieferungen entstehen Lärmbelästigungen. Des Weiteren kann es zu Staubentwicklung und -belastung im Umfeld kommen. Diese baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Durch die Nutzung des neuen Wohngebiets und den damit verbundenen Verkehr sind geringfügige Lärmemissionen zu erwarten.

Eine Nachverdichtung kann von Nachbarn/Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Entwicklungsmaßnahme zumutbar. Das Wohnraumangebot im Ort wird durch die Planung ergänzt und trägt so zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch** in Bezug auf Immissionsschutz, Wohnen und Gesundheit auszugehen.

7.5.5. Schutzgut Mensch (Erholung)

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Kräne, Maschineneinsatz etc. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Aufgrund der Bestandserfassung werden die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

7.5.6. Schutzgut Orts-/ Landschaftsbild

Während der Bauphase werden Baumaschinen, Kräne o.ä. zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Von Norden über die Straße Kapellanger kommend wird das neue Baugebiet, genauso wie die bereits derzeit bestehende Wohnbebauung, sichtbar sein.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** als **gering** bewertet.

7.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorhandensein eines Denkmals ist im Vorhinein nicht abzusehen. Ist ein Bodendenkmal vorhanden, wird die Erheblichkeit hoch sein, gibt es keinen Fund, ist von keiner Betroffenheit auszugehen

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Daher werden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** als **gering** eingestuft.

7.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass bei dessen Verwirklichung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

⁸⁰ Dippold+Gerold beratende Ingenieure GmbH: Untersuchung wild abfließenden Wassers am Baugebiet Pischertshofen, Projekt. Nr. 12 937 vom 26.07.2021

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.

7.7. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) 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“ (ca. 0,7234 ha) und im nördlichen und östlichen Randbereich ein Streifen als „Grünfläche“ (ca. 0,164 ha) dargestellt.

Ferner werden der Bau- und Flurbestand, die digitale Höhenkarte und der wassersensible Bereich nachrichtlich übernommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der erfolgten Änderungen sind für den Ortsteil Aufkirchen/Pischertshofen ca. **22,354 ha** an Baugebieten (WA, MD, Flächen für Gemeinbedarf) dargestellt.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,887 ha	100,0%		
Wohnbaufläche			ca. 0,723 ha	81,5%
Grünfläche			ca. 0,164 ha	18,5%
Summe Geltungsbereich	ca. 0,887 ha	100,0%	ca. 0,887 ha	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Dorfgebiet	ca. 12,650 ha	56,6%	ca. 12,650 ha	54,8%
Wohnbaufläche	ca. 8,966 ha	40,1%	ca. 9,689 ha	42,0%
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 0,739 ha	3,3%	ca. 0,739 ha	3,2%
Summe Aufkirchen/ Pischertshofen	ca. 22,354 ha	96,7%	ca. 23,078 ha	100,0%

Tab. 4: Bauflächenbilanz Ortsteil Aufkirchen/Pischertshofen alt/neu

Durch die pauschalierte Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche im Ortsteil Aufkirchen/Pischersthofen um ca. **+3,2 %**.)

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

7.8. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	Dippold+Gerold*		
Voraussichtliche Kosten Erschließungsstraße			- €

Tab. 5: Überschlägige Kostenschätzung – Straßenbau ohne Grunderwerb

*) Kostenberechnung IB Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen****8.1.1. Strukturdaten****Einwohnerzahl der Gemeinde:**

3.506 Einwohner am 31.12.2020

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

3.221 Einwohner am 31.12.2011, damit + 285 Einwohner (zensusbereinigt +295 Einwohner)

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

3.890 Einwohner im Jahr 2033 (+384 Einwohner)

Bevölkerungsprognose des Landkreises

6,66 % „zunehmend“ für das Jahr 2039

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,39 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine „allgemeiner ländlicher Raum“

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Ortsverbindungsstraße, Kreisstraße FFB 1 und FFB 9, Buslinien 871 und 874 sowie Sammeltaxi 8700

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

8.1.2. Bestehende Flächenpotentiale in der Gemeindeortsteil Aufkirchen/Pischertshofen**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Aufkirchen/Pischertshofen keine Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan bzw. hier durch eine Einbeziehungssatzung für eine Bebauung entwickelt werden können.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Im Ortsbereich von Aufkirchen/Pischertshofen sind **vier Baulücken** in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ vorhanden:

- 2 Baulücken BBP Nr. 6 „Aufkirchen Pischertshofen“ i.d.F. vom 27.06.1984,
- 2 Baulücken BBP Nr.16 „Aufkirchen, Am Selzer West“ i.d.F. vom 13.08.1996“.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Es sind **13 Baulücken**, die im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiet“ liegen vorhanden:

- 11 Baulücken Ortsabrundungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen“ (mit 1.-5. Änderung) davon 3 Baulücken als Nachverdichtungspotential auf großen Grundstücken,
- 1 Baulücke Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen-Maisacher Straße“ i.d.F. vom 30.11.2020 und
- 1 Baulücke im Zusammenhang bebauter Ortsteil, Maisacher Straße Nr. 33

Von Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

8.1.3. *Aktivierungspotential*

Zusammen mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- Kürzlich verkaufte Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabebplanung erstellt hat bzw. das Genehmigungsverfahren freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren läuft.
- sog. „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung)
Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel)
Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für die Investoren sinnvoll, diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Ferner treffen auch für die Gemeinde Egenhofen die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“⁸¹ in das BauGB ermittelten Parameter zu:

- fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung des Grundstücks,
- fehlende Akzeptanz der Grundstücksnachbarn und Anwohner im Umfeld, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten und
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

Auch durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen kann ein Bedarf von Wohnraum gedeckt werden. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke in Privateigentum und können von der Gemeinde Egenhofen kurzfristig nicht aktiviert werden.

Auch wird im aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbedarfsmodell⁸² auf Landkreisebene ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.542 Wohnungen von 2021 bis 2025 prognostiziert. Die geringe Baufertigstellung von jährlich 855 Wohnungen (2016 bis 2020) im Vergleich zu dem tatsächlichen Wohnbedarf von jährlich 1.607 Wohnungen (2016 bis 2020) führt damit im Landkreis Fürstfeldbruck zu einem sich weiter aufgebauten Wohnungsmangel, der zukünftig stagniert. Bezogen auf die Gemeinde wurden in den letzten 5 Jahren jährlich 14 Wohnungen fertiggestellt und für die nächsten fünf Jahre ein Fertigstellungsbedarf von jährlich 25 Wohnungen prognostiziert.

8.1.4. *Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs – Bevölkerungsziel*

Legt man die für die Gemeinde Egenhofen als unteren Wert die im Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich ca. 0,76 % unterer Wert und ca. 0,95 % (Zensusbereinigte jährliche Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2020) als oberen Wert zugrunde, sieht die Gemeinde den oberen Wert für das Bevölkerungswachstum als Entwicklungsziel vertretbar.

Für die Gemeinde Egenhofen bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 27 – 33 Einwohnern** und damit für das Jahr 2033 eine Bevölkerungszahl von ca. 3.869 bis 3.965 Einwohnern (Demographie-Spiegel: 3.890 Einwohner), die einem Wachstum von ca. 392 bis ca. 497 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2020 (mit 3.506 Einwohnern) entspricht.

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2033 für ca. 191 bis ca. 248 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum auch im Ortsteil Aufkriehen/Pischertshofen zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde die Ausweisung eines kleineren Baugebietes, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.

Damit strebt die Gemeinde die Weiterentwicklung als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 27 bis ca. 33 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für ca. 1 Jahr 4 Monate bis ca. 1 Jahr 6 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP 14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2011-2020) von **ca. 29 Einwohnern**, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährlichen Bevölkerungsentwicklung (2011-2020) von **ca. -3 Einwohnern** und des Ersatz- und Auflockerungsbedarfs (2020-2033) von **ca. 11 Einwohnern** ergibt sich ein

⁸¹ Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmensgebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

⁸² Henger/Voigtländer, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln, 19.11.2021

Bedarf für bis zu ca. **37 Einwohnern pro Jahr**. Diesen gesamten Bedarf der Gemeinde deckt der neue Bebauungsplan „Erweiterung Waldstraße“ in 1 Jahr 1 Monat bis 1 Jahr und 6 Monaten ab.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise⁸³ ergibt sich von 2020 bis 2033 ein Bauflächenbedarf von ca. 7,51 ha. Die Neuausweisung mit ca. 0,723 ha (Flächennutzungsplan) deckt ca. 9,6 % des Auflockerungsbedarfes ab.

8.1.5. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs, aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugswagen⁸⁴,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

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

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zu Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des Baugebiets in dieser Größenordnung nicht nur mit einer maßvollen und verträglichen Bevölkerungsentwicklung zu vereinbaren ist, sondern vielmehr unter den Gesichtspunkten des Bevölkerungswachstums am Ort Aufkirchen/Pischertshofen der letzten Jahre, des dringenden Wohnraumbedarfs innerhalb der Gemeinde und auch im Ballungsraum München-Augsburg sogar zwingend geboten ist.

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 landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 8.735 m² durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsfläche“, „öffentliche Grünflächen“ und „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ oder „Versiegelungsverbot“⁸⁵. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf der Wohnbebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

⁸³ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

⁸⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

⁸⁵ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der hohen bis mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „sL3D 62/60⁸⁶⁾“ bzw. L4D 53/49⁸⁷⁾“ vertretbar. Die Ackerzahlen liegen über bzw. unter dem Durchschnitt im Landkreis Fürstenfeldbruck (mittlere Ackerzahl 54)⁸⁸⁾ Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohner-sicherung.

8.3. 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 Geltungsbereiches am nordöstlichen Siedlungsbereich ist aufgrund der Entfernung von ca. 70 m vom beginnenden Aubach (520,0 m ü.NHN) eine Gefahr durch Flusshochwasser aufgrund der Lage, Größe und Bedeutung des Gewässers unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserentstehungsgebieten vor. Der kartierte wassersensible Bereich befindet sich beginnend, mittig im Geltungsbereich. Aufgrund des zum Bebauungsplangebiet hin abfallenden Geländes ist mit wild abfließendem Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Dippold+Gerold eine Untersuchung wild abfließenden Wassers⁸⁹⁾ erstellt.

Als Folge dessen wird planerisch nördlich und östlich des Geltungsbereiches im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur eine bis zu ca. 6 m breite „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt, die eine Mulde/einen Graben mit einer Tiefe von ca. 0,5 m bis ca. 1,5 m vorsieht. Damit kann das wild abfließende Oberflächenwasser zukünftig um das Allgemeine Wohngebiet herum zum Tiefpunkt des Geländes im Nordwesten an der Kapellenstraße abfließen.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München⁹⁰⁾ wurde aus fachlicher Sicht eine angepasste, sensible Landbewirtschaftung der Ackerflächen im Einzugsgebiet empfohlen. Beispielsweise kann durch Zwischenfruchtanbau o.ä. im Starkregenfall der Bodenabtrag aus den Ackerflächen und damit ein Schlammeintrag in die Mulde und evtl. auf die angrenzenden Grundstücke vermindert werden.

So bleibt es den Bauwerbern überlassen zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben zu reagieren, um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des Grundwasserstandes ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. So wird im Baugrundgutachten des Büro Blasy+Mader GmbH⁹¹⁾ bei 5,4 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen und der Grundwasserflurabstand im Umfeld nach der Hydrogeologischen Karte mit rund 25 m angegeben. Dennoch ist aufgrund von wasserstauenden Lehmen während bzw. nach anhaltenden Niederschlägen im Baugebiet mit temporärem Schicht- bzw. Stauwasser zu rechnen. So geht das Büro Blasy+Mader von (temporären) Aufstauhöhen bis maximal 4 m unter GOK aus.“

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

Gemäß DIN 18533⁹²⁾ sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

8.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstenfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr

⁸⁶⁾ sL - Bodenart (sandiger Lehm) | 3 - Zustandsstufe des Bodens (mittlere Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 62/60: Bodengrundzahl/Ackerzahl

⁸⁷⁾ L - Bodenart (Lehm) | 4 - Zustandsstufe des Bodens (mittler bzw. geringer Ertragsfähigkeit) | D - Entstehungsart (Diluvium) | 53/49: Bodengrundzahl/Ackerzahl

⁸⁸⁾ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

⁸⁹⁾ Dippold+Gerold beratende Ingenieure GmbH: Untersuchung wild abfließenden Wassers am Baugebiet Pischertshofen, Projekt. Nr. 12 937 vom 26.07.2021

⁹⁰⁾ Wasserwirtschaftsamt München, eMail 06.07.2021 (11:04)

⁹¹⁾ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021, Ziffer 5

⁹²⁾ DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“⁹³ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Egenhofen im Jahr 2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Egenhofen ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie z.B. Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier jedoch den Ortsteil Tegernbach,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr und
- Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen, Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Errichtung einer zentralen Grundwasserentnahme mit dezentralen Wärmepumpen) und
- 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 Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Ein Zwang zur Schaffung einer technischen Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den ersten Blick nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 23b BauGB naheliegend. Aber der Inhalt der Regelung im Bebauungsplan kann keinen Nutzungszwang begründen, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Planungsrecht getroffen werden können. So sieht die Gemeinde eine Solarpflicht auf Dachflächen oder Dachteilflächen im Energiefachrecht (z.B. GEG⁹⁴) bzw. im Bauordnungsrecht (Art. 44a Solaranlagen BayBO⁹⁵) aufgehoben. Ferner prüft die Gemeinde im Rahmen der Vergabe der Baugrundstücke eine Regelung zur Solarpflicht und Solarnutzung in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts, insbesondere die des GEG 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.

⁹³ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

⁹⁴ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

⁹⁵ Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (Entwurf vom 15.11.2021)

8.5. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt⁹⁶ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH⁹⁷ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL⁹⁸ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9⁹⁹ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne Art. 50 Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft¹⁰⁰ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellt

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- ist durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffer 6.1.2) gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie geht auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Hinweise zum Artenschutz 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 (da keine vollständige Kartierung, sondern lediglich eine Übersichtsbegehung im Sommer erfolgte), 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.

8.7. Mehrverkehr

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundeigentümers, von den Auswirkungen des Zu- und Abgangsverkehrs des Plangebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür zum einen eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich, der über den bestehenden Kapellanger an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Erforderlich ist darüber hinaus, dass die planbedingte Lärmbelastung eine gewisse Erheblichkeit aufweist. Da die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Geltungsbereich unter der Bagatellgrenze von nicht mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag prognostiziert wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass sich die geringfügige Zunahme des Verkehrslärms nur unwesentlich auf Nachbargrundstücke auswirkt und damit hinnehmbar ist.

⁹⁶ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

⁹⁷ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

⁹⁸ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung“ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

⁹⁹ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ...Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

¹⁰⁰ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997

8.8. Wasserrechtliches Verfahren

Im Rahmen der Vorabstimmung der Untersuchung zum wild abfließenden Wasser¹⁰¹ mit der Sachbearbeitung Wasserrecht im Landratsamt Fürstenfeldbruck¹⁰² wurde keine Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens gesehen.

8.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.9.1. Schutzgut Fläche

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass sich die Baustellenzufahrt mit der späteren Erschließung deckt, damit nicht zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Bei der Planung wurde auf eine umweltgerechte Verkehrserschließung geachtet, die Bebauungsdichte optimiert.

8.9.2. Schutzgüter Boden und Wasser

Die Materiallieferung erfolgt von Westen über bereits befestigte Flächen bzw. über eine von Nord nach Süd querende Baustraße, die später zu befestigter Fläche wird, so dass es hierdurch zu keiner weiteren Verdichtung kommen dürfte.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen trägt dazu bei, dass das Wasser dem Boden zurückgeführt wird. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und von abfließendem Dachwasser werden Rigolen und Schächte empfohlen, die jedoch in die durchlässigen Sande unterhalb der Auenlehme einbinden müssen.¹⁰³

Um das Gebiet vor Starkregenereignissen mit wild abfließendem Wasser zu schützen, ist die Errichtung einer Mulde an den nördlichen und östlichen Rändern vorgesehen. Diese Maßnahme ist auf ein 100-jährliches Niederschlagsereignis angepasst.

Über diese Mulden wird das Wasser aus Südost nach Nordwest in den Aubach umgeleitet.

8.9.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus. Zudem tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen und zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene bei. Im Rahmen der zukünftigen Nutzung sollen umweltfreundliche regenerative Energien bevorzugt werden. Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst gute Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung zu schaffen.

8.9.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung und Pflanzung von Straßenbäumen und die Anlage von Gärten zu den Wohnhäusern mit Hecken und naturnahen Strukturen werden neue potenzielle Lebensräume geschaffen. Ebenso wird die festgesetzte Grünfläche standortgerecht bepflanzt. Festsetzungen zur Artenwahl, Pflanzenqualität und gebietseigenem Pflanzenmaterial bzw. Saatgut unterstützen ebenso wie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen eine zeitnahe und ökologisch hochwertige Umsetzung. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall stellt eine langfristige und dauerhafte Ein- und Durchgrünung sicher.

Durch die Beachtung der Vermerke zum Artenschutz bzw. des zulässigen Zeitfensters für Baumfällungen / Gehölzbeseitigung nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden.

8.9.5. Schutzgut Mensch (Erholung)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen tragen zu einer hohen Aufenthalts- und Erholungsqualität innerhalb des Wohngebietes und am Ortsrand bei.

8.9.6. Schutzgut Mensch (Gesundheit und Immissionsschutz)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet.

¹⁰¹ Dippold+Gerold beratende Ingenieure GmbH: Untersuchung wild abfließenden Wassers am Baugebiet Pischertshofen, Projekt. Nr. 12 937 vom 26.07.2021

¹⁰² Landratsamt Fürstenfeldbruck, eMail 23.07.2021 (13:33)

¹⁰³ Blasy+Mader GmbH, Erschließung „Baugebiet Pischertshofen Kapellenanger Ost“ 82281 Egenhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 12006, 28.09.2021, Ziffer 5

8.9.7. Schutzgut Landschaftsbild

Der Blick auf das neue Wohngebiet wird durch die geplanten Gehölze am zukünftigen Ortseingang abgemildert. Die dauerhaften Eingrünungsmaßnahmen am nördlichen und östlichen Ortsrand sollen eine Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherstellen.

Ergänzend binden Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der privaten Grünflächen die Landschaft ein.

8.9.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zum Schutz der künftigen Gebäude vor Überflutung durch wild abfließendes Hang- bzw. Oberflächenwasser wird am nördlichen und östlichen Ortsrand eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als begrünte Mulde ausgebildet wird. Diese dient der Umleitung des Hangwassers um das neue Wohngebiet herum in Richtung des nördlich gelegenen Aubachs.

8.10. Sonstige Auswirkungen

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

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

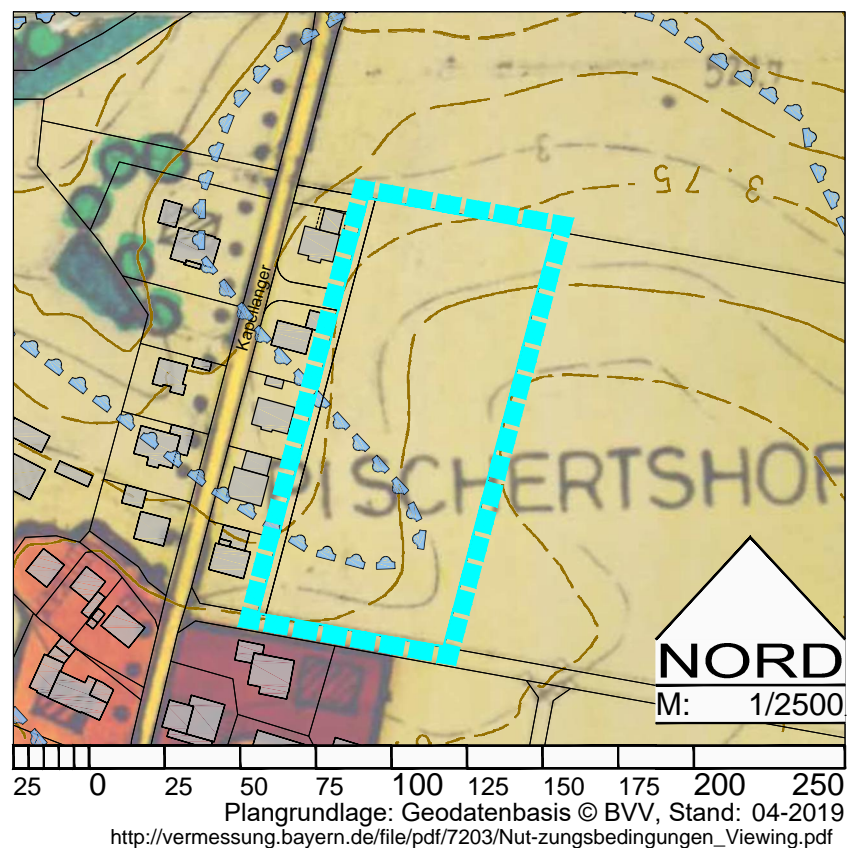
Egenhofen,

Fürstenfeldbruck

.....
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG DER DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet


GRÜNFLÄCHEN

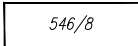
 Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Berichtigung


PLANGRUNDLAGE, ZEICHENERKLÄRUNG DER HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

 Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung

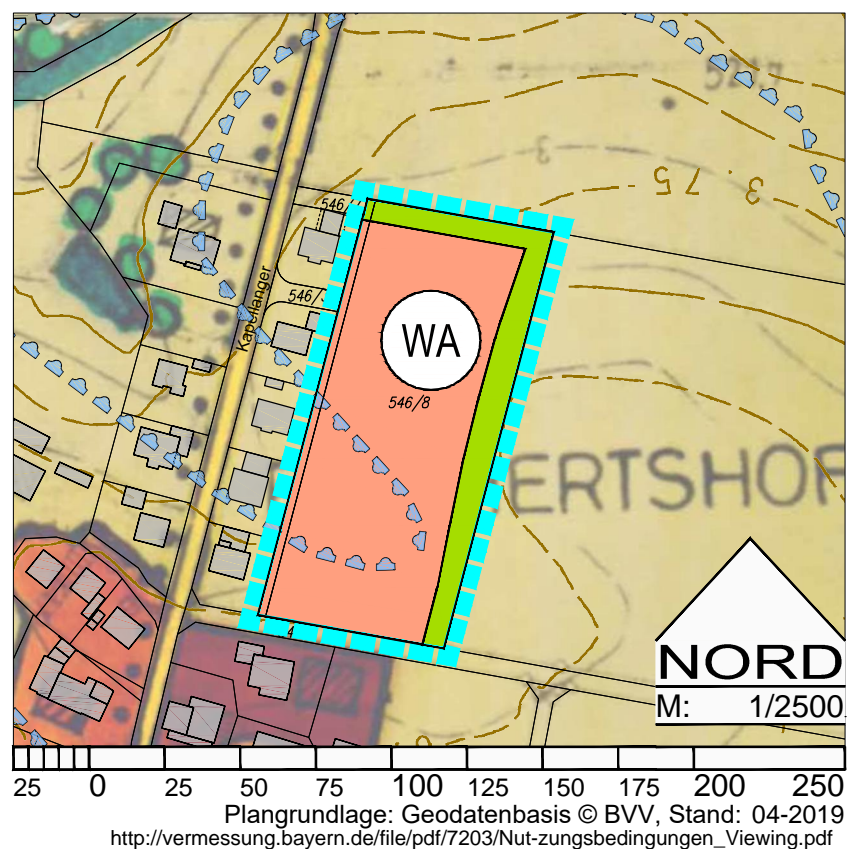
 Flurnummern im Bereich der Änderung (z.B. 546/8)

 Straßenbezeichnung (z.B. Kapellanger)

 Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN (z.B. 500 m ü.NN)

 Grenze des wassersensiblen Bereiches

BERICHTIGTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i.d.F. 16.12.2019



ausgefertigt
Egenhofen,

.....
Martin Obermeier
Erster Bürgermeister