

**Gemeinde Egenhofen
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung
zum Bebauungsplan
„Poigern West“**

Fassung vom: 20.02.2017, 10.04.2017, 23.07.2018, 26.02.2019

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	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	8
4.	Verfahren	11
5.	Planerisches Konzept	13
6.	Planinhalt	14
7.	Auswirkungen der Planung	20
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	25

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Poigern, westlich der „Kreisstraße“ (FFB 1). Im Norden und Osten schließt er an das bebaute Siedlungsgebiet an. Die Entfernung zum Rathaus im Ortsteil Unterschweinbach beträgt ca. 2,3 km. Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderhäuser mit Krippe und Kindergarten) befinden sich in den Ortsteilen Egenhofen und Aufkirchen in ca. 1,9 km bzw. 4,3 km Entfernung. Die Grundschule befindet sich im Ortsteil Aufkirchen, ca. 4,1 km entfernt. Güter des täglichen Bedarfs können in Odelzhausen (Grundzentrum) in ca. 8,3 km sowie in den Grundzentren Mammendorf in ca. 10,2 km bzw. Maisach in ca. 10,7 km Entfernung erworben werden.

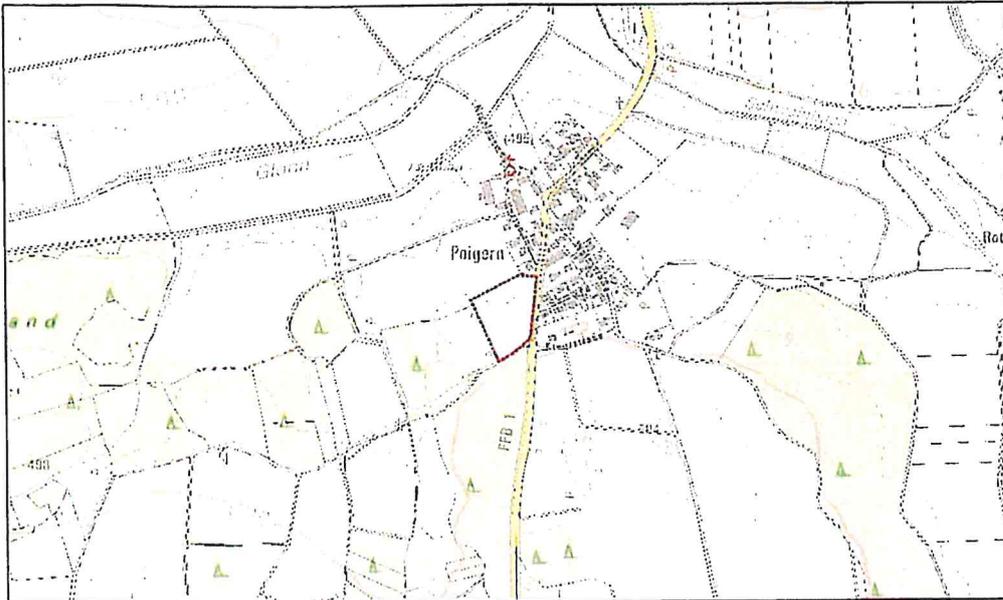


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2015), Geodatenbasis © BVV

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Egenhofen möchte im Ortsteil Poigern den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug ermöglichen. Dabei sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, des Ortsbildes und des Landschaftsbildes durch die Einbindung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 9.955 m²), „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 1.545 m²), „Straßenbegleitgrün“ (ca. 480 m²), „Private Grünfläche“ (ca. 895 m²) und „Öffentliche Grünfläche“ (ca. 330 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 333/8 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 336/1 der Gemarkung Oberweikertshofen mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,3205 ha mit Kernabmessungen von im Mittel ca. 110 m auf ca. 120 m. Das Gelände weist ein Gefälle von Südost (500,5 m ü. NN¹) nach Nordwest (497,5 m ü. NN) auf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden die südlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 333 und 333/2,
- im Osten durch die westliche Grenze der „Kreisstraße“ Kr FFB 1 (Fl.-Nr. 597/1),
- im Süden durch die nördliche Grenze des angrenzenden Feldwegs (Fl.-Nr. 334),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 333/8 zur Fl.-Nr. 333 und in deren Verlängerung durch eine Parallele zur östlichen Grenze der Fl.-Nr. 336/1 im Abstand von ca. 7,7 m.

¹ Die Angaben in m ü. NN entsprechen dem DHHN92

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am östlichen Rand entlang der „Kreisstraße“ Kr FFB 1 befindet sich ein schmaler Streifen Straßenbegleitgrün der sich im Anschluss an die Bebauung im Norden zu einer kleineren Wiesenfläche aufweitet. Die Teilfläche der Fl.-Nr. 336 im Westen stellt eine landwirtschaftliche Brachfläche dar. Auf dieser befindet sich vereinzelt niedriger Gehölzbestand in Form von Strauchbewuchs, der durch Anflug entstanden ist. Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereiches kein weiterer Gehölzbestand vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Nordosten und im Westen jenseits der angrenzenden „Kreisstraße“ (Kr FFB 1) von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern umgeben. Im Süden, Westen und Nordwesten schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Diese weist im Süden eine Waldfläche, im Osten eine Brache (verfüllte ehemalige Sandgrube) und im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen auf.

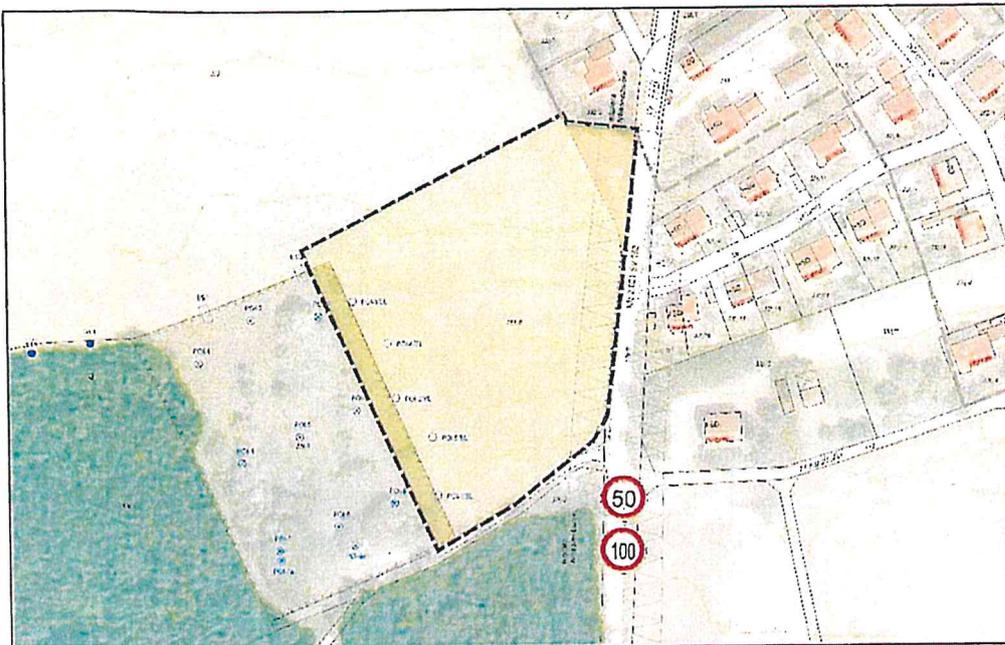


Abb. 2: Bestandsaufnahme mit DOP20 vom 04.06.2015, Geodatenbasis © BVV

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Auf Fl.-Nr. 336 (größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich eine Altdeponie. Diese wird folgendermaßen beschrieben:

„Nach Angaben des Umweltreferates im Landratsamt Fürstfeldbruck wurde die ehemalige Sandgrube nach Beendigung des Abbaus ab 1978 mit Haus- und Sperrmüll, Bauschutt und pflanzlichem Abfallverfüllt. Zum Schutz vor Auswaschungen durch Niederschläge wurde die Verfüllung 1982 mit gering durchlässigem Boden überdeckt, auf dem sich mittlerweile eine dünne Humusschicht (Mutterboden) gebildet hat, die einen dichten Gras- und Strauchbewuchs trägt.“

Für die Altdeponie wurde durch die EFUTEC GmbH im Jahr 2013 eine orientierende Altlasterkundung² zur Bewertung des Gefährdungspfades Boden (Bodenluft)-Mensch und Boden-Grundwasser und im Jahr 2016 eine Untersuchung auf Deponiegasemissionen³ durchgeführt und dokumentiert.

Die orientierende Altlastenuntersuchung kommt zu folgendem Fazit:

„Das Ergebnis der chemischen Analytik weist nur für eine, in Teilen der Auffüllung eingelagerte, dünne Schicht aus Asphaltbruch eine Schadstoffbelastung mit Kohlenwasserstoffen über dem zugehörigen Hilfswert 1 nach. Die laborchemische Untersuchung der Bodenluft ergab keine Schadstoffbelastung

² EFUTEC GmbH Geo- und Umwelttechnik: Gutachten „Orientierende Altlastenuntersuchung - Altdeponie Poigern - Altlast 04.10, 82281 Egenhofen OT Poigern Juli 2013 - August 2013“, Deutldorf, den 17.09.2013

³ EFUTEC GmbH Umwelt- und Geotechnik, Untersuchung auf Deponiegasemissionen Altdeponie Poigern, Mai - Juni 2016, Deuteldorf, den 08.06.2016

hinsichtlich der Stoffgruppen der LHKW [Leitflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe] und BTEX [aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol]. Jedoch weisen Methangehalte von bis zu 10,9 Vol-% auf noch aktive Zersetzungsprozesse von organischem Material hin. Eine Gefährdung im Hinblick auf den untersuchten Wirkungspfad Boden-Gewässer (Grundwasser) kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Für eine Gefährdung über die Wirksamkeitspfade Boden-Mensch (direkter Kontakt) und Boden-Nutzpflanze gibt es keine Hinweise. Zur Erfassung des Gefahrenpotentials durch die Deponieausgasung empfehlen wir höchstvorsorglich eine FID-Begehung [Deponiebegehungen mit einem tragbaren Flammenionisationsdetektor], um den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch abschließend beurteilen zu können."

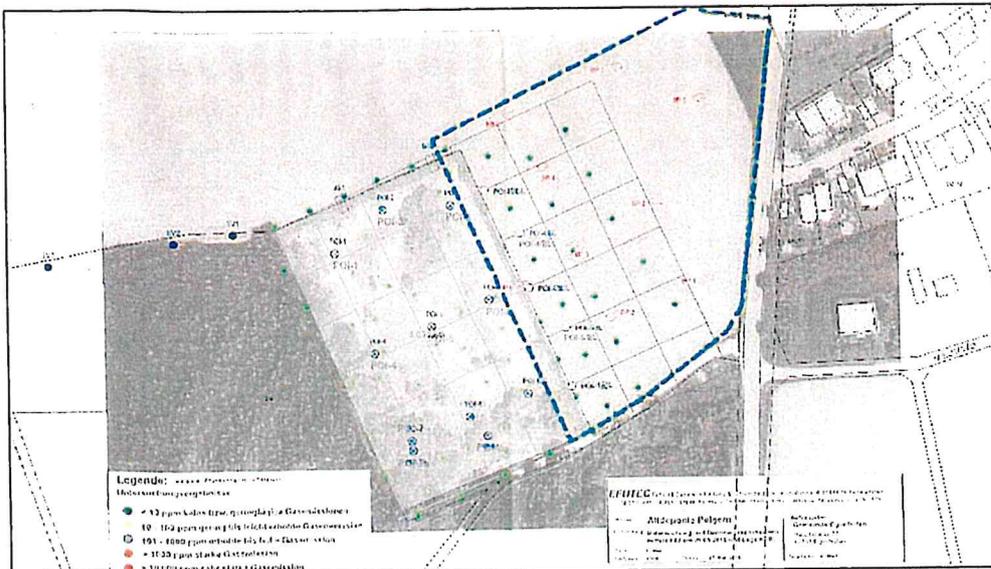


Abb. 3: Lageplan mit Messpunkten und Messwerten der FID-Begehung am 09.05.2016 und Bodenproben 2013/2016 (cyan: Geltungsbereich) mit Ergänzung der Sickerversuche und Bodengutachten

Die Untersuchung auf Deponiegasemissionen kommt u. A. zu folgender Beurteilung:

„Aus der durchgeführten FID-Begehung [Flammenionisations-Detektor] ergeben sich für die Fläche des Untersuchungsbereiches keine Hinweise auf ein punktuell oder gar flächig stattfindendes Emissionsgeschehen. Die Laboruntersuchung der aus den Vor-Ort-Messungen auffälligsten Probe ergab keine nachweisbaren Methangehalte, dementsprechend ist auch für die weiteren Gasmesspunkte kein Auftreten von Methan nachgewiesen. Im Zusammenschau der aktuellen Befunde ergeben sich somit keine Hinweise auf relevante Gasemissionen oder Gasmigrationen im Untergrund.“

Zur weiteren Vorgehensweise werden folgende Vorschläge gemacht:

„Aus den Untersuchungsergebnissen werden keine Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Fläche der ehemaligen Deponie erkenntlich. Dementsprechend sind mit Ausnahme der üblichen Wartung/Pflege und einer regelmäßigen Sichtkontrolle derzeit auf der Fläche der Altdeponie keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Ob und in welchem Umfang weitere FID-Begehungen erforderlich werden, ist mit dem LfU abzustimmen. Für die Bebauung der angrenzenden Fläche wäre aus unserer Sicht vorsorglich darauf zu achten keine gaswegsam Einbauten (z.B. Kanalstrang) im unmittelbaren Grenzbereich der Deponie vorzunehmen.“

2.4.2. Kampfmittel

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

2.4.3. Verkehrslärm

Das Gebiet wird durch den Verkehrslärm der Kreisstraße (FFB 1) beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
FFB 1	77339704	2000	2.300	201	-125	-5,2%
		2005	2.513	158	213	9,3%
		2010	2.021	162	-492	-19,6%
		2015	k.A.			

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen⁴

⁴ Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 11/2017

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt.

Aufgrund der Verkehrsmenge aus dem Jahr 2010 (tags 121 Kfz/h, nachts 16 Kfz/h, Lkw-Anteil von 8,0 % und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, sowie einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 15 m) ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für die östlichen Parzellen entlang der „Kreisstraße“ Kr FFB 1 überschritten.

2.4.4. Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich der Geltungsbereich im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet, können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentliche Beeinträchtigungen von den nördlich und südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen bzw. den südlich gelegenen forstwirtschaftlichen 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 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.

Im Ort sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung vorhanden:

- nördlich in ca. 115 m Entfernung (Kreisstr. 11), Rinderhaltung mit ca. 200 Tieren,
- nord-nordöstlich in ca. 110 m Entfernung (Kreisstr. 14), Rinderhaltung mit ca. 100 Tieren und Schweinehaltung mit ca. 220 Tieren und
- nördlich in ca. 150 m Entfernung (Kastanienweg 7), Pferdehaltung, mit ca. 6 Tieren.

Wegen der überwiegend dörflichen Struktur des Ortsteils Poigern sind diese als ortsübliche Immissionen hinnehmbar. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

2.4.5. Glockenläuten

Von der nördlich gelegenen Filialkirche Poigern „St. Nikolaus“ gehen durch das Glockengeläut Geräusche aus. Bei der Glocke (kirchlichen Glockengeläut) handelt es sich um eine nach dem BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlage, sodass für den Betreiber entsprechende Pflichten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG bestehen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung stellt das liturgische Glockengeläut einer Kirche im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einwirkung dar.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Kreisstraße“ im Osten,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 200 m entfernte Haltestelle „Poigern“ (Bus-Linien 871 Maisach ☉ - Aufkirchen - Pfaffenhofen (a. d. Glonn), 874 Maisach - Malching ☉ - Egenhofen, Dirlesried und Ruftaxi 8700).

Eine Trennung der Verkehrsarten ist für die angrenzende „Kreisstraße“ Kr FFB 1 nur teilweise in Form eines Gehweges nördlich des Geltungsbereichs vorhanden. Eine verkehrsrechtliche Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht gegeben, sodass diese durch die geschlossene Ortschaft bestimmt wird. So gilt auf der „Kreisstraße“ Kr FFB 1 eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50 km/h.

2.6. Naturräumliche Grundlagen

2.6.1. Bodenart, Bodentyp

Als Bodenart am Standort werden „Lehmsand bis Sandlehme“ und als Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Löslehm, Molasse)“ angegeben.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens⁵ wurden im geplanten Baugebiet neun Kleinrammbohrungen (DN 80) bis in max. 6,3 m Tiefe abgeteuft. Zur Erkundung der Lagerungsdichte der anstehenden Böden wurden neun Sondierungen mit der schweren Rammsonde DPH bis max. 6 m unter Geländeoberfläche (GOK) durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Laboruntersuchungen wurde eine Baugrundbeschreibung

⁵ Blasy&Mader GmbH: „BV Wohngebiet Poigern West in 82281 Egenhofen“, Projekt Nr. 9158, 09.11.2017

(Lage, Morphologie, bisherige Nutzung - Geologie und Hydrogeologie - Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten – Bodenklassifizierung und Bodenparameter - Grundwasserverhältnisse) und Hinweise zur Bauausführung (Gründung der Wohnhäuser, Hinterfüllung – Schutz der Gebäude gegen Grundwasser – Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung – Angriffsgrad von Böden und Wässern – Erschließungsstraße – Versickerung – Erdbebenzone) erstellt.

2.6.2. **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.“⁶
 „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.“⁷

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁸ 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 StrlSchG⁹) festgeschrieben.

Nachdem die zuständige Landesbehörde noch bis zum 01.10.2019 Zeit hat Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹⁰ eine **Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von 61.565 Bq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet, wie das überwiegende Gemeindegebiet von Egenhofen, in das **Radonvorsorgegebiet II**¹¹ einstufen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹² des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

2.6.3. **Gewässer**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

2.6.4. **Grundwasser**

Im Rahmen des Baugrundgutachtens¹³ wurden im geplanten Baugebiet Grundwasser in Tiefen zwischen 2,45 m bis 3,55 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen. In drei der neun Bohrlöcher (KRB 1, KRB 3 und KRB 8) wurde kein Grundwasser angetroffen, da hier auf Höhe des Grundwasserspiegels undurchlässige Lehme anstehen. Das Grundwasser kann in Sand- bzw. Kiesschichten unterhalb der wassertauenden Schichten gespannt sein.

Die Grundwasserfließrichtung ist mit relativ steilem Gefälle nach Norden bis Nordosten gerichtet. Daten zum Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels liegen nicht vor. Ein Anstieg des Wasserspiegels um bis zu 2 m ist als übliche Größenordnung anzusetzen.

⁶ www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁷ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“⁷ vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁸ 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)

⁹ 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 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

¹⁰ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon -222- in der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 04-2018

¹¹ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40.000 bis 100.000 Bq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100.000 Bq/m³,

¹² www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹³ Blasy&Mader GmbH: „BV Wohngebiet Poigern West in 82281 Egenhofen“, Projekt Nr. 9158, 09.11.2017

2.6.5. Klimadaten

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe an Ihrem Standort beträgt:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁴): 14 bis <15 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr^{*}): 2 bis <3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr^{*}): >550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr^{*}): >300 bis 350 mm

2.7. Energie-Atlas Bayern¹⁵

- 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 Ersteinschätzung¹⁶ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Samweg 2) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „nicht möglich“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.150 - 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 3,1 m/s ermittelt.

2.8. Demographie¹⁷

Bevölkerungsstand am 31.12....	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	3 318	630	2 132	554
2015	3 350	610	2 160	580
2016	3 380	600	2 160	610
2017	3 410	600	2 170	640
2018	3 440	600	2 180	660
2019	3 470	600	2 180	690
2020	3 500	600	2 190	700
2021	3 520	600	2 200	720
2022	3 550	600	2 200	740
2023	3 570	610	2 200	760
2024	3 590	610	2 180	790
2025	3 610	610	2 180	820
2026	3 630	620	2 160	840
2027	3 640	630	2 150	860
2028	3 660	630	2 140	890

Abb. 4: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Egenhofen¹⁸

Am 31.12.2017 war eine Belegungsdichte von 2,41 Einwohnern je Wohnung mit 50,8 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 122,3 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 74,01 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 18,91 % und der der Mehrfamilienhäuser 7,08 %.

In der Gemeinde Egenhofen gibt es zwei Kindertageseinrichtungen mit 159 genehmigten Plätzen und 149 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich zum 01.03.2018 auf 18,10 %, der der 18- bis unter 65-jährigen liegt bei 58,55 % und der der über 65-jährigen bei 23,35,0 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J¹⁹) 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 Egenhofen liegt der errechnete Wert im Jahr 2015 bei -0,60

¹⁴ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁵ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 11/2016

¹⁶ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 10/2015

¹⁷ Statistikatlas Bayern unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf 10/2018

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Egenhofen bis 2028, München, herausgegeben im April 2016, www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen

¹⁹ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P₀₋₁₄) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P₅₀₊) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P₁₅₋₄₉).

Damit ist die Bevölkerung geringfügig „jünger“ als im Durchschnitt in Bayern (-0,66) und im Landkreis Fürstenfeldbruck (-0,73), sowie „älter“ wie der Durchschnitt in Oberbayern (-0,57).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2010 und 2016 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,99 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 33 Einwohnern**²⁰. Obiger Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,72 % mit jährlich **ca. 26 Einwohnern** bis ins Jahr 2028 aus.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

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

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G)]
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (G)] und
- 7 Freiraumstruktur.

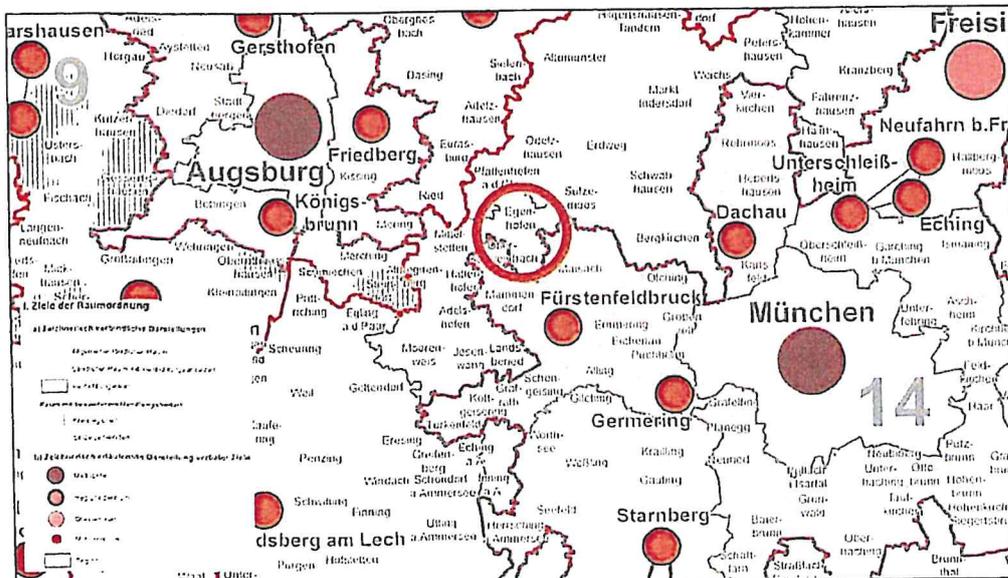


Abb. 5: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung²¹ am 01.03.2018 in Kraft getreten.

²⁰ Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistische Korrekturwert von -34 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.

²¹ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

3.1.2. Regionalplan

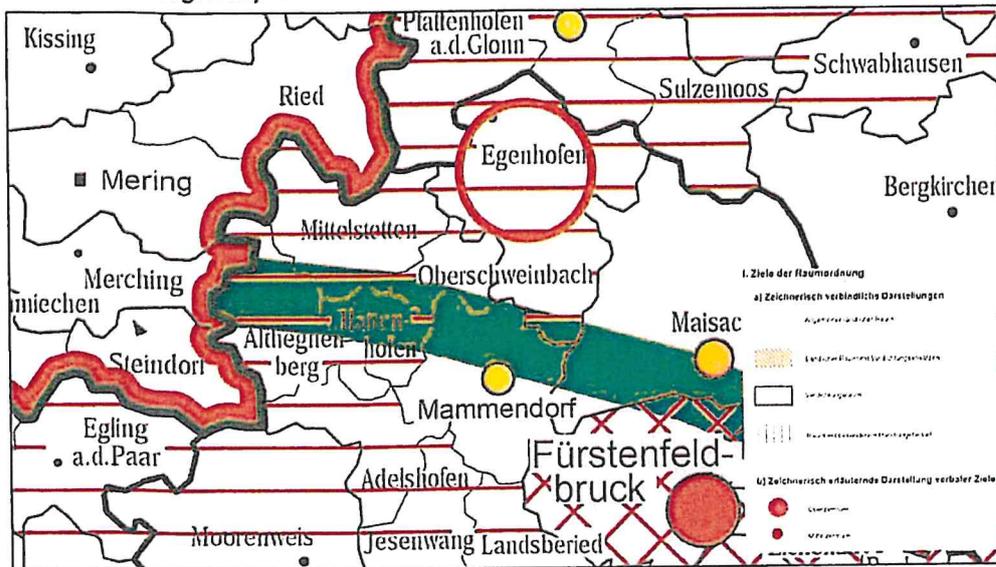


Abb. 6: Regionalplan München, Auszug aus Karte 1 Raumstruktur mit nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele (Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1. April 2003), Regionaler Planungsverband München i.d.F. vom 14.09.2005

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Die Region und ihre Teilräume, 2.2 Ländlicher Raum (G) und
- B II Siedlungswesen, 1 Allgemeine Grundsätze (G), 2 Siedlungsentwicklung (Z), 5 Siedlungstätigkeit (G).

Da durch den Regionalen Planungsverband noch keine Überarbeitung des Regionalplanes erfolgt ist und dieser bis zum 31.08.2016 anzupassen war²², liegt die Gemeinde Egenhofen im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“.

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 verbindliche erklärt. Eine Veröffentlichung des Regionalplanes ist im Amtsblatt der Regierung von Oberbayern im März 2019 vorgesehen, sodass der Regionalplan am 01.04.2019 in Kraft treten kann.

3.2. Räumliche Entwicklungsstrategie Landkreis Fürstenfeldbruck 2017 (RES)

Im Jahr 2017 hat der Landkreis Fürstenfeldbruck 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.

Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft“ dar. Strategien werden für Poigern 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 Flächennutzungsplan²³ i.d.F. vom 12.03.1984 wurde von der Regierung von Oberbayern²⁴ genehmigt. Seither wurde der Flächennutzungsplan elfmal²⁵ geändert und dreimal berichtigt²⁶. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im nördlichen Randbereich ist ein kleiner Teil als „Dorfgebiet“ sowie z.T. überlagernd als „Ortsrand - Eingrünung (vorgesehen)“ dargestellt. Im Süden wird die Darstellung z.T. überlagert durch die Symbole „Ortsdurchfahrtsgrenze“ und „Anbaufreie Zonen (15 und 30 m)“.

²² § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2014

²³ Planfertiger: Architektur- und Ingenieurbüro Kritschel, Landshut

²⁴ mit Bescheid vom 22.02.1984 Nr. 420/4621.1 FFB 4-1/83

²⁵ 1. bis 8. Änderung, 10. bis 12. Änderung

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

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

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

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 4. Berichtigung an die Festsetzung des Bebauungsplanes angepasst.

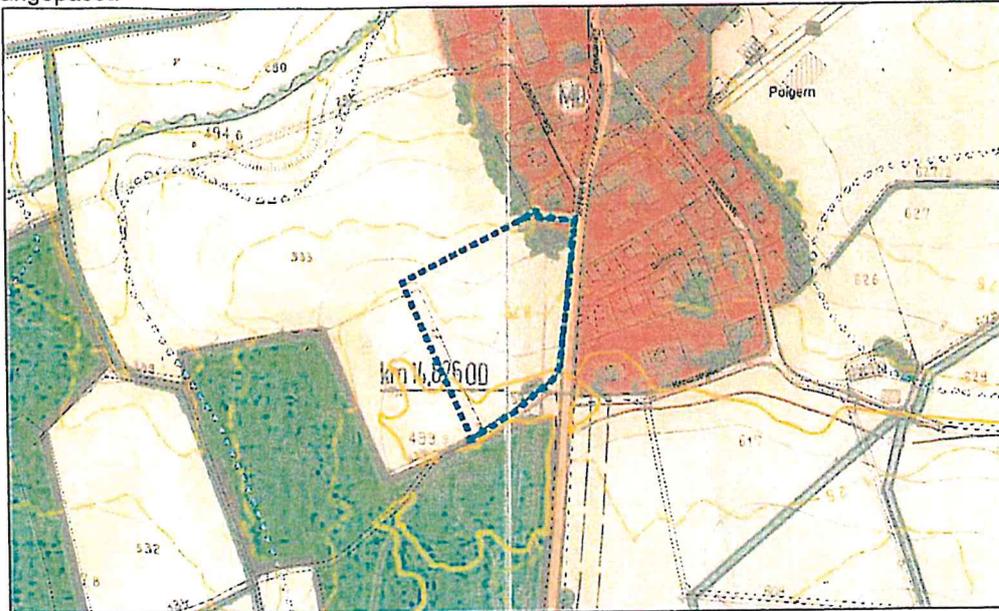


Abb. 7: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (cyan)

Umgeben wird das Gebiet:

- Im Norden durch „Dorfgebiet“ z.T. überlagert durch „Ortsrand - Eingrünung (vorgesehen)“,
- im Osten durch „Kreisstraßen“ und darüber hinaus durch „Dorfgebiet“ teilweise überlagert durch „Busch- und Baumbestand“,
- im Süden durch eine kleine „Fläche für die Landwirtschaft“ und darüber hinaus durch „Flächen für die Forstwirtschaft“ beides teilweise überlagert durch „Ortsdurchfahrtsgrenze“ und „Anbaufreie Zonen (15 und 30 m)“ und
- im Westen durch „Flächen für die Landwirtschaft“.

3.3.2. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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 20.10.2008 mit Anlage Richtzahlenliste.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Aufgrund der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege²⁷ wird vermutet, dass sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 336/1 - ehem. Sandgrube und Fl.-Nr. 333/8) eine Viereckschanze der späten Latènezeit befindet. Da auch vermutete Bodendenkmäler den Schutz nach Art. 1 DSchG genießen ist bei Bau- und Erdarbeiten eine Grabungserlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG) erforderlich. Ferner sind nach einem Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁸ im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste²⁹ eingetragen.

Im näheren Umfeld sind folgende Denkmäler kartiert:

Baudenkmäler:

- D-1-79-117-8 nördlich in ca. 195 m Entfernung
Kath. Filialkirche St. Nikolaus, kleine spätgotische Chorturmanlage mit angefügter Sakristei, barockisiert 18. Jh.; mit Ausstattung.

²⁷ Schreiben vom 16.08.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

²⁸ Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 11/2016

²⁹ Stand 19.11.2016

Bodendenkmäler:

- D-1-7732-0123 nördlich in ca. 185 m Entfernung
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus von Poigern.
- D-1-7733-0050 östlich in ca. 330 m Entfernung
Verebnete Viereckschanze der späten Latènezeit.
- D-1-7732-0041 südlich in ca. 490 m Entfernung
Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

3.5.2. **Wasserwirtschaft**

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Umwelt³⁰ befindet sich das Planungsgebiet „außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "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 liegen nicht vor.

3.5.3. **Wald**

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Waldfläche. Dabei handelt sich nach Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten³¹ um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Der Mischwald aus Nadel und Laubholz stockt auf feuchten Sanden bzw. auf mäßig trockenen bis mäßig frischen kiesig lehmigen Sanden und ist dem Baugebiet in südwestlicher Exposition (Hauptsturmrichtung) vorgelagert.

Im Waldfunktionsplan³² wird die südliche und die weiter westlich liegende Waldfläche als „Privatwald“ geführt, wobei die westliche Fläche als „Wald mit besondere Bedeutung für das Landschaftsbild“ kartiert wurde.

3.5.4. **Anbauverbot-/beschänkungzone**

Die Grenze der Ortsdurchfahrt Kreisstraße FFB 1 (DAH 7 - St 2054) liegt im Abschnitt 120 zwischen Station 1,712 (Süd) und Station 1,568 (Nord). Der Änderungsbereich liegt außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im sog. „Verknüpfungsbereich“. Damit ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) sowie eine Anbaubeschränkung auf eine Tiefe von 30 m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) gegeben.

4. **VERFAHREN**

4.1. **Beschleunigtes Verfahren**

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der Ausnahmen) auf Flächen begründet, die sich an das im Zusammenhang bebaute Ortsteile (im Osten und teilweise Norden durch die Ortsabrundungssatzung „Poigern“ i.d.F. vom 20.03.1982 mit den Änderungen vom 23.10.1992, 09.06.1995 und 2011 gemäß § 34 Abs. 2 BBauG) anschließt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 2.970 m² 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 sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

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

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz³³) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet. Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4

³⁰ Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas
Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 11/2016

³¹ Schreiben vom 24.07.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

³² Waldfunktionsplan für den Landkreis Aichach-Friedberg, in Kraft seit November 2013, erstellt am 16.10.2013

³³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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 da es sich um kleines Gebiet (0,04% „*der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen*“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL³⁴ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie³⁵ oder der Vogelschutzrichtlinien³⁶) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie³⁷) 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) bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die 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 sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

³⁴ 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)

³⁵ 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)

³⁶ 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)

³⁷ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament 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)

5. PLANERISCHES KONZEPT

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

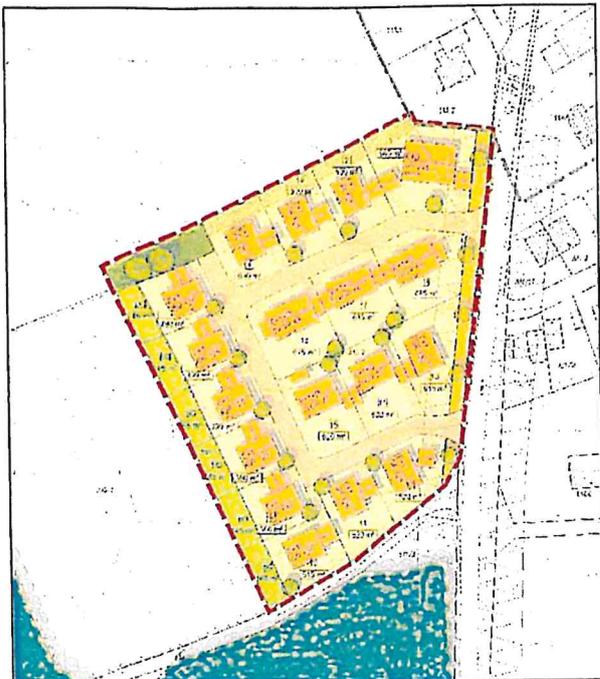


Abb. 8: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bebauung am südwestlichen Ortsrand im Bereich der bisher nur einseitig bebauten „Kreisstraße“ zu ergänzen. Im Anschluss an die nördlich angrenzende Bebauung und die östlich des Planungsgebiets verlaufende „Kreisstraße“ wird so der Siedlungsbereich nach Südwesten hin ergänzt. Vorgesehen ist eine nach Westen und Norden, in der Höhe, abgestufte Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, die sich in der Maßstäblichkeit („Körnung“) an der bestehenden Bebauung des Umfelds orientiert. Der nördlichen Baukörper (Parzelle 1) dient der Überleitung dörflichen Struktur. Aufgrund der neuen Höhenlage und der nördlichen erdgeschossigen Nachbarbebauung wird hier jedoch nur ein E+D-Gebäude für verträglich gesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden „Kreisstraße“ Kr FFB 1 (Hauptverkehrsstraße) ausschließlich über eine Ringstraße. Auf diese Weise sind keine Grundstücksein- und -ausfahrten an der Kreisstraße erforderlich. Die Führung der Fußgänger erfolgt über einen neuen Gehweg entlang der Kreisstraße der im Norden mit Queren an den östlich gelegenen Gehweg an der Kreisstraße anbindet.

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

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

5.2. Grünordnerisches Konzept

Durch den vorgelagerten Standort des neuen Baugebietes am westlichen Siedlungsrand und die direkte Angrenzung an die landwirtschaftlichen Flächen im Norden gilt der Einbindung in die Landschaft ein hohes Augenmerk. Um der Wahrnehmung der neuen Baukörper auf weite Sicht entgegenzuwirken, wird am Nordrand des Gebietes im Bereich der Baufläche ein 4 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Um das Baugebiet über die Gehölzpflanzung hinaus noch weiter in die Landschaft einzubinden, wird etwa ein Drittel des Bereichs der nördlichen Grenze als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit zwei heimischen Bäumen überstellt ist. Zur Kreisstraße hin säumt ein baumbestandener Grünstreifen das Baugebiet.

Die Grundstücksflächen werden durchgrünt um einen Mindeststandard einer ökologischen und gestalterisch wertvollen Durchgrünung zu gewährleisten.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie über die Gemeinde Egenhofen.
- 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/h³⁸.

³⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung³⁹ ist mit 6 Mbit/s zu über 95 % gesichert. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie⁴⁰ zu über 95 % verfügbar.

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

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonnggruppe, Oberschweinbach. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Kreisstraße, dies ist nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbands⁴¹ unproblematisch. Das Wasserwirtschaftsamt stellt in seiner Stellungnahme⁴² fest, dass die Kläranlage der Schweinbach-Glonnggruppe die zusätzliche Abwassermenge aufnehmen kann, da die Kläranlage auf 6.500 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt und eine BSB-Belastung⁴³ von ca. 5.500 EW vorhanden ist.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral über einen Regenwasserkanal, darüber hinaus über sechs kaskadenförmig angelegte Versickerungsmulden mit Überlauf in ein Regenrückhaltebecken mit Drosselung außerhalb des Geltungsbereichs, nordwestlich im Grenzbereich zwischen den Fl.-Nrn. 333 und 336. Zur Überprüfung, ob dies möglich ist, wurden im Vorfeld vier Sickertests durchgeführt. Die Fa. Blasy&Mader GmbH⁴⁴ kommt dabei für die Dimensionierung der Versickerungsmulden im Bereich der Schurfe SV1 bis SV 3 zu einem Kr-Wert⁴⁵ von $1,8 \times 10^{-5}$ m/s.
Für dieses Konzept wurde dem Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonnggruppe⁴⁶ (Bescheid vom 12.02.2019) die wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erteilt.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich im Ortsteil Egenhofen in der „Dachauer Straße“ in ca. 2,0 km Entfernung. Ein großer Wertstoffhof liegt südwestlich des Ortsteils Unterschweinbach 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. 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. Auch belegt die Untersuchung zu Deponiegasemissionen⁴⁷ keine Gefährdungen durch Emissionen aus der Fläche der ehemaligen Deponie.

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

Am südwestlichen Ortsrandbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „ländliche“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Poigern.

³⁹ Breitbandatlas unter www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/BreitbandVorOrt/breitband-vor-ort_node.html, Datenabruf 07/2018

⁴⁰ LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschemata von UMTS wird bei LTE beibehalten.

⁴¹ Schreiben vom 03.08.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁴² Formblatt vom 31.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

⁴³ BSB-: Biochemischer Sauerstoffbedarf

⁴⁴ Blasy&Mader GmbH: Durchführung und Bewertung von Sickertests BV Wohngebiet „Poigern West“ in 82281 Egenhofen, Projekt Nr.: 950, Sickertest 12.04.2018

⁴⁵ Der Kr-Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt: $K_r \cdot 1 \times 10^{-2}$ - 1×10^{-4} m/s: stark durchlässig, $K_r \cdot 1 \times 10^{-4}$ - 1×10^{-6} : durchlässig

⁴⁶ Bescheid vom 12.02.2019

⁴⁷ EFUTECH GmbH Umwelt- und Geotechnik, Untersuchung auf Deponiegasemissionen Altdeponie Poigern, Mai - Juni 2016, Deuteldorf, den 08.06.2016

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.

Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Egenhofen 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 sei 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

Mobilfunk-Sende-/Empfangsanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebietes, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes⁴⁸.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. Dorfgebiete), 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 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

Luftwärmepumpen

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen wird aus diesem Grund beschleunigt.

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelastigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen⁴⁹ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁵⁰ zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

⁴⁸ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁴⁹ Leitfaden des Landesamtes für Umwelt: „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁵⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,