
GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 04.04.2022

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21092
Bearbeitung: M. G., M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Beschreibung des Planbereiches	7
6. Umweltbelange.....	9
7. Planungskonzept	11
8. Begründung der Festsetzungen.....	12
9. Energie.....	13

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung einer innerörtlichen Grundstücksfläche. Ziel ist es den steigenden Wohnungsbedarf im Münchner Umland gerecht zu werden und mit dem vorhandenen Grund- und Boden im Siedlungsgebiet ressourcenschonend sowie nachhaltig umzugehen. Damit eine geordnete und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung möglich ist, wird der Ursprungsbebauungsplan mit dessen Änderungen entsprechend geändert.

Einige Änderungen betreffen den gesamten Bebauungsplan, daher wurde die Bebauungsplanänderung in zwei teilräumliche Geltungsbereiche aufgeteilt. Die Gesamtänderung umfasst Themen wie die BauNVO, der erst kürzlich von der Gemeinde erlassenen Abstandsflächensatzung sowie die Stellplatzsatzung. Im teilräumlichen Geltungsbereich I wurden noch zusätzliche zeichnerische sowie textliche Festsetzungen getroffen.

2. VERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst einen Bereich von ca. 14.844 m² (ca. 1,48 ha) und befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Egenhofen.

2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen gibt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete vor. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem wirksamen Flächennutzungsplan, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 grenzt östlich an den Bebauungsplan Nr. 27 „Egenhofen Süd“ an. Westlich der Bebauungsplanänderung befindet sich in direkter Nähe der Bebauungsplan „Am Hoffeld“.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ sind für die Gemeinde Egenhofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Gemäß dem LEP Bayern liegt die Gemeinde Egenhofen im allgemeinem ländlichen Raum und grenzt in südöstlicher Richtung an den Verdichtungsraum von München an.

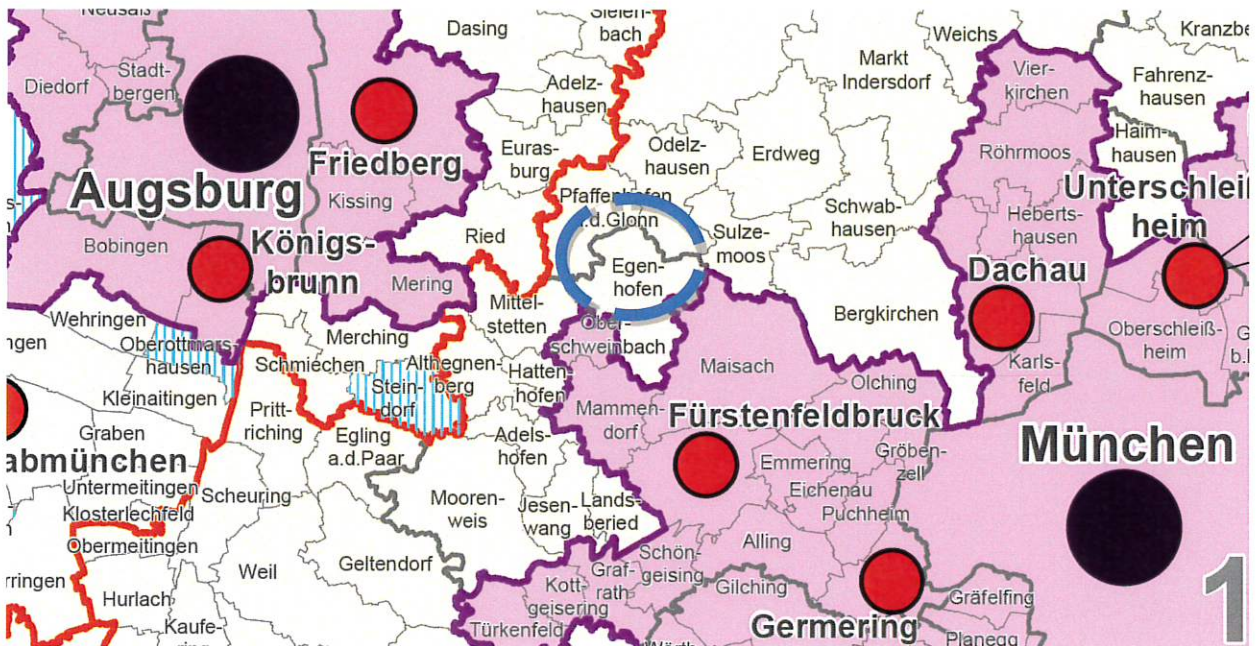


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))

4.1.2 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))

4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Egenhofen im Regionalplan der Region München im allgemeinem ländlichen Raum. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Odelzhausen und Mittelzentrum ist Fürstenfeldbruck.

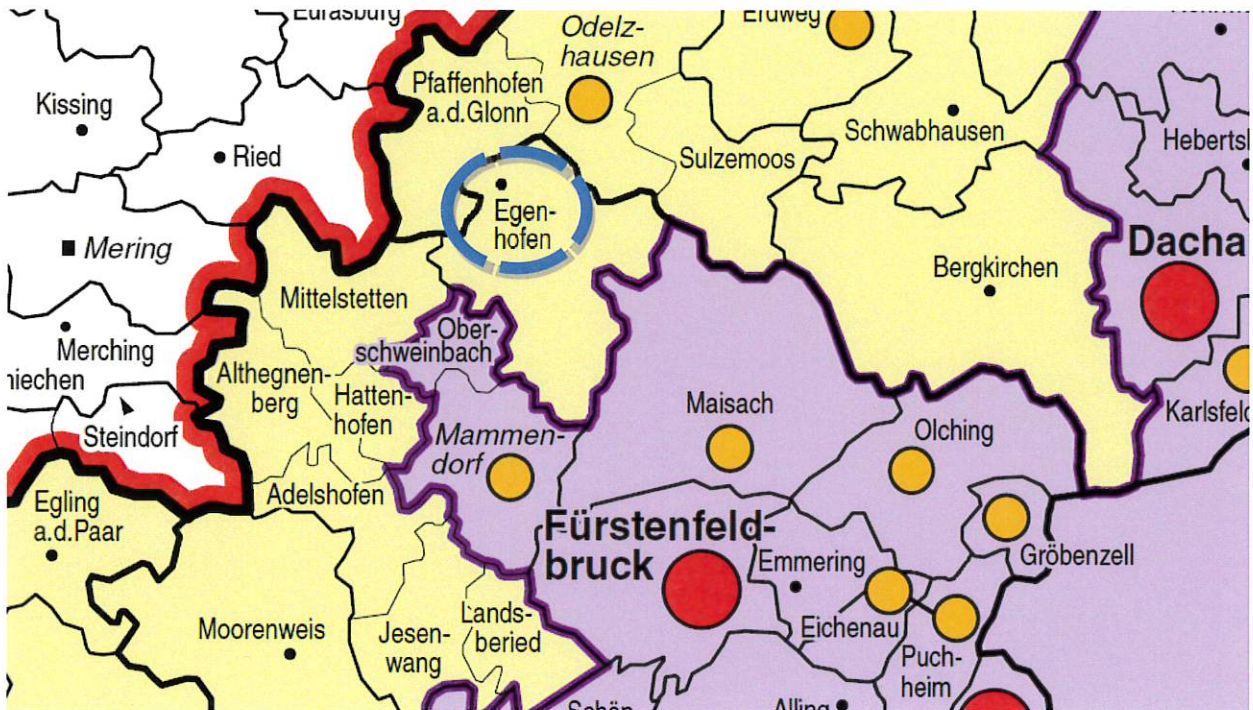


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

4.2.1 Siedlung und Freiraum

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...] (B II, Z 4.1)

4.2.2 Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan Nr. 10 und dessen Änderungen liegt im im Zusammenhang bebauten Ort Egenhofen und ist gemäß der Karte 3 Landschaft und Erholung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche definiert. Die Gemeinde Egenhofen liegt im Erholungsraum Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland mit Glonntal Nr. 1) sowie im Landschaftsraum Nr. 5. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Innenbereich handelt und der Geltungsbereich bereits weitestgehend bebaut ist, wird der Erholungsraum nicht beeinträchtigt.

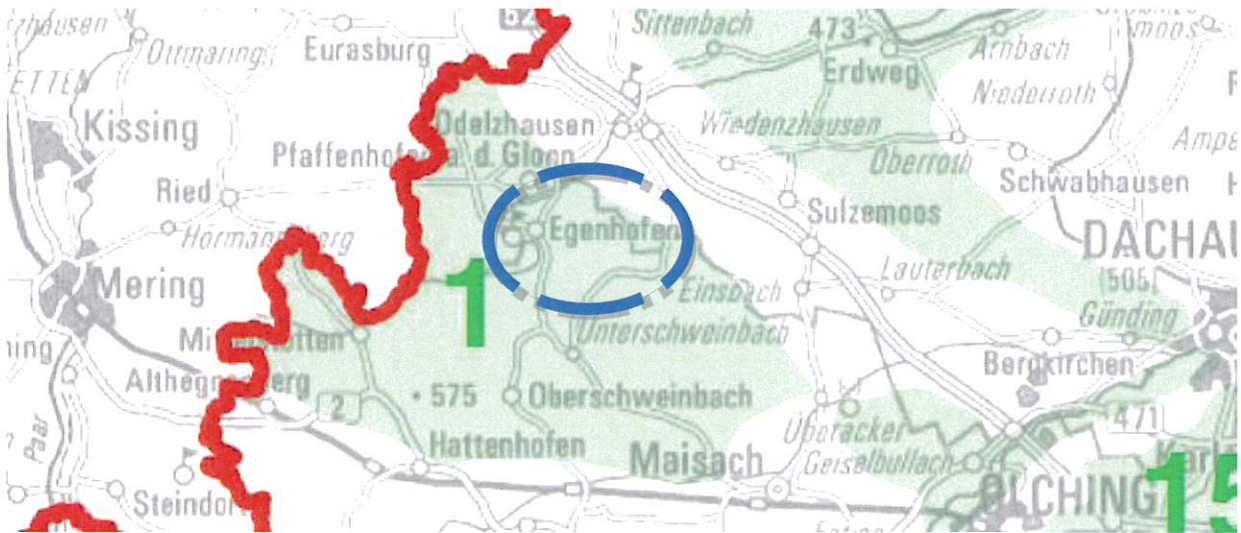


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte BV3, Erholungsräume

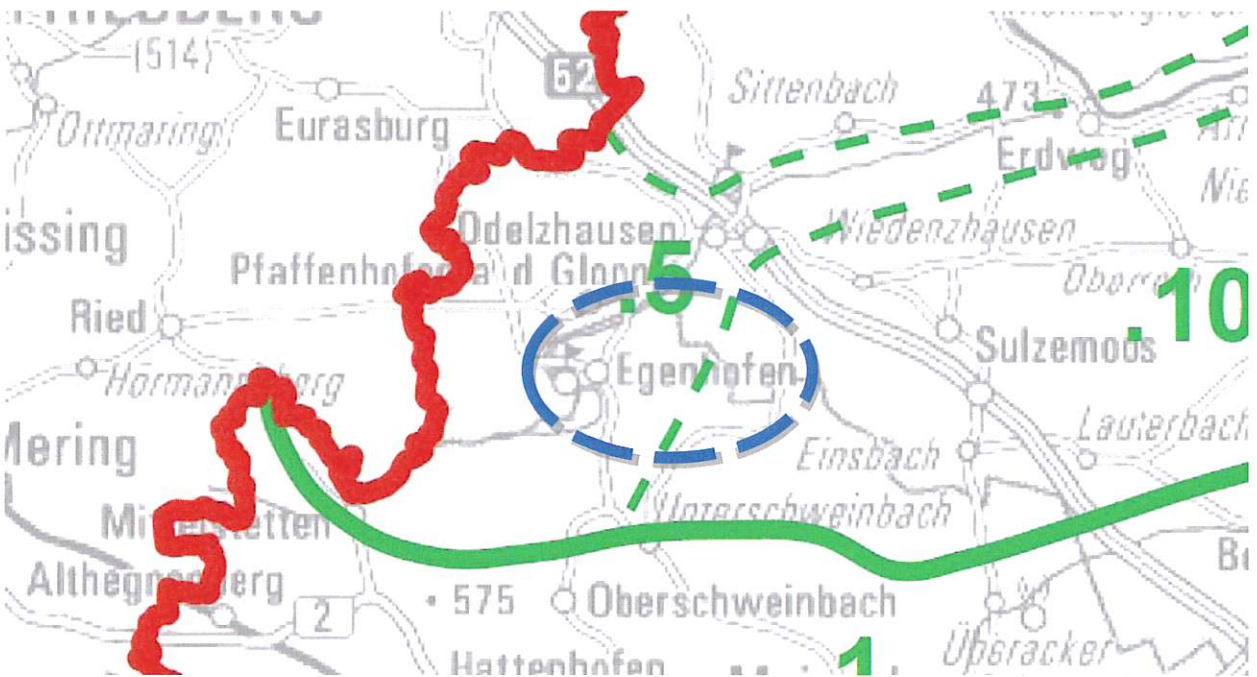


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte BI 1.2.2, Landschaftsräume

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha und wird in zwei teilräumliche Geltungsbereiche aufgeteilt.

Der teilräumliche Geltungsbereich I beinhaltet vollständig die Flurnummern 51/1. Der teilräumliche Geltungsbereich II beinhaltet vollständig die Flurnummern 70/1, 882, 882/2, 882/3, 882/4, 882/5, 882/6, 883, 883/2, 883/3, 883/4, 883/5, 883/6, 883/7, 883/8, 883/9 sowie

Teilflächen der Fl.-Nrn. 48, 70/2, 869/1, 882/1, 885/2. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Egenhofen.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet mit seinen zwei teilräumlichen Geltungsbereichen wird im Norden, Osten und Westen durch bestehende Siedlungsstrukturen begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden kontinuierlich um ca. 7 m ab, während von Westen nach Osten ein Anstieg von ca. 1,5 m vorzufinden ist. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Lediglich zwei Grundstücke sind noch unbebaut und auf zwei weiteren Grundstücken besteht aufgrund dessen Größe und der zulässigen Baufenster Nachverdichtungspotenzial.

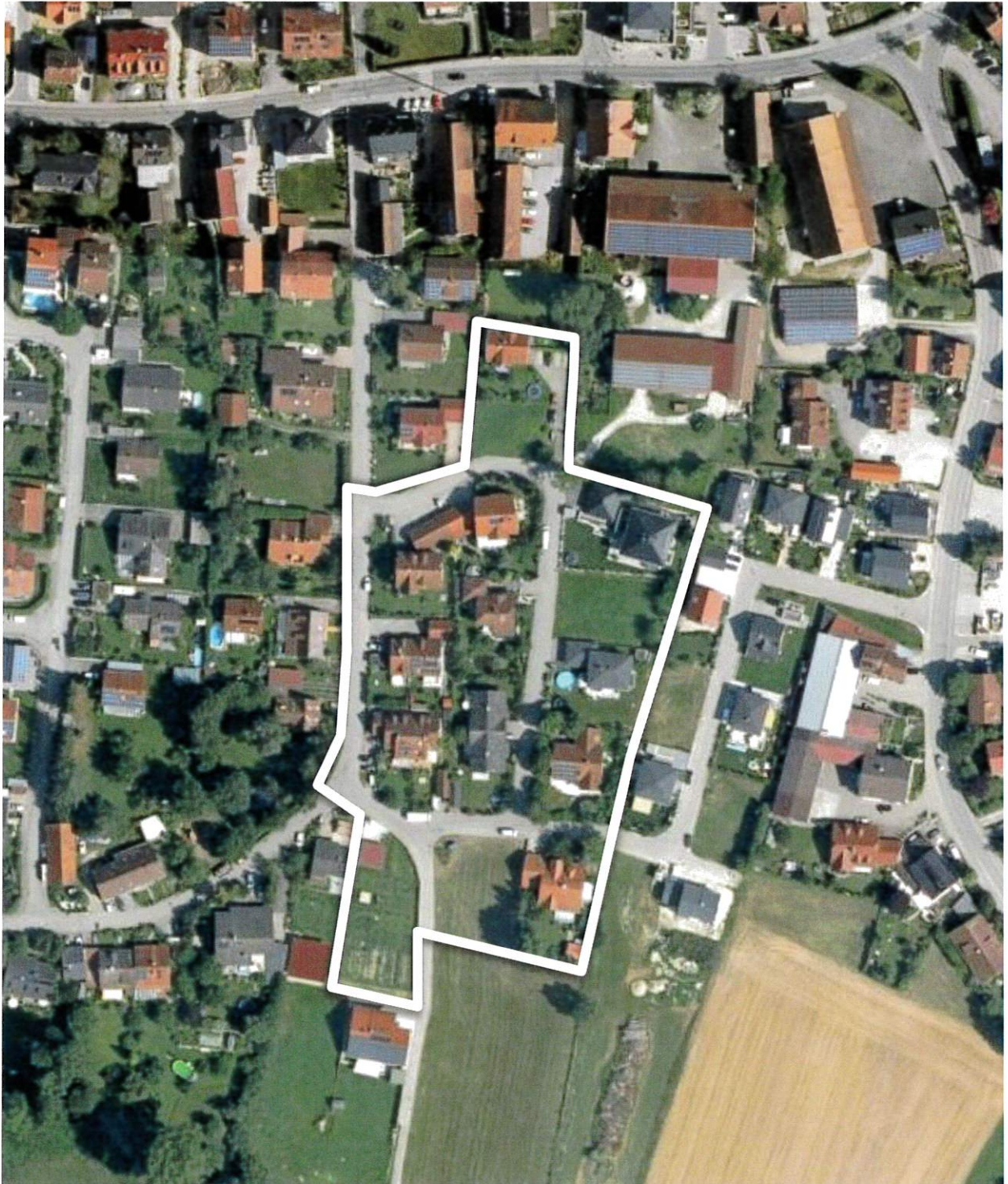


Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und weitestgehend bebaut. Grünstrukturen sind ausschließlich als Privatgärten vorzufinden. Im südlichen Planbereich gibt es noch ein unbebautes Grundstück, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Im östlichen Planbereich wird ein unbebautes Grundstück aktuell als private Grünfläche genutzt. Für alle Grundstücke besteht bereits Baurecht, welches lediglich modifiziert wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Um die Privatgärten auch weiterhin mit entsprechenden Grünstrukturen zu erhalten, gelten die Festsetzungen zur Freiflächengestaltungen des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderungen weiterhin fort.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan bebautes und erschlossenes Wohngebiet. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgende Bodentypen vor:

- Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
- Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Aufgrund der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Gemäß der gemeindlicher Stellplatzsatzung sind Stellplätze mit deren Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

6.4 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Der Planbereich ist bereits im Ausgangszustand vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Nachverdichtung handelt ergibt sich nur eine geringfügig zusätzliche überbaubare Fläche. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden vorrangig innerörtliche Potenzialflächen genutzt.

6.5 Schutzgut Wasser

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung, was zu einer geringfügigen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Notwendige Stellplätze und deren

Erschließungsflächen sind gemäß der Stellplatzsatzung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes zur besseren Nachverdichtung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt weitestgehend bebaut ist. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung. Durch die weiterhin bestehende Festsetzung zur Freiflächengestaltung der Privatgärten können diese Effekte zum Teil ausgeglichen werden.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich keine zur Erholung dienenden Gebiete. Innerörtlich Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich der Gemeinde Egenhofen und grenzt südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich entlang der Gemarkungsgrenze Egenhofen und der Glonn, sind Gehölzstrukturen vorhanden und bilden den Übergang in die offene Landschaft. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Änderung nicht zu erwarten, da im südlichen teilräumlichen Geltungsbereich II keine Änderungen an der zulässigen Bebauung stattfindet.

6.9 Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine Kultur und Sachgüter. In der näheren Umgebung hingegen gibt es nordöstlich bei der Kirche St. Leodegar Bau- und Bodendenkmäler und westlich der Gemeinde sind neben Bau- und Bodendenkmäler auch ein Landschaftsprägendes Denkmal vorhanden. Es muss damit gerechnet werden, dass man bei Bodeneingriffen auf Bodendenkmäler stößt. Darauf wird vorsorglich in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf den Denkmalschutz und den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

7. PLANUNGSKONZEPT

Bei der Änderung des Bebauungsplanes geht es darum die möglichen Potenziale im Innenbereich besser nutzen zu können, daher werden unter anderem bestimmte Rahmenbedingungen wie die GFZ sowie deren Berechnung, die Abstandflächenthematik, die

notwendigen Grundstücksgrößen bei Einzelhäusern und die Stellplatzberechnung an die aktuellen Bedürfnisse in den jeweiligen teilräumlichen Geltungsbereichen angepasst.

Hinweise zur Bestandsinfrastruktur

Die Bayernwerk Netz GmbH unterhält im Planbereich Versorgungseinrichtungen, deren Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Im teilräumlichen Geltungsbereich I soll auf dem südlichen Grundstücksbereich ein weiteres Einzelhaus mit mehreren Wohnungen entstehen. Das Dachgeschoss soll hierzu als nicht ausgebautes Vollgeschoss in die Nutzung mit aufgenommen werden. Gemäß der BauNVO, welche dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegt, sind die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss mit in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Durch die Änderung der anzuwendenden BauNVO und einer geringfügigen GFZ Anpassung wird eine besser bauliche Gebäudenutzung ermöglicht. Die BauNVO Grundlage wird für den gesamten Bebauungsplan geändert (teilräumlicher Geltungsbereich I und II).

Aufgrund der südlichen Nachverdichtung, der daraus resultierenden Bebauung in zweiter Reihe (Zufahrt) und der kürzlich überarbeiteten gemeindlichen Stellplatzsatzung, ist im teilräumlichen Geltungsbereich I eine Anpassung der GRZ notwendig.

8.2 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung

Die Baugrenzen bleiben wie bisher festgesetzt bestehen. Das Grundstück im teilräumlichen Geltungsbereich I hat zwei eng gefasste Baufenster. Im teilräumlichen Geltungsbereich II sind die Baufenster der Ursprungssatzung und der Änderungen weiträumig gefasst. Die notwendigen Stellplätze im teilräumlichen Geltungsbereich II, dürfen wie bisher nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im teilräumlichen Geltungsbereich I hingegen, dürfen

Stellplätze aufgrund einer noch nicht vorliegenden konkreten Planung und der engen Baufenster überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Gemeinde Egenhofen hat kürzlich Ihre eigene Abstandsflächensatzung verabschiedet. Diese soll zukünftig auch in den Bebauungsplänen herangezogen werden. Da der Ursprungsbebauungsplan mit den jeweiligen Änderungen aber noch die Abstandflächen der BayBO festgesetzt hatte, wurde dies nun im Zuge der Änderung für beide teilräumlichen Geltungsbereiche angepasst.

8.3 Größe der Grundstücke

Das Grundstück im teilräumlichen Geltungsbereich I erhält ein weiteres Gebäude im Süden. Eine mögliche Grundstücksteilung ist aufgrund der bisherigen Festsetzung, 700 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus, nicht möglich. Daher wird für den teilräumlichen Geltungsbereich I die Größe der Grundstücke für ein Einzelhaus auf 650 m² angepasst.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Damit Stellplätze, Garagen und Carports nicht entlang der öffentlichen Erschließungsstraße angeordnet werden, ist deren Erschließung über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu gewährleisten.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Egenhofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165 - 1179 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.