

**Gemeinde Oberschweinbach  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zur  
3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Eichenschlag“**

**Fassung vom:** 03.07.2017, red. ergänzt 04.06.2018

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

**Inhalt:**

A	Satzungstext
B <sub>1</sub>	Planzeichnung Änderungsbereich <b>A</b> i.d.F. vom 03.07.2017
B <sub>1</sub>	Planzeichnung Änderungsbereich <b>B</b> i.d.F. vom 03.07.2017
B <sub>2</sub>	geänderte Festsetzungen durch Planzeichen in den Änderungsbereichen <b>A</b> und <b>B</b>
B <sub>2</sub>	geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Planzeichen im Änderungsbereich <b>B</b>
C	geänderte Festsetzungen durch Text in den Änderungsbereichen <b>A</b> und <b>B</b>
C	geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text im Änderungsbereich <b>B</b>
D	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
E	Verfahrensvermerke

**A     Satzungstext**

**Präambel:**

Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß  
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), diese 3. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) als **SATZUNG**

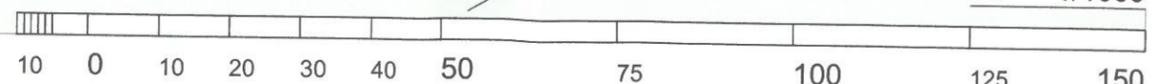
B1 Planzeichnung Änderungsbereich A i.d.F vom 03.07.2017



17. Juli 2018  
 ausgefertigt  
 Oberschweinbach,  
 Norbert Riepl  
 1. Bürgermeister

Gmd. Egenhofen  
 202

**NORD**  
 M: 1/1000





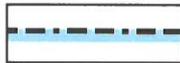
**B<sub>2</sub> Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen in den Änderungsbereichen A und B****GRZ 0,45**

Grundflächenzahl, hier 0,45.

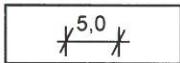
Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.



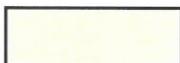
Räumliche Geltungsbereiche der 3. Änderung

**B<sub>2</sub> Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Planzeichen im Änderungsbereich B**

Baugrenze



Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m



Öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche



Verkehrsgrünfläche



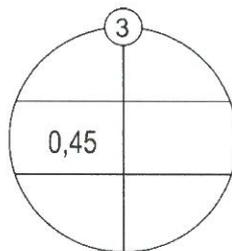
Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität



Bäume zu pflanzen



Straßenbegrenzungslinie

**Erläuterung der geänderten Nutzungsschablone**Grundflächenzahl (GRZ)  
hier 0,45

Nr. 3 des Baugebietes

**C Geänderte Festsetzungen durch Text für die Änderungsbereiche A und B**

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Am Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999, dessen 1. Änderung i.d.F. vom 15.05.2000 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 11.03.2002.

Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 15.05.2000 und 2. Änderung i.d.F. vom 11.03.2002 fort.

**C Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich B**

1.11 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

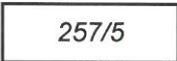
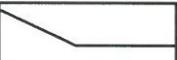
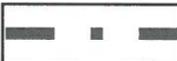
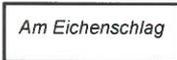
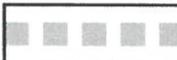
1.15 Zweigeschossige Gebäude sind nur ohne Kniestock zulässig. Soweit nur I D gebaut wird, ist ein Kniestock von 1,8 m zulässig. Das Dachgeschoss darf ein Vollgeschoß sein.

Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

- 1.16 Die Dachneigung beträgt 14° - 35°. Als Dacheindeckung wird beschichtetes Trapezblech und Dachpfannen in erdgebundenen Farbtonen festgesetzt. Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind unzulässig. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,5 m. Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen.
- 1.17 Mauern und Außenwände sind unter Ausschluss künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten zu verputzen. Ausgenommen hiervon sind Betriebs- und Nebengebäude, hier sind auch Wandverkleidungen in Blech zulässig, wobei die Materialien Kupfer-, Zink- und Blei unzulässig sind.

## D Hinweise

### 1.01 Hinweise durch Planzeichen

	Flurstücksnummer, hier 257/5
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Bestehende Gemeindegrenze
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2
	Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 546,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1 <sup>1</sup> . Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung (nur im Änderungsbereich B)
	Straßen-, Gemarkungs- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Am Eichenschlag
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999

### 1.15 Plangrundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

ausgefertigt  
Oberschweinbach  
17. Juli 2018  
Norbert Riepl  
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

<sup>1</sup> Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. -21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m  
Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DJHHN92

**E VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 03.07.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.07.2017 hat in der Zeit vom 25.01.2018 bis 26.02.2018 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.07.2017 wurde vom Gemeinderat am 04.06.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberschweinbach, den **19. Juli 2018**

  
 .....  
 Norbert Riepl  
 1. Bürgermeister

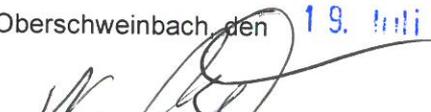
2. Der Satzungsbeschluss ist am **18. Juli 2018** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Oberschweinbach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Oberschweinbach, den **19. Juli 2018**

  
 .....  
 Norbert Riepl  
 1. Bürgermeister

**Gemeinde Oberschweinbach  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zur  
3. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Eichenschlag“**

**Fassung vom:** 03.07.2017

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

**Inhalt:**

---

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4.	Verfahren	6
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	7
6.	Planinhalt	8
7.	Auswirkung der Planung	9

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Die Änderungsbereiche befinden sich im Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Oberschweinbach. Südlich der Straße „Am Eichenschlag“ und westlich der Gemeindegrenze von Egenhofen.

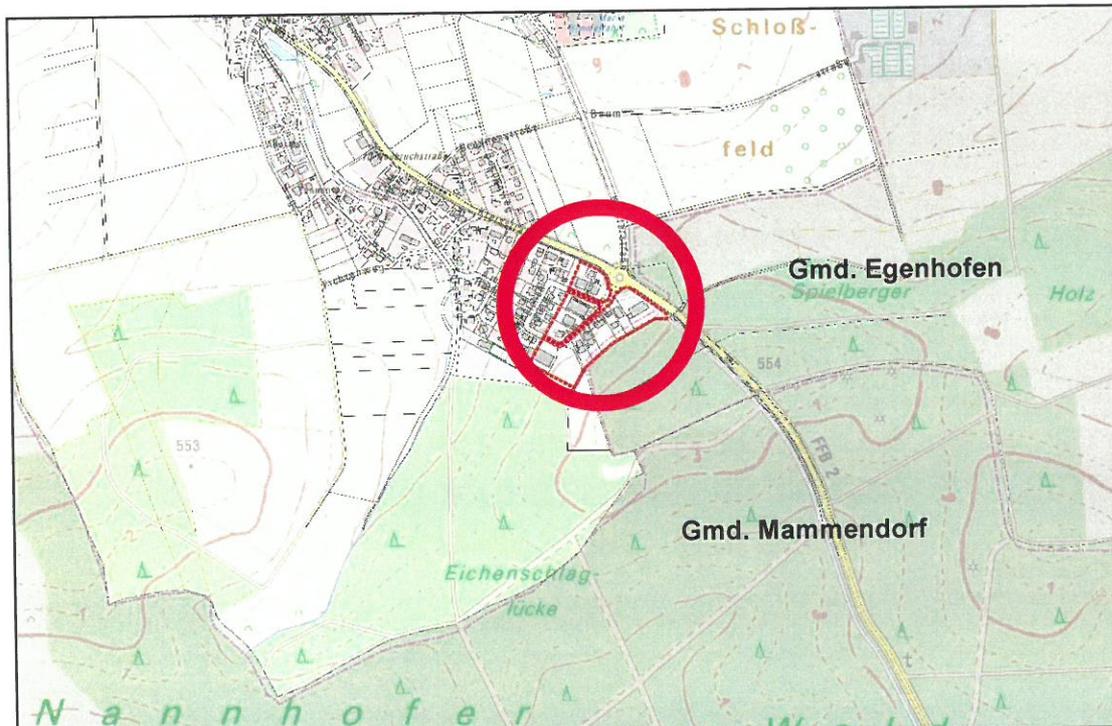


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2014/2015), © BVV (rot: Änderungsbereich, grau: Nachbargemeinden)

### 1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde möchte als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches ein noch unbebautes Grundstück einer angemessenen baulichen Nutzung zuführen und im gesamten Gewerbegebiet das Maß der baulichen Nutzung angemessen erhöhen. Ferner sollen die Erschließung verbessert und im Zuge dessen auch die gestalterischen Regelungen zeitgemäß anpasst werden. Damit möchte die Gemeinde einem ortsansässigen Betrieb eine angemessene Entwicklung ermöglichen und sowohl die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) berücksichtigen als auch die Förderung und Stärkung der regionalen Wirtschaft und den Erhalt von Arbeitsplätzen vor Ort sichern.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ (19.000 m<sup>2</sup>) unverändert beibehalten. Die „Verkehrsfläche“ (ca. 260 m<sup>2</sup>) vergrößert und die „Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 5 m<sup>2</sup>) auf den Bestand verkleinert.

## 2. AUSGANGSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Die zwei Änderungsbereiche liegen vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Am Eichenschlag“:

- Der **Änderungsbereich A** umfasst vollständig das festgesetzte Gewerbegebiet (inklusive des Änderungsbereiches B).
- Der **Änderungsbereich B** besteht aus der Fl.-Nr. 257/5 und der Teilfläche der Fl.-Nr. 257 (nicht ausgebauter Feld- und Waldweg- „Winklweg“ - mit Trafostation) und umfasst eine Fläche von ca. 2.740 m<sup>2</sup> mit mittlere Abmessungen von ca. 50 m auf ca. 57,5 m. Das Gelände fällt von Osten (ca. 548,5 m ü.NN) nach Westen (ca. 543,5 m ü.NN) um ca. 4 Höhenmeter, wobei das Baugrundstück auf Ebene der Straße „Am Eichenschlag“ liegt und zum umliegenden Gelände abgebösch ist.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Straße „Am Eichenschlag“ (Fl.-Nr. 257/3),
- im Osten durch die östliche Grenze des Feldwegs „Winklweg“ (Fl.-Nr. 257) bzw. nach ca. 40 m durch dessen westliche Grenze,
- im Süden durch die nördliche Grenze (Gartenbaubetrieb) der Fl.-Nr. 253 und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 257/37 .

Das Baugrundstück (Fl.-Nr. 257/5) ist unbebaut. Es handelt sich überwiegend um eine planierte Kiesfläche, die als Park- und Abstellplatz genutzt wird. Die Böschungen im Osten, Süden und Westen sind begrünt und weisen vereinzelt Sträucher auf.

Der „Winklweg“ ist noch nicht ausgebaut und bis auf die Trafostation begrünt.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (DOP20 vom 04.06.2015) © BVV, mit Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, blau: Gewerbe, grau: Garagen/Nebengebäude, grün: Gärtnerei) und Änderungsbereiche (rot)

## 2.2. Natürliche Grundlagen

### 2.2.1. Bodenbeschaffenheit

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern wird der Boden im Änderungsbereichen mit „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“<sup>1</sup> angegeben. Nach Aussage der Begründung besteht der Baugrund „...aus Lehm bis lehmigen Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flußsandschichten.“<sup>1</sup>

### 2.2.2. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden.

### 2.2.3. Grundwasser

Zum Grundwasser liegen die Informationen aus der Begründung<sup>2</sup> vor, so dass das Grundwasser ca. 1,5 m bis 2,0 m unter dem Gelände liegt.

## 2.3. Eigentumsverhältnisse

Die in den Änderungsbereichen liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

## 2.4. Potentiale zur Nutzung regenerativer Energiequellen

Der Energie-Atlas Bayern zeigt folgende Ressourcen auf:

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ eingestuft. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung<sup>3</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Am Eichenschlag Nr. 40) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“ und hinsichtlich Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung als mittlerer Jahreswert von 1165-1179 kWh/m<sup>2</sup> und ein Jahresmittel der Sonnenscheindauer von ca. 1650 -1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,4 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in der Nähe nicht kartiert.

<sup>1</sup> F Begründung i.d.F. vom 03.08.1999 Ziffer 3“

<sup>2</sup> F Begründung i.d.F. vom 03.08.1999 Ziffer 3 „Das Grundwasser liegt ca. 1,5 - 2,0 unter Gelände.“

<sup>3</sup> [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 10/2017

**2.5. Vorbelastung des Plangebietes****2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche**

Von Seiten der Gemeinde Oberschweinbach sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

**2.5.2. Kampfmittel**

Der Gemeinde Oberschweinbach sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

**2.5.3. Widmung**

Die Fl.-Nr. 257 („Winklweg“) ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

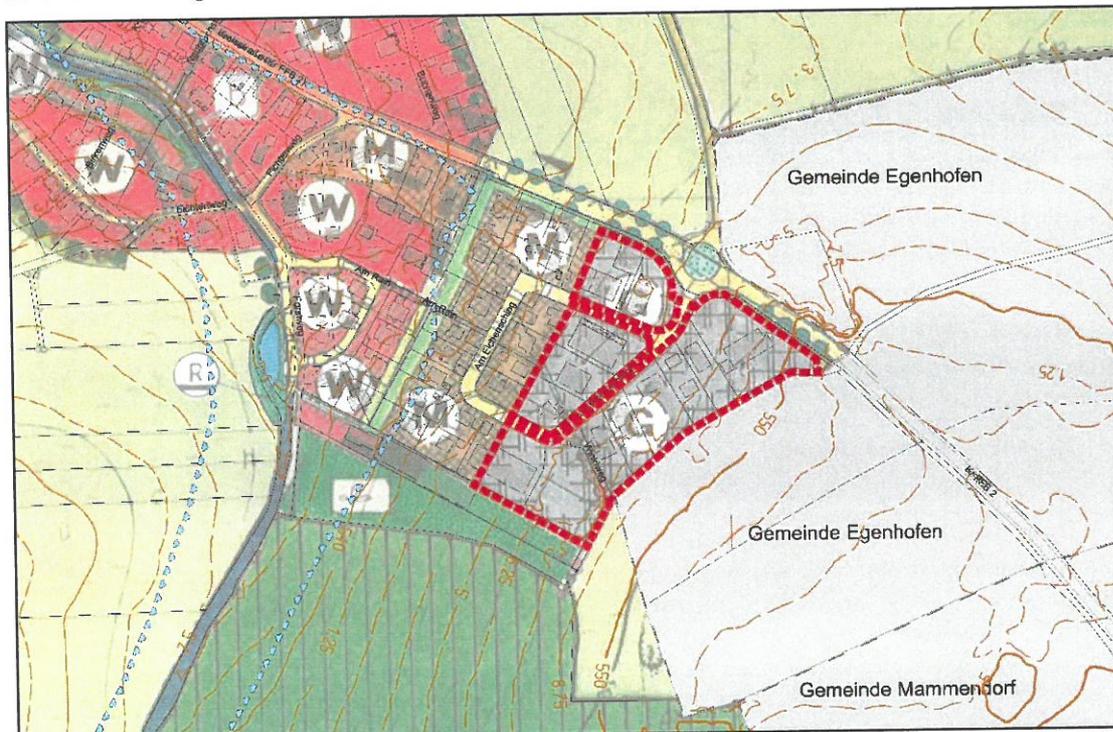
**2.6. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt unverändert:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße „Am Eichenschlag“ an die überörtliche Kreisstraße FFB2 (B 2).
- für Fußgänger über eine räumliche Trennung mit einem einseitigen Gehweg, entlang der Straße „Am Eichenschlag“.
- für Radfahrer über eine Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 380 m entfernte Haltestelle „Fichtenweg“ (Bus-Linien 838 Buchenau  - Mammendorf  - Oberschweinbach - Tegernbach, 889 Althegegnen - Tegernbach - Mittelstetten - Oberschweinbach und Ruftaxi AST 8800).
- Verkehrsrechtlich gilt innerorts für die Straße „Am Eichenschlag“ (B 2) eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50km/h.

**3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN****3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>4</sup> der Gemeinde Oberschweinbach i.d.F. vom 17.08.1983 wurde bereits achtmal geändert. Die 9. Änderung befindet sich zur Zeit im Verfahren.



**Abb. 3: Synopsen-Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit Änderung (rot: Änderungsbereich)**

Seit der 6. Änderung i.d.F. vom 16.11.1998 wird der Änderungsbereich als „eingeschränkte gewerbliche Baufläche“ im Osten überlagert mit „Hauptfuß- und Radweg“ dargestellt.

Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden durch die „Erschließungsstraße“, darüber hinaus „eingeschränkte gewerbliche Baufläche“, im Osten durch „eingeschränkte gewerbliche Baufläche“, bzw.

<sup>4</sup> Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckhardt, Geltendorf

Flächen für „Landwirtschaft“ und im Süden durch „Grünfläche - Gärtnerei“, darüber hinaus als Fläche für „Forstwirtschaft“.

Das anschließende Gemeindegebiet von Egenhofen wird im Flächennutzungsplan von Egenhofen i.d.F. vom 20.10.1983/12.03.1984 als „Flächen für die Forstwirtschaft“ dargestellt.

### 3.2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999 wurde bereits zweimal (1. Änderung i.d.F. vom 15.05.2000 und 2. Änderung i.d.F. vom 11.03.2002) geändert, wobei die Änderungsbereiche von der 1. Änderung (Höhenlage die Festsetzung Ziffer C 1.12) und von der 2. Änderung (Gestaltung von Mauern und Außenwänden) betroffen ist.

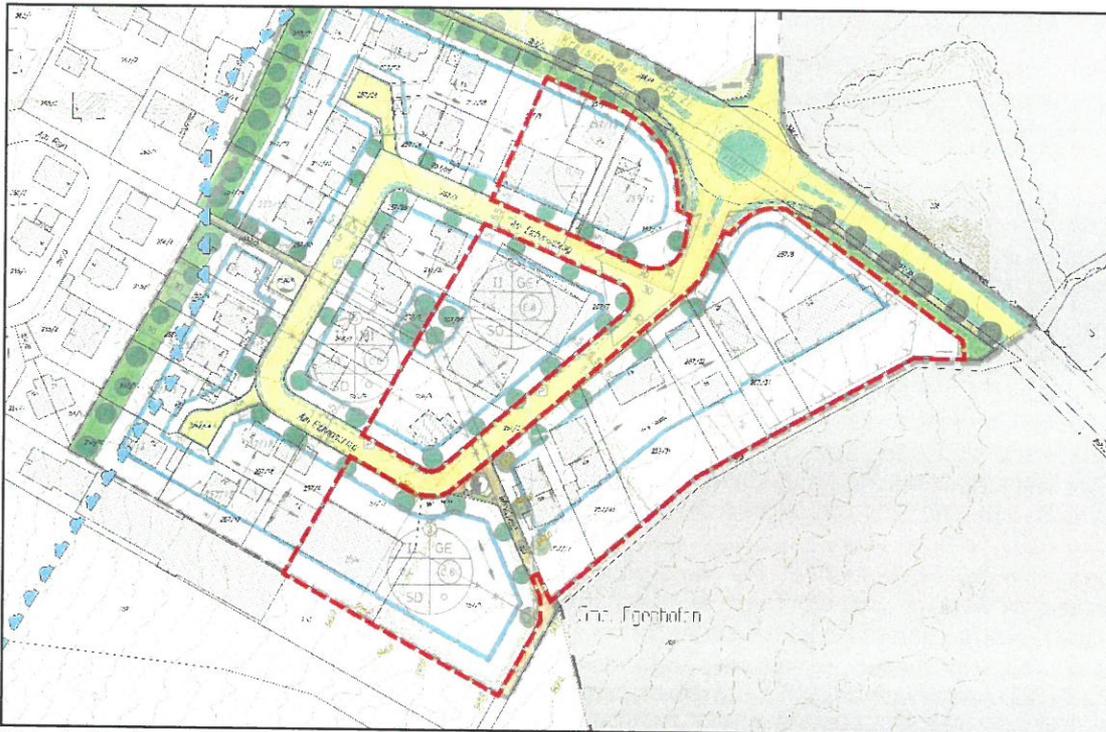


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Eichenschlag“ (rot: Änderungsbereiche)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) und die Zahl der Vollgeschosse (Z=2), die maximale Traufhöhe mit 7,5 m bestimmt. Zwar wird bei der Grundflächenzahl klargestellt, dass diese nicht die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beinhaltet, allerdings ist nach wie vor die 50 % Überschreitungsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen.

Für den **Änderungsbereich B** gilt Folgendes:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO 1990) festgesetzt. Das Immissionsverhalten von Betriebe wird mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel [tags  $L_{W,T} = 60$  dB(A) und nachts  $L_{W,N} = 45$  dB(A)] festgelegt. Die betriebszugehörigen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden allgemein zugelassen, wobei die Zahl der Wohnungen auf eine bestimmt wird. Nicht zulässig sind nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- Die Höhenlage wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Höhe der Straßenoberkante (max. 0,30 m) bestimmt. Wobei seit der 1. Änderung bei Baugeländen, die höher als die Erschließungsstraße liegen eine Sonderregelung getroffen (max. 0,10 m über höchster Stelle des natürlichen Geländes) wurde.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Bebauungsband mittels Baugrenzen festgesetzt, wobei nur die offene Bauweise zulässig ist
- Die bauliche Gestaltung wird durch Festsetzungen für Werbeanlagen (Größe, Höhe, Art), zu Einfriedungen (Höhe und Art), Kniestöcken (max. 1,2 m bei E-Bebauung), Dachneigung (20°-35°), zur Dacheindeckung (beschichtetes Trapezblech bzw. Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen), sowie zu Mauern und Außenwänden (verputzt) geregelt.
- Die Zulässigkeit der Garagen besteht innerhalb und außerhalb der Baugrenzen. Dies wird ergänzt mit der Anzahl der Stellplätze für Wohnungen (1 ST bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 ST ab 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

- Die Verkehrsfläche wird für den „Winklweg“ als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ bestimmt.
- Als Festsetzung zur Grünordnung werden zu pflanzende Bäume durch Planzeichen und Text festgesetzt, wobei die Baum- bzw. Straucharten und die Mindestpflanzgrößen vorgegeben werden.
- Für die elektrische Versorgung ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ auf Fl.-Nr. 257 festgesetzt.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bayerische Bauordnung von 1998 zugrunde lag, wurden die gesetzlichen Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO 1998 angeordnet, wodurch im Gewerbegebiet ein Abstandsflächenmaß von 0,25 m, mind. 3,0 m, gilt.

### 3.2.1. **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Oberschweinbach besitzt keinen Landschaftsplan. Die Belange von Natur- und Landschaft werden auf Ebene der Bebauungsplanung mit Grünordnung berücksichtigt.

### 3.3. **Weitere Rechtsvorschriften**

#### 3.3.1. **Denkmalschutz**

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>5</sup> hat ergeben, dass keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind. Allerdings ist im weiteren Umgriff folgendes Baudenkmal bzw. Bodendenkmal kartiert:

- *D-1-79-140-5 (nördlich des Änderungsbereichs in ca. 680 m Entfernung)  
Landschaftsprägendes Baudenkmal - Schloss Spielberg  
Ehem. Schloss Spielberg, dann Franziskanerinnen-Altenheim, sog. Cajetansstift, auf der Grundlage einer mittelalterlichen Burg errichtete Anlage: ehem. Schloss Spielberg, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittel- und Seitenrisaliten auf Hochkeller, 1624 errichtet, 1695 erweitert und um 1750 im Sinne des Rokoko umgestaltet; ehem. Schlosskapelle zur hl. Familie, spätgotischer Saalbau mit dreiseitigem Chorschluss, Seitenkapelle und schlankem Westturm mit Spitzhelm, 1588, barocker Ausbau 1690; ehem. Wohnhaus des Klosterspirituals oder Torwächterhaus, sog. Prälatenhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Rundgiebel, wohl frühes 19. Jh.; ehem. Wirtschaftgebäude des Schlosses mit Remise, Stallung und Heuboden, Ende 19. Jh., im Kern wohl 18. Jh.; ehem. Stadel des Schlosses, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss, 2. Hälfte 19. Jh.; Teile der ehem. Einfriedung, massiv. Benahmen hergestellt nachqualifiziert.*
- *D-1-7733-0001 (westlich des Änderungsbereichs in ca. 275 m Entfernung)  
Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der frühen Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit.  
Benahmen nicht hergestellt, nachqualifiziert*

#### 3.3.2. **Wasserwirtschaft**

Der Datenabruf beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>6</sup> hat ergeben, dass kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und kein "wassersensibler Bereiche (Auen und Niedermoore)" vorhanden sind. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

#### 3.3.3. **Wald**

Östlich des Änderungsbereichs befindet sich Wald nach dem Waldgesetz.

## 4. **VERFAHREN**

### 4.1. **Vereinfachtes Verfahren**

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung die planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### 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-Gesetz<sup>7</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

<sup>5</sup> Bayernviewer Denkmal: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Daten: 10/2017

<sup>6</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassiq/](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassiq/), Datenabruf Okt. 2017

<sup>7</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>8</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie<sup>9</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>10</sup>) 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-Richtlinie<sup>11</sup>) zu beachten wäre.

#### **4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Änderung 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) erhöht sich gegenüber der bisherigen Festsetzung von GR 7.600 m<sup>2</sup> auf GR 8.550 m<sup>2</sup> um +950 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ergibt sich durch die Erhöhung der sog. Gesamtgrundflächenzahl eine von 0,60 auf 0,80 eine höhere Versiegelung.

Unter Heranziehung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>12</sup> bleibt, unabhängig von der Kategorie der Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35) erhalten. So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

### **5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS**

#### **5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept**

Das städtebauliche, verkehrliche und grünordnerische Konzept wird beibehalten.

#### **5.2. Technische Versorgung**

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E-On Bayern AG.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe, Unterschweinbach.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von größer 1, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,7 bis kleiner gleich 1,0 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist derzeit mit einer Bandbreite von bis zu 30 Mbit/s zu über 95 % gegeben<sup>13</sup>.

#### **5.3. Technische Entsorgung**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonnggruppe, Oberschweinbach.

<sup>8</sup> 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)

<sup>9</sup> 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 S 193)

<sup>10</sup> 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)

<sup>11</sup> 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)

<sup>12</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage Januar 2003

<sup>13</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf Mai 2014

- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, zentral über den gemeindlichen Mischwasserkanal. Es wird jedoch empfohlen das gesammelte Niederschlagswasser mit einer dezentralen Zwischenspeicherung zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Weitere Modalitäten der Einleitung sind, von den einzelnen Bauwerbern im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen und mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
- Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Bruck.

#### 5.4. Vorbeugender Brandschutz

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

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. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbepbauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden. Dabei werden in den Planzeichnungen die geänderten verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. In den textlichen Regelungen werden nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 08.03.1999 bzw. die der 2. Änderung i.d.F. vom 11.03.2002 fort.

#### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet mit den entsprechenden Einschränkungen, Zulässigkeiten und Ausschlüssen bleibt im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** unverändert bestehen.

#### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie bisher, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GF), die Zahl der Vollgeschosse (Z) und durch die unter den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aufgeführten Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe). Hierbei wird lediglich die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,45 im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** erhöht.

Im **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** wird **nicht** an der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgehalten.

Durch die gewerbliche Nutzung ist es notwendig die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit (rechnerische Gesamtgrundflächenzahl von 0,675) auf eine Gesamtgrundflächenzahl auf 0,80 anzuheben. Dies ist erforderlich um die notwendigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Rangierflächen und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenzen für Gewerbegebiet 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) eingehalten.

#### 6.4. Bauweise, Überbaubare Grundstückfläche

Die offene Bauweise wird **Änderungsbereich A** und damit auch im **Änderungsbereich B** beibehalten. Wobei im **Änderungsbereich B** werden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise nach Norden, Osten und Süden vergrößert um eine höhere Flexibilität zu ermöglichen

Da die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt werden, werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „eingeschränkten Gewerbegebiet“, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Ungeachtet dessen gelten die Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO). Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem vorbeugenden Brandschutz.

#### 6.5. Bauliche Gestaltung

Für die **Änderungsbereich B** werden die Regelungen zur Firstrichtung gestrichen, da es hierfür kein Reglungsbedürfnis mehr gibt. Die Kniestockhöhe (bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist) wird von 1,2 m auf 1,8 m angehoben. Die Dachneigung wird hinsichtlich des Mindestmaßes von 20° auf 14° reduziert. Ferner werden für die Außenwände von Betriebs- und Nebengebäuden neben der verputzten Ausführung zusätzlich auch Blechverkleidungen zugelassen.

**6.6. Verkehrsflächen**

Der „Winklweg“ innerhalb des **Änderungsbereichs B** wird entsprechend des Straßenausbauplanes der IB Lais vom 12.05.017 als „öffentliche Verkehrsfläche“ und „Verkehrsgrünfläche“ festgesetzt. Er ist für den Begegnungsverkehr PKW - Radfahrer ausreichend dimensioniert.

**6.7. Grünordnung**

Im **Änderungsbereich B** werden, wie bisher, die vier zu pflanzende Bäume durch Planzeichen festgesetzt. Im Übrigen bleiben die vorhandenen Festsetzungen wie auch im **Änderungsbereich A** bestehen.

**7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG****7.1. Flächenverteilung**

Art	alt - "Am Eichenschlag"		neu - 3. Änderung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Veränderung
<b>Änderungsbereiche A und B</b>	ca. 19.540 m <sup>2</sup>	100,0%	ca. 19.540 m <sup>2</sup>	unverändert
eing. Gewerbegebiet	ca. 19.000 m <sup>2</sup>	97,2%	ca. 19.000 m <sup>2</sup>	unverändert
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 7.600 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,40	GR 8.550 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,45 GR 950 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.800 m <sup>2</sup>	50 vom Hundert	ca. 6.650 m <sup>2</sup>	78 vom Hundert ca. 2.850 m <sup>2</sup>
Versiegelung gesamt	ca. 11.400 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,60	ca. 15.200 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,80 ca. 3.800 m <sup>2</sup>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 15.200 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,80	GF 15.200 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,80
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	1,1%	ca. 260 m <sup>2</sup>	1,3%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 55 m <sup>2</sup>	0,3%	ca. 5 m <sup>2</sup>	0,0%

Tab. 1: Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Am Eichenschlag“ und 3. Änderung

**7.2. Bodenordnung**

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

**7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

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

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

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

**7.4. Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept<sup>14</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt das „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 Oberschweinbach in der Sitzung vom 04.02.2013 vorgestellt und von diesem beschlussmäßig behandelt.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Oberschweinbach 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, energetischer

<sup>14</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

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

- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Oberschweinbach,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Die Schaffung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen,
- zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen.

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

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher Dienstleistungen,
- Erhaltung und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Wiedernutzung leergefallener Bausubstanz,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze. Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- Erarbeitung umfassender technischer 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 der Gemeinde:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) 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.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB<sup>15</sup> zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier GRZ, GFZ) und von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

### **7.5. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel**

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der 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 und in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der vorhandenen Bodenbelastung trotzdem vertretbar.

Die Änderung ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt.

### **7.6. 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 **Änderungsgebiet A** und damit auch im **Änderungsbereich B** im südöstlichen Siedlungsbereich und dessen deutlicher Entfernung von Fließgewässern sind Gefahren durch ein Flusshochwasser eher unwahrscheinlich.

<sup>15</sup> § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der Geländeneigung und der südöstlich liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) kann nicht ausgeschlossen werden, dass wild abfließendes Wasser entsteht. Hier sollte zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden um Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des anstehenden Grundwasserstandes liegt das Grundwasser ca. 1,5 m bis 2,0 m unter Gelände für den Änderungsbereich keine Daten vorhanden. Aufgrund des Hinweises des bisherigen Bebauungsplanes (Ziffer D 1.08) „Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen einzeln zu sichern.“. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden, wenn Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen wird.

#### **7.7. Planungsschadensrecht**

Nachdem die Gemeinde den von ihr erlassenen Bebauungsplan „Am Eichenschlag“ ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan „Am Eichenschlag“ wurde am 08.03.1999 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,45) erhöht wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

#### **7.8. Waldabstand**

Insbesondere im **Änderungsbereich B** wird zum Teil der Abstand zwischen Wald und Bebauung von 25 m unterschritten. Von den möglichen Gefahren, die durch den Wald für Gebäude ausgehen können, wird in der Praxis im Wesentlichen die Baumsturzgefahr als einzige Ursache angeführt. Aufgabe der öffentlichen Gefahrenabwehr ist es in erster Linie, Menschen vor Schaden zu bewahren. Bei der Novelle der Hessischen Bauordnung 2002 wurde z.B. der sogenannte Waldabstand aus dem Gesetz gestrichen. Aus der Begründung des damaligen Gesetzentwurfs: *„Das Risiko, dass durch stürzende Bäume Menschen innerhalb von üblichen Gebäuden Schaden erleiden, ist als gering einzuschätzen. Im Rahmen einer Dissertation<sup>16</sup> eingeholte Informationen über einige zehntausend Fälle von Baumstürzen auf Gebäude, die sich im Laufe von Jahrzehnten in Deutschland ereigneten, wurden in keinem Fall Menschen in Gebäuden verletzt oder Gebäude in ihrer Standfestigkeit ernsthaft gefährdet.“*

Im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern und der Baugesetze wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ein Schreiben in Bezug auf den „Gebäudeabstand an Waldrändern“ herausgegeben (18.03.2009). In Bezug auf die Bauleitplanung wird ausgeführt:

*„Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 4 Abs. 1 BauGB). Weitergehende Beachtungspflichten (insbesondere Art. 9 Abs. 8 BayWaldG) bleiben unberührt. Da die Errichtung eines Gebäudes im Rahmen des qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigungsfrei sein kann (vgl. Nr. 1), kommt der Beteiligung bei Aufstellung der Bauleitpläne besondere Bedeutung zu.“*

Dem Eigentümer bzw. Bauherrn wird empfohlen eine entsprechende Sachversicherung abzuschließen und innerhalb eines Abstandes von 25 m zum Waldrand sicherzustellen, dass die Statik des Gebäudes ausreichend Schutz gegen Baumsturz bietet.

#### **7.9. Umstufung des „Winklweges“**

Im **Änderungsbereich B** hat der nördliche Bereich des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges nach seiner Herstellung künftig eine andere Verkehrsbedeutung und muss ggf. umgestuft werden (Art. 7 Abs. 1 BayStrWG). Gemäß dem BayStrWG ist die Absicht der Umstufung zum Ende des Haushaltsjahres auszusprechen und drei Monate vorher ortsüblich anzukündigen (Art. 7 Abs. 4 BayStrWG). Die Umstufung erfolgt im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens.

<sup>16</sup> Wolfgang Wagner „Abstand zwischen Gebäuden und Wald – Rechtsfragen, Brandschutz, Ökologie 1985“ ISBN 3-433-01028-5

7.10. Synopsenplan

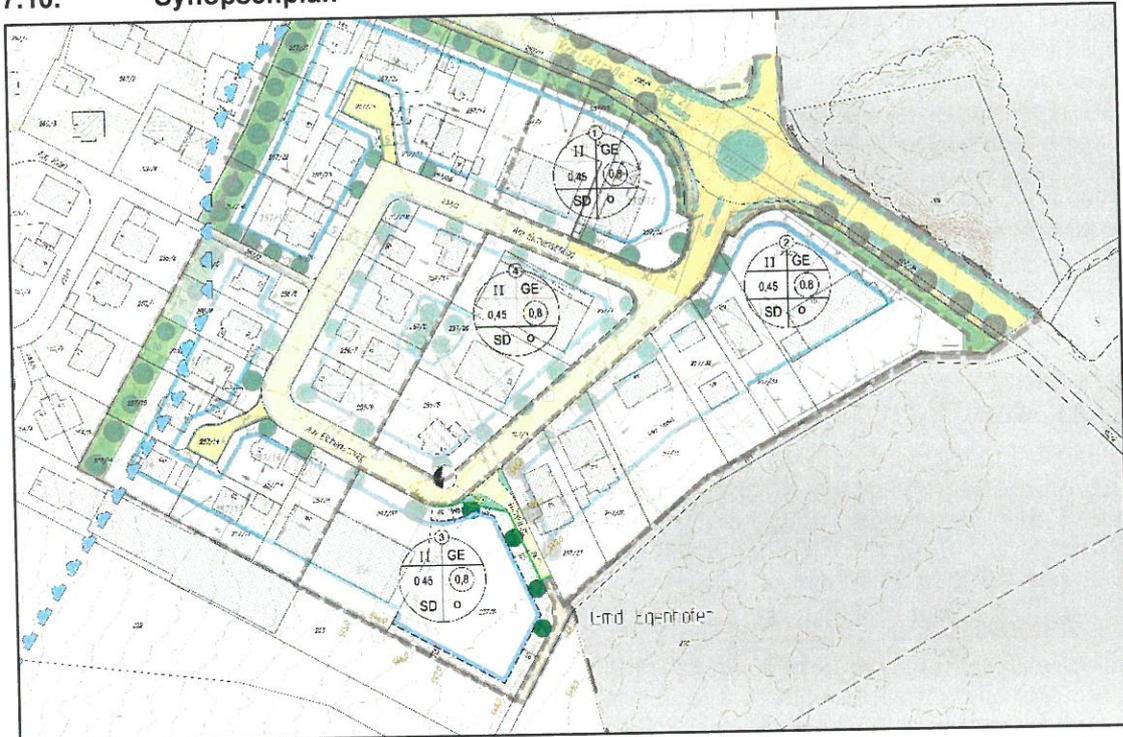


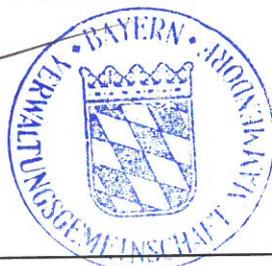
Abb. 5: Synopsenplan mit Einarbeitung der 3. Änderung

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

17. Juli 2018

Oberschweinbach,

*Norbert Riep*  
 .....  
 Norbert Riep  
 1. Bürgermeister

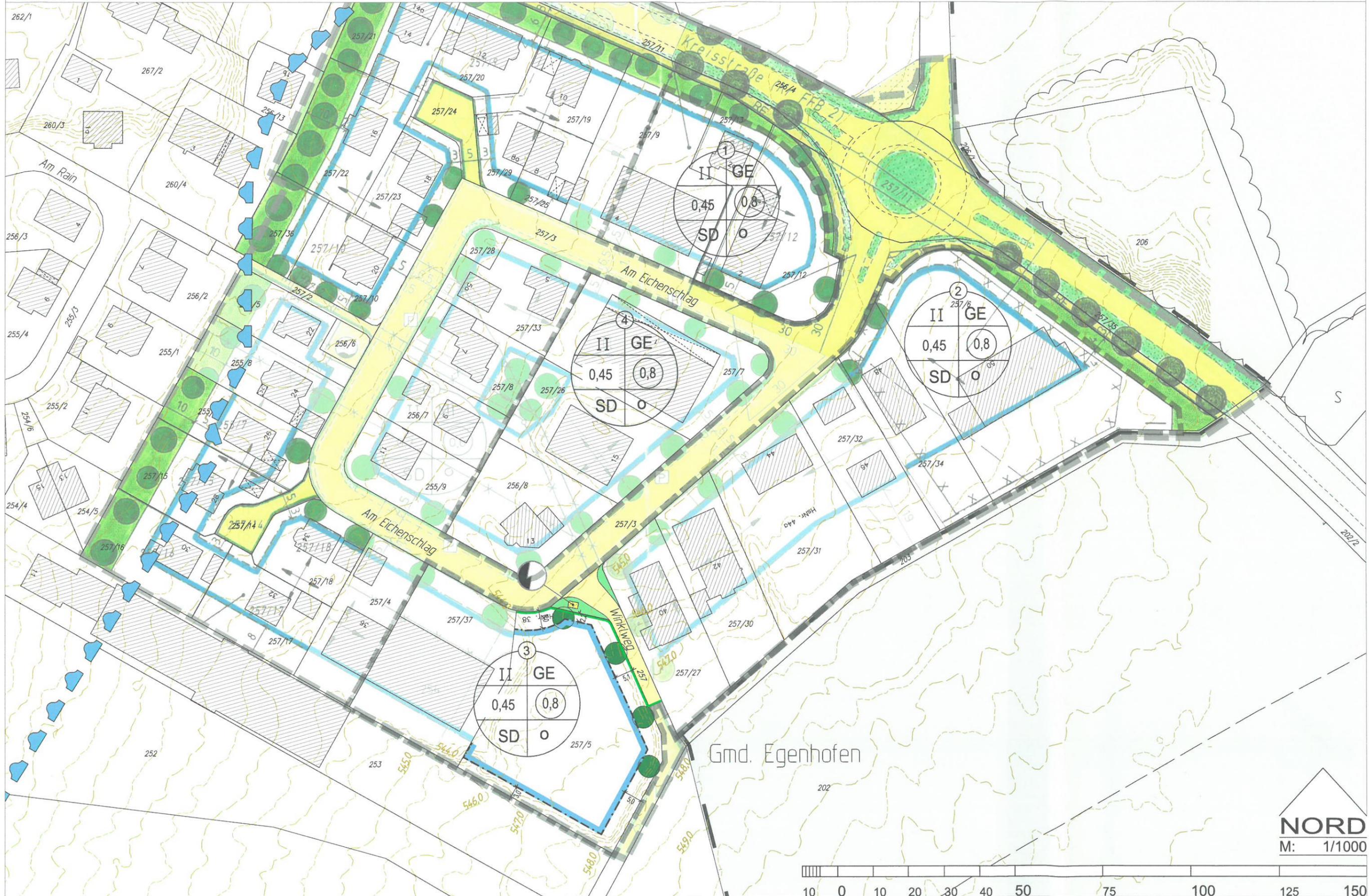


Fürstenfeldbruck

*Frank Bernhard Reimann*  
 .....  
 Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner



Synopsenplan mit Einarbeitung der 3. Änderung



3. Änderung des Bebauungsplanes "Am Eichenschlag"