

**Gemeinde Oberschweinbach
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Satzung zum Bebauungsplan
„Erweiterung Waldstraße“**

Fassung vom: 26.11.2018, 14.06.2021, 07.03.2022, 12.12.2022

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 8141 - 425 73

Grünordnung: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla

Präambel:

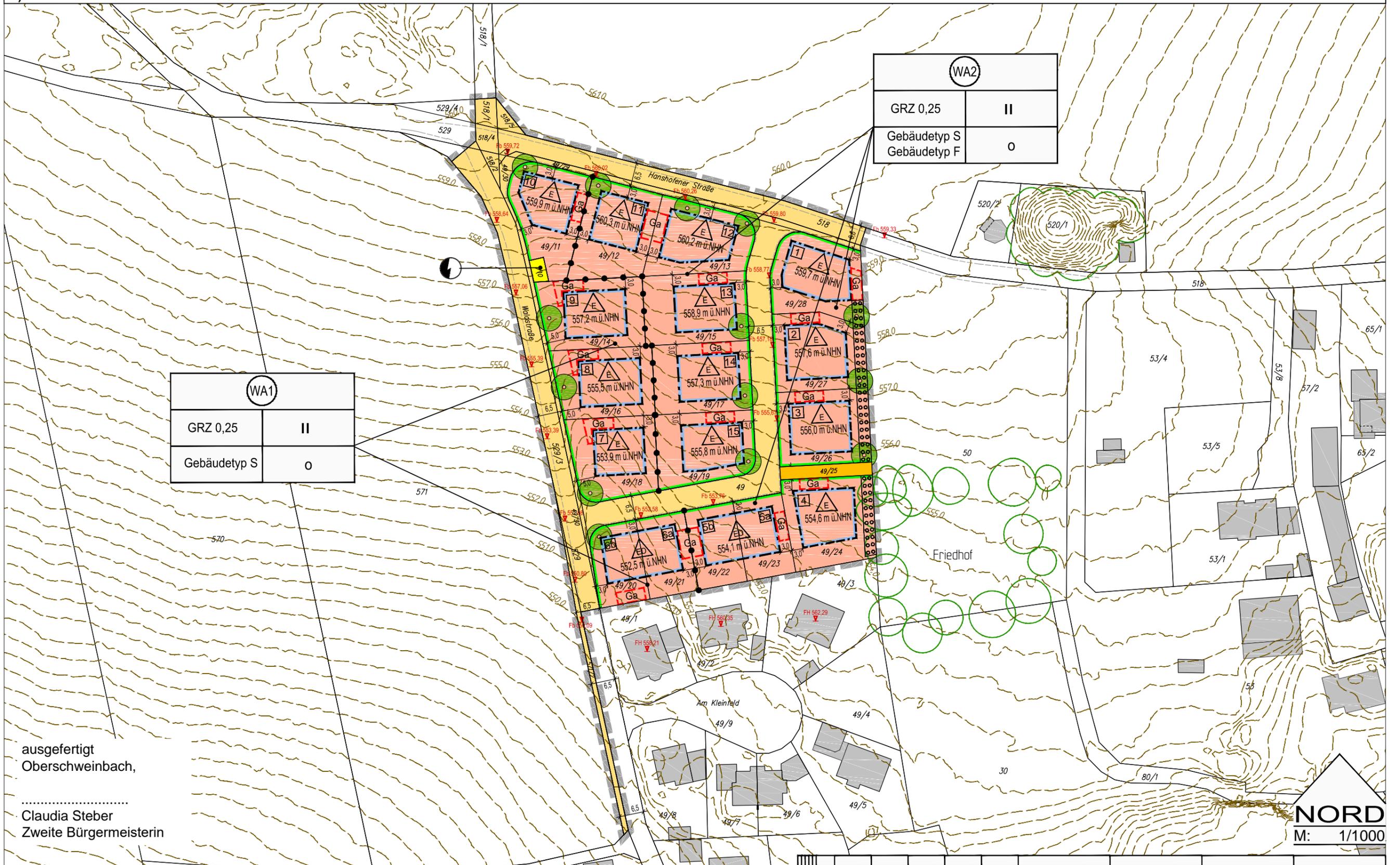
Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, §10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung vom 12.12.2022
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 12.12.2022



WA1	
GRZ 0,25	II
Gebäudetyp S	o

WA2	
GRZ 0,25	II
Gebäudetyp S	o
Gebäudetyp F	o

ausgefertigt
Oberschweinbach,

.....
Claudia Steber
Zweite Bürgermeisterin

NORD
M: 1/1000



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 12-2022
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit seinen Festsetzungen den einfachen Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 27.04.2020.

1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer, hier z.B. Teilgebiet 1

Nicht zulässig sind

- die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

2 Maß der Nutzung

2.1 **GRZ 0,25** zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier 0,25

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. 20 % für Terrassen überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer (Gesamt-)Grundflächenzahl von insgesamt **0,55** überschritten werden.

2.4 **II** Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 18 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs 6 BayBO¹, als Höchstmaß, hier zwei.

2.5 Traufseitige Außenwandhöhe

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude; hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel bis zu 3,0 m.

2.6 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante First. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude; hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First 3,0 m als Höchstmaß.

2.7 **560,2 ü.NHN** Höhenbezugspunkt, hier z.B. 560,2 Meter über Normalhöhen-Null².

2.8 Gebäudetypen

2.9 **Gebäudetyp S** Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“)

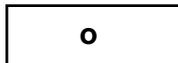
- traufseitige Außenwandhöhe von 4,5 m als Höchstmaß, wobei diese im Bereich des Zwerchhauses/-giebels um bis zu 1,5 m überschritten werden darf.
- Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

2.10 **Gebäudetyp F** Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach – „E+1“)

- traufseitige Außenwandhöhe von 5,7 m als Mindestmaß bis 6,5 m als Höchstmaß.
- Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

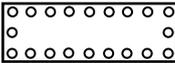
3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2  Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Ausgenommen hiervon sind die Parzellen Nrn. 1, 5a, 5b, 6a, 10, 11, und 12 (Fl.-Nrn. 49/28, /23, /22, /21, /11, /12 und /13). Hier sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) mit einer mittleren

¹ vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

² Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

- Wandhöhe³ bis zu 3,8 m, einer Dachneigung bis 43° und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 7 m an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.3  Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach).
- 3.6 Lage der Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach)
- 3.6.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
- 3.6.2 Zwischen Garagen bzw. Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 3.7 Stellplätze
Stellplätze sind - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 6.2) - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
- 3.8 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind keine Einfriedungen zulässig.
- 3.9 Nebengebäude
Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude, mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 12 m² und einem Brutto-Rauminhalt bis zu 25 m³, - mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 6.2) - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenverkehr - (Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten,
- 4 Verkehrsflächen**
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehr
- 4.3  Öffentliche Verkehrsfläche – Fuß-/Radweg
- 5 Flächen für Versorgungsanlagen**
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Zweckbestimmung Elektrizität
- 6 Grünordnung**
- 6.1  Zu pflanzender heimischer Laubbaum.
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
- 3 x v.⁴, Hochstamm, mind. StU⁵ 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)
- 6.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier ist auf mindestens der Hälfte der Länge der östlichen Grundstücksgrenze eine einreihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen anzulegen.
Pflanzabstand: 1 St. je 1,5 lfm,
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
- Sträucher: v. Str. 4 Tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm⁶
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)

³ entsprechend Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Teilsatz 2 BayBO

⁴ 3 x v...: dreimal verschult

⁵ StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen

⁶ Str. 4 tr., 2 x v., 60 cm - 100 cm: verpflanzter Strauch, 4 Triebe mindestens 60 cm bis 100 cm Höhe

Diese Flächen sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.

- 6.3 Überbaute und nicht überbaute Flächen der Grundstücke
- 6.3.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
- Als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und
 - pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halb-/Hochstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen (Ziffer B 6.1) festgesetzten Laubbäume sind hierauf anzurechnen. Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - 3 x v, Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm,
 - bei Obstbäumen auch Halb-/Hochstamm 2 x v, 2. StU 8 cm – 10 cm.
 Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- Zusätzlich sind auf den Parzellen Nrn. 6b, 7, 8, 9 und 10 (Fl.-Nrn. 49/20, /18, /16, /14 und /11) in einem Abstand von maximal 3,0 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenverkehr (Straßenbegrenzungslinie), mind. zwei einheimische Sträucher zu pflanzen. Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
- Sträucher: v. Str. 60 cm – 100 cm;
- Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2).
- 6.3.2 Befestigte Flächen
- Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.
- 6.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität, zu ersetzen.

7 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetyp, traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung, Hauptdeckungsmaterial und Hauptdachfarbe einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.
- 7.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung
- 7.2.1 Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“)
- Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Die Hauptdachneigung beträgt von 35° als Mindestmaß bis 43° als Höchstmaß.
- 7.2.2 Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach - „E+1“)
- Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, mit mittig verlaufendem First bzw. -punkt und versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpulldach) zulässig. Die Hauptdachneigung beträgt von 15° als Mindestmaß bis 23° als Höchstmaß.
- 7.2.3 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.
- 7.2.4 Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude sind:
- Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°,
 - flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°,
 - Satteldächer - beim vorhandenen/geplanten **Gebäudetyp S** - mit einer Dachneigung von 35° bis 43°,
 - Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer - beim vorhandenen/geplanten **Gebäudetyp F** - mit einer Dachneigung von 15° bis 23°,
- zulässig.
- 7.3 Als Hauptdeckungsmaterial sind nur Dachsteine und nur Dachziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Flachdächer – diese sind ab einer Fläche von 6 m² – extensiv zu begrünen
 - Dächer von Nebengebäude bis zu einer Fläche von 6 m² und
 - Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

- 7.4 Als Hauptdachfarbe sind nur rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Flachdächer – diese sind ab einer Fläche von 6 m² – extensiv zu begrünen und
 - Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 7.5 Zwerchgiebel
Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen und muss den Hauptfirst um mindestens 0,5 m unterschreiten. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten werden.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge betragen.
- 7.6 Einfriedungen
- 7.6.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern zur Sicherung des Geländes mit einer Ansichtshöhe der Wand von zu bis 0,8 m:
- die an der seitlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrten zu Grenzgaragen, einschließlich deren Nebenräume bzw. Stellplätzen mit Schutzdach (Carports) errichtet werden
 - die an Stellplätzen errichtet werden und
 - die innerhalb des Grundstückes liegen, wenn diese zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m einhalten.
- 7.7 Geländeveränderungen
Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m, Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, jeweils gemessen von der Geländeoberfläche aus, zulässig; darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens.
Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu den Verkehrsflächen bzw. den Stützmauern durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

8 Zahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift

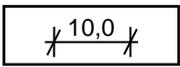
Die Zahl der notwendigen Stellplätze⁷ bemisst sich wie folgt:

- je Wohnung zwei Stellplätze und
- für weitere Nutzungen nach der Anlage zur GaStellV⁸.

9 Tiefe der Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

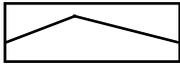
Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

10 Sonstige Festsetzungen

- 10.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- 10.2  Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- 10.3  Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

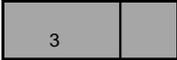
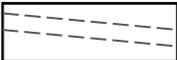
C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier z.B. 49

⁷ im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO

⁸ **GaStellV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBL. S 910, BayRS 2132-1-4-I), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 3
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 555,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1⁹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Waldstraße
- 1.6 Grundlage
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2 Hinweise**
- 2.1  Parzellenummer, hier z.B. 4
- 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes
- 2.3  Vorhandene Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
- 2.4  Vorhandener Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- 2.5  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 557,06 m ü.NHN (Fb: Fahrbahn, FH: Firsthöhe) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes des Ingenieurbüros Binn vom 18.12.2018 bzw. der Erschließungsplanung Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH i.d.F. vom 13.04.2021.
- 2.6 Abstandsflächen - Außenwandhöhen
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen für die Gebäudetyp E+D weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs.4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen gem. BayBO ergeben.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden kann, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen¹⁰.
- 2.7 Brandschutz
Bei Anträgen auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes, wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.
- 2.8 Landwirtschaftliche Nutzfläche
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.
- 2.9 Baumschutz
Auf die DIN 18 920¹¹ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die RAS-LP 4¹² wird hingewiesen.

⁹ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02. -21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

¹⁰ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

¹¹ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹² **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

2.10 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹³ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁴ und Technischen Universität München¹⁵, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Örtliche Bauvorschriften

Auf die „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachgauben“ zurzeit vom 17.05.2016, insbesondere § 1 Nr. 3 wird hingewiesen.

3.2 Bodendenkmale

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

3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁶ hingewiesen.

3.4 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.5 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.

3.6 Wasserwirtschaft – Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral im Trennsystem über einen Regenwasserkanal. Hierzu wird auf die Entwässerungssatzung¹⁷, insbesondere auf die Regelung in § 4 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁸ ff) erstellt werden.

3.7 Starkregenereignisse – Sturzfluten

Zum Schutz der einzelnen Gebäude bei Starkregenereignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird empfohlen bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

¹³ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁴ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁵ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹⁶ **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

¹⁷ Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonnguppe“ vom 24.05.2013

¹⁸ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

3.8 Bodenschutz

Auffällige (z.B. Böden mit Fremd Beimengungen) bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen. Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915¹⁹, DIN 19639²⁰ und DIN 19731²¹ hingewiesen.

3.9 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes²² und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“²³ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Bäume:

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 – 15 m	5 – 10 m
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	8 – 12 m	4 – 6 m
Acer platanoides in Sorten „Allershausen“	Spitz-Ahorn	15 – 20 m	8 – 10 m
„Cleveland“		12 – 15 m	6 – 8 m
„Emerald Queen“		12 – 15 m	8 – 10 m
„Columnare“ *	Spitz-Ahorn	8 – 10 m	3 – 4 m
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	5 – 8 m	3 – 5 m
Carpinus betulus in Sorten „Fastigiata“	Hainbuche	10 – 15 m	6 – 10 m
„Frans Fontaine“ *		5 – 8 m	3 – 4 m
Crataegus monogyna „Stricta“ *	Weiß-Dorn	5 – 6 m	2 – 3 m
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn	5 – 8 m	3 – 5 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	4 – 8 m	4 – 6 m
Prunus avium „Plena“	Vogel-Kirsche	10 – 15 m	8 – 10 m
Pyrus communis „Beech Hill“	Wild-Birne	8 – 10 m	3 – 5 m
Robinia „Casque Rouge“	Rosarote Akazie	5 – 7 m	5 – 6 m
Salix caprea	Sal-Weide	5 – 8 m	3 – 5 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 8 m
Sorbus aria „Lutescens“	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 6 m
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 – 10 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 – 15 m	5 – 7 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ *	Thüring. Mehlbeere	5 – 8 m	3 – 4 m
Tilia cordata in Sorten „Erecta“	Winter-Linde	15 – 18 m	5 – 10 m
„Greenspire“		15 – 18 m	6 – 12 m
Tilia x euchlora	Krim-Linde	15 – 18 m	7 – 10 m

Obstbäume in Arten und regionalen Sorten (als Halb-/Hochstamm)

Kursiv gedruckte Sorten sind sehr schmalwüchsig und besonders geeignet für beengte Standorte

4.2 Artenliste Sträucher

Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name	Botanischer/wissenschaftl. Name	deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa glauca	Rotblättrige Rose

¹⁹ DIN 18915: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, Beuth Verlag

²⁰ DIN 19639: „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Beuth Verlag

²¹ DIN 19731: „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag

²² § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

²³ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“, vom 05/2020, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.3 Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und regionalen Sorten	

5 Empfehlungen

5.1 Luft-Wärmepumpen

Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelästigungen entstehen. So wird empfohlen Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A) zu installieren und den Aufstellungsort durch Abstand, Abschirmung etc. weiter zu optimieren.

Auf die Infobroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“²⁴ wird verwiesen:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter im	
	Allgemeinen Wohngebiet	Misch- bzw. Dorfgebiet
45 dB(A)	4 m	2 m
50 dB(A)*	7 m	4 m
55 dB(A)	13 m	7 m
60 dB(A)	23 m	13 m
65 dB(A)	32 m	23 m
70 dB(A)	49 m	32 m

Tab. 1: Anhaltswerte für Abstände bei Bebauungen, *) = Stand der Technik

„Die Tabelle enthält die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn.

Für die Berechnung der Abstände für vor eine Wand montierte Anlage wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte (Nacht-IRW) der TA Lärm verwendet, um die Geräusche weiterer Anlagen zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Zuschlag von sechs Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.“

Als weitere Planungshilfe wird die Anwendung des Schallrechners²⁵ empfohlen.

Da es sich bei Wärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden²⁶.

5.2 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und die Waschmaschine ist anzustreben.

5.3 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

5.4 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.

²⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

²⁵ Bundesverband Wärmepumpe e.V.: www.waermepumpe.de/schallrechner/

²⁶ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

- 5.5 Photovoltaikanlagen
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 5.6 Barrierefreie Nutzung
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²⁷ Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.7 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.
- 5.8 Elektroladestationen
Um die Ladeinfrastruktur zu verbessern und die Akzeptanz zu erhöhen wird empfohlen, dass mindestens ein Stellplatz je Wohngebäude über eine Elektroladestation für Kraftfahrzeuge verfügen soll. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz²⁸ (GEIG) wird verwiesen.
- 5.9 Abstellplätze für Fahrräder
Es wird empfohlen, in unmittelbarer Nähe des Hauseinganges ausreichende, überdachte, gut und barrierefrei erreichbare Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit zu errichten.

Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

ausgefertigt
Oberschweinbach,

.....
Claudia Steber
Zweite Bürgermeisterin

²⁷ **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

²⁸ Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in den Sitzungen vom 13.08.2018 und 14.06.2021 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.06.2021 hat in der Zeit vom 21.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.

Die erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB) zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 07.03.2022 hat in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 12.12.2022 wurde vom Gemeinderat am 12.12.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Oberschweinbach, den

.....
Claudia Steber
Zweite Bürgermeisterin

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

Der Bebauungsplan 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 die § 214 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Oberschweinbach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Oberschweinbach, den

.....
Claudia Steber
Zweite Bürgermeisterin

**Gemeinde Oberschweinbach
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan
„Erweiterung Waldstraße“**

Fassung vom: 14.06.2021, 07.03.2022, 12.12.2022

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 8141 - 425 73

**Grünordnung
Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 0 8241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Umweltbericht	12
5.	Verfahren	28
6.	Grundzüge des planerischen Konzepts	29
7.	Planinhalt	32
8.	Auswirkungen der Planung	41
9.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	43

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Günzlhofen, südlich der Hanshofener Straße und östlich der Waldstraße.

Die Entfernung zum Rathaus am Kajetanweg beträgt ca. 3,2 km und zum Kinderhaus (Krippe und Kindergarten) im Ortsteil Günzlhofen ca. 740 m. Die Grundschule befindet sich in der Nachbargemeinde Hattenhofen (Valesistraße) in ca. 4,1 km Entfernung. Güter des täglichen Bedarfes können im Kleinzentrum Mammendorf in ca. 5,3 km Entfernung erworben werden.

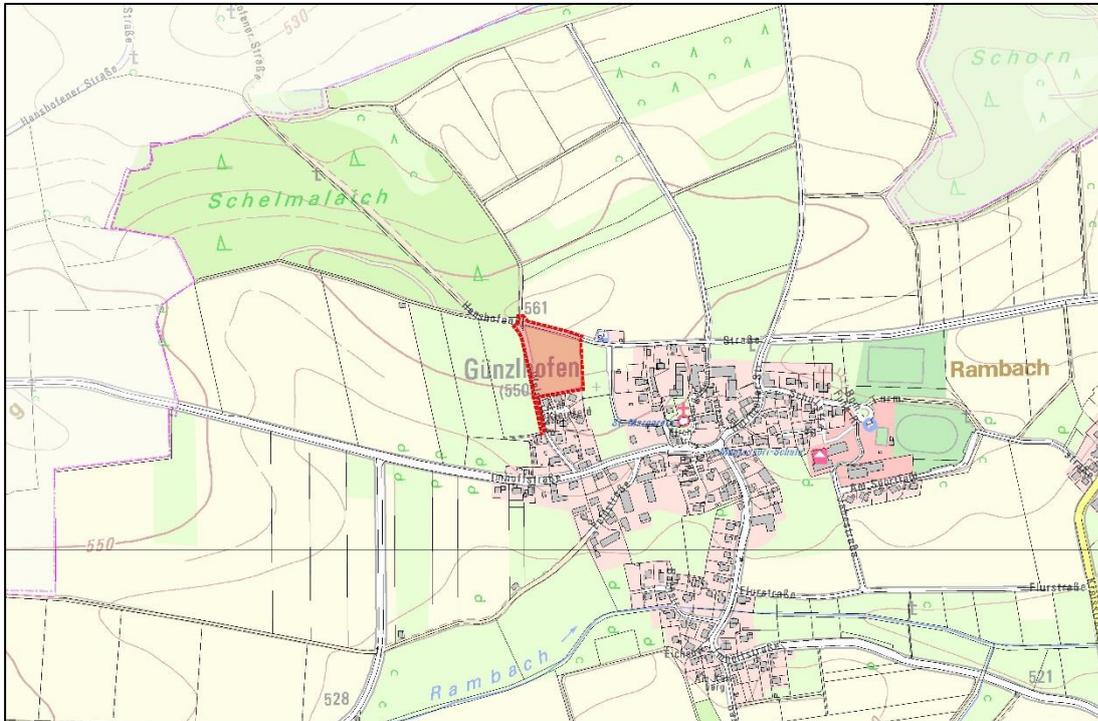


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Anlass des Bebauungsplanes – Ziel und Zweck

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

Dabei sollen die Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes durch die Einbindung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

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

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 7.845 m²), „Öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 2.905 m²) und Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 25 m²) festgesetzt.

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

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung die Fl.-Nr. 49 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 518T (Hanshofener Straße), 518/1, 529T (Waldstraße), 571T (Verbreiterung Waldstraße auf Höhe Am Kleinfeld) und damit insgesamt eine Fläche von ca. 1,058 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 90,5 m auf ca. 113,5 m. Das Gelände weist ein Gefälle von Nordosten (559,46 m ü.NHN) nach Südwesten

(550,47 m ü.NHN) von ca. 9 Höhenmeter (7,61 %) auf. Die vorhandene Hanshofener Straße steigt von Osten (559,67 m ü.NHN) nach Westen (560,05 m ü.NHN) um ca. 0,4 Höhenmeter (0,40 %), die Waldstraße fällt von Norden (560,05 m ü.NHN) nach Süden (550,44 m ü.NHN) um ca. 9,6 Höhenmeter (7,65 %) wobei eine Geländemulde vorhanden ist.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 518 (Hanshofener Straße),
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 50 (teilweise Friedhoffläche),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der bestehenden Wohnbebauung auf den Fl.-Nrn. 49/3 (Am Kleinfeld 5), 49/2 (Am Kleinfeld 3) und 49/1 (Am Kleinfeld 1) und
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 529 (Waldstraße) mit dessen Verbreiterung auf 6,5 m auf Höhe der Straße Am Kleinfeld bis zur Fl.-Nr. 571/1.

Aufgrund von Kartierungen vor Ort und der Auswertung von Luftbildern (DOP20, GoogleEarth) zeichnet sich folgendes Bild:

Der Geltungsbereich ist überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Mündungsbereich der Hanshofener Straße mit der Waldstraße ist auf dem Grundstück eine Aufschüttung als kleiner Erdhügel vorhanden. Der versiegelte Bereich umfasst die Erschließungsstraßen (Hanshofener Straße, Waldstraße). Im Nordwesten, nördlich der Hanshofener Straße ist jeweils ein kleiner Abschnitt eines Ackers und eines Grünweges vorhanden.

Gehölzbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

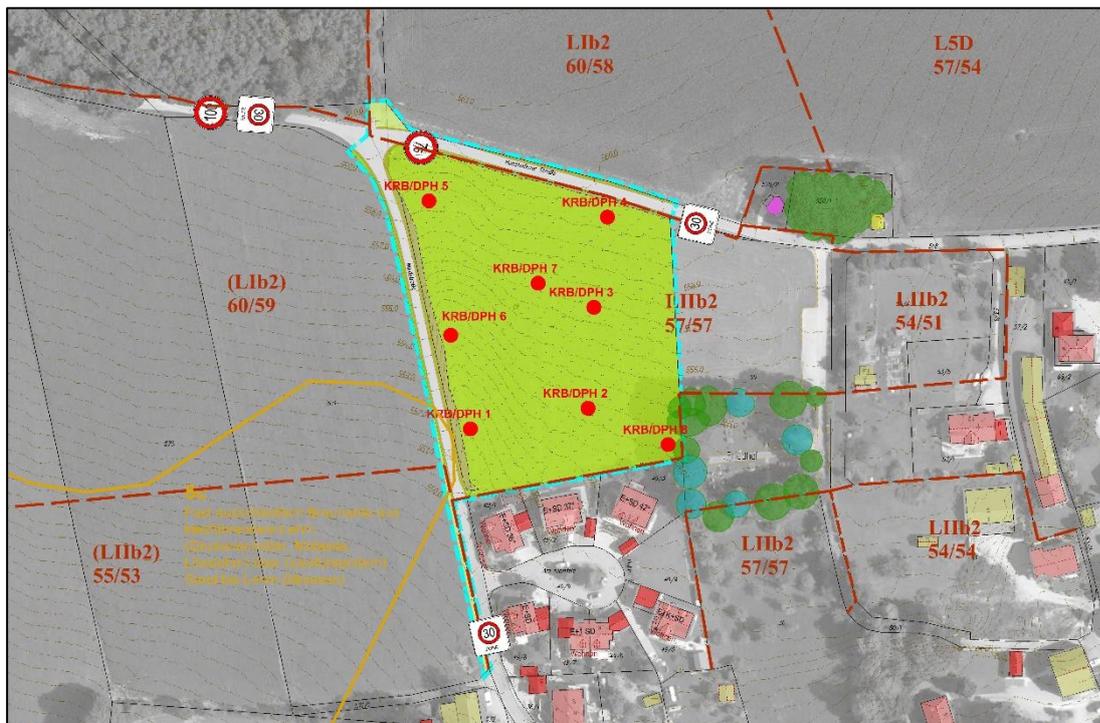


Abb. 2: Bestandsaufnahme und DOP20 von 01.08.2020, Geltungsbereich (cyan), grün: Wiese, olivgrün: Böschung, hellgrün: Acker, mittelrot: Wohnnutzung), rote Punkte: Kleinrammbohrung Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen und Norden von der freien Landschaft, die als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird bzw. im Nordwesten durch Wald. Im Südosten befindet sich der baumumgrenzte Friedhof mit dessen Erweiterungsflächen nach Norden. Im Süden befindet sich die um eine Wendefläche (Am Kleinfeld) gruppierte überwiegend zum Ortsrand mit eineinhalbgeschossigen Wohngebäuden (z.B. Am Kleinfeld Nr. 1, Fl.-Nr. 49/1 mit einer Firsthöhe von 7,37 m = 558,21 m ü NHN und einer Wandhöhe von 3,67 m = 554,59 m ü NHN) mit mittelsteilem Satteldach in Form von Einfamilienhäusern bestehende Bebauung.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum, wobei von der Gemeinde auf Höhe der Straßenmündung Am Kleinfeld eine Fläche für die Straßenverbreiterung von Fl.-Nr. 571 erworben wurde.

2.4. Naturräumliche Grundlagen

2.4.1. Bodenart, Bodentyp

Als Bodenart im Geltungsbereich werden „Lehm bis Tonschluff“ und als Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ angegeben.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte¹ handelt es sich bei den anstehenden Böden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches um „fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ (Nr. 50a), zu einem kleinen Teil im Bereich der Waldstraße um „Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)“ (Nr. 8c).

2.4.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd] ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“²

„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.“³

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁴ 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 StrlSchG⁵) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁶ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁷ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁸ eine Radon-222-Aktivitätskonzentration von **113 kBq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet III** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“⁹ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

¹ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 07/2018

² bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf 07/2018

³ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“³ vom 04/2018, Datenabruf 05/2018

⁴ 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)

⁵ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194)

⁶ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), Art. 6 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194)

⁷ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

⁸ www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl: „Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose)“, Kachel N5345E658, Datenabruf 03/2022 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz: Radonvorsorgegebiete I 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III über 100 kBq/m³.

⁹ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

⁹ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

2.4.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Blasy+Mader GmbH¹⁰ erstellt. Hierfür wurden acht Kleinrammbohrungen mit Erkundungstiefen bis max. 6 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Lage und Morphologie, Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter sowie Grundwasserverhältnisse) erfolgen auch **Hinweise für die Bauausführung** (Straßenbau, Sparten, Versickerung, Bauwasserhaltung, Verbau, Baugrundböschungen, Angriffsgrad von Böden und Wässern, Erdbebenzone) und zur **abfallwirtschaftlichen Bewertung**.

2.4.4. Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Das nächste Fließgewässer, der Rambach (Gewässer 3. Ordnung), befindet sich südlich in ca. 405 m Entfernung auf ca. 523,8 m ü NHN (an der Grenze der Fl.-Nrn. 590 zu Fl.-Nr. 591) mit östlicher Fließrichtung.

2.4.5. Grundwasser

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden.

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände¹¹ ist **keine** Darstellung von „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹² wurden im Zuge des Baugrundgutachtens auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt: „*Grund- bzw. Schichtwasser wurde an den Bohraufschlüssen im Rahmen der Geländearbeiten bis zur maximalen Endteufe von 6,8 m nicht angetroffen.*“

Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk ist erst in einer Tiefe von über 50 m unter GOK (ca. 500 m ü. NN) zu rechnen. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen ist aber in allen Tiefenlagen mit Schicht- bzw. Stauwasser zu rechnen, welches sich in besser durchlässigen Schichten sammelt und auf darunter liegenden, abdichtenden Schichten abfließt.“

Damit ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

2.4.6. Klimatische Bedingungen

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹³): 13 bis <14°C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2 bis <3°C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): > 550 bis 600 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): > 350 bis 400 mm

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlastenstandorte im Planungsgebiet vorhanden.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁴ wurde im Zuge des Baugrundgutachtens auch eine abfalltechnische Bewertung durchgeführt; dabei wurden stellenweise geringe Ziegelbruchbeimengungen vorgefunden, ansonsten waren die Böden an den Bohraufschlüssen sensorisch unauffällig.

Aufgrund der Stellungnahme des Referates 24 Umwelt- und Klimaschutz, staatl. Abfallrecht/Altlasten¹⁵ werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.5.2. Kampfmittel

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung einer Kampfmittelfreiheit vorliegt. (

2.5.3. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den nördlich und westlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.

¹⁰ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Baugebiet „Erweiterung Waldstraße“ 82294 Oberscheinwach-OT Günzlhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 9915, 18.01.2019

¹¹ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

¹² Blasy+Mader GmbH, Erschließung Baugebiet „Erweiterung Waldstraße“ 82294 Oberscheinwach-OT Günzlhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 9915, 18.01.2019, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse.

¹³ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁴ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Baugebiet „Erweiterung Waldstraße“ 82294 Oberscheinwach-OT Günzlhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 9915, 18.01.2019, Ziffer 4.5 Grundwasserverhältnisse, Ziffer 6 Abfallwirtschaftliche Bewertung

¹⁵ Schreiben vom 15.11.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ferner können von diesen und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

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

2.6. Leitungen

Über den nördlichen Teil des Geltungsbereiches verlief von West nach Ost eine 20-kV-Leitung der Bayernwerke AG. Diese wurde im Jahr 2021 in die Hanshofener Straße erdverlegt.

2.7. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Waldstraße im Westen und Hanshofener Straße im Norden,
- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 460 m entfernte Haltestelle „Hauptplatz“ (Bus-Linien 838 Buchenau  - Mammendorf  - Oberschweinbach - Tegernbach, 889 Altheggenberg - Tegernbach - Mittelstetten - Oberschweinbach und das Ruftaxi AST 8800).

Eine Trennung der Verkehrsarten ist für die angrenzenden Straßen nicht vorhanden. Die Waldstraße weist eine Fahrbahnbreite von ca. 3,1 m bis ca. 3,7 m, die Hanshofener Straße eine Fahrbahnbreite von ca. 3,5 m bis ca. 3,6 m auf. Die Ortstafel befindet sich ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs an der Hanshofener Straße. Damit liegt des Geltungsbereiches innerhalb der geschlossenen Ortschaft, wobei eine Tempo-30-Zone (VZ 274) angeordnet wurde.

2.8. Energie-Atlas Bayern¹⁶

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung im Ortsteil Günzlhofen nicht kartiert.
Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ bewertet. Beim geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung¹⁷ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Am Kleinfeld Nr. 1) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.165 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe von 3,6 m/s ermittelt.

Für die Gemeinde Oberschweinbach wurde aus statistischen Daten zum 31.12.2019 ein Gesamtstromverbrauch von 3.691 MWh mit einem berechneten Gesamtstromverbrauch durch erneuerbare Energien von nur 25,7 % ermittelt und liegt damit deutlich unter dem Anteil des Landkreises Fürstenfeldbruck von 41,1 % bzw. Oberbayerns mit 39,3 %.

2.9. Demographie

Am 31.12.2021¹⁸ betrug die Einwohnerzahl 1.717 Bewohner, die in 698 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,46 Bewohner je Wohnung mit 48,0 m² Wohnfläche/Bewohner bzw. 129,6 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern ermitteln. Hierbei wohnten 70,02 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 21,59 % in Zweifamilienhäusern und 8,18 % in Mehrfamilienhäusern. In der Gemeinde Oberschweinbach existierte zum 01.03.2021 eine Kindertageseinrichtung mit 83 genehmigten Plätzen und 63 betreuten Kindern. Ferner ist eine Einrichtung für ältere Menschen (Seniorenhaus Spielberg) mit 137 Plätzen und 101 Bewohnern (Stichtag 15.12.2020) vorhanden.

Von den 1.717 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,65 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 53,12 % und der über 65-jährigen auf 29,24 %.

¹⁶ www.karten.energieatlas.bayern.de, Datenabruf 03/2022

¹⁷ www.umweltatlas.bayern.de Thema: „Angewandte Geologie“, Unterpunkt: „Oberflächennahe Geothermie“, Datenabruf 03/2022

¹⁸ www.statistik.bayern.de, Datenabruf 12/2022

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J^{19}) 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 Oberschweinbach beträgt der errechnete Wert im Jahr 2021 - 0,83. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,70), die von Oberbayern (-0,61) und die des Landkreises Fürstentum Bruck (-0,80).

In den Jahren 2012 bis 2021 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. +30 Einwohner** und die natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. -16 Einwohner** (Rückgang). Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2021 bis 2033 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise²⁰ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr²¹ und damit **ca. 5 Einwohnern** ermittelt.

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2012 und 2021 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,66 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 11 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel geht von einem jährlichen Zuwachs von 0,61 % mit jährlich **ca. 12 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2020 bis zum 2040²² für den gesamten Landkreis Fürstentum Bruck ein „zunehmendes“ (2,5 % bis 7,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 5,3 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,26 %.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung²³ geht, bezogen auf das Basisjahr 2017 für das Jahr 2040, für den Landkreis Fürstentum Bruck von einer Bevölkerungsentwicklung von 10,1 % aus. Dies liegt über dem Wert der Planungsregion München mit 7,9 % bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Oberschweinbach liegt im „Verdichtungsraum“ von München. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, die Gemeinde Mammendorf, liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Große Kreisstadt Fürstentum Bruck in ca. 10,8 km Entfernung übt eine mittelzentrale Funktion aus und verfügt über die notwendige zugewiesene Versorgungsfunktion.

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 Raumes (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.

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung vom 16.09.2019 nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens die LEP-Teilfortschreibung für den Bereich „Riedberger Horn“ in Anhang 3, Alpenplan, Blatt 1, abschließend beschlossen. Der Bayerische Landtag²⁴ hat der LEP-Teilfortschreibung am 27.11.2019 zugestimmt. Die LEP-Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung²⁵ in Kraft getreten. Damit ist der im Jahr 2018 der Zone B des Alpenplans zugeordnete Bereich am Riedberger Horn wieder der Zone C zugeordnet.

¹⁹ J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).

²⁰ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

²¹ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ_1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). ($EW \times 0,3 \times 12 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1$)

²² Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 554 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstentum Bruck, 01/2022

²³ „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

²⁴ Landtagsdrucksache 18/5081 vom 27.11.2019

²⁵ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 03.12.2019 Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. 23-2019 S.251) am 01.01.2020

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm²⁶ weist nun den Stand vom 01.01.2020 auf.

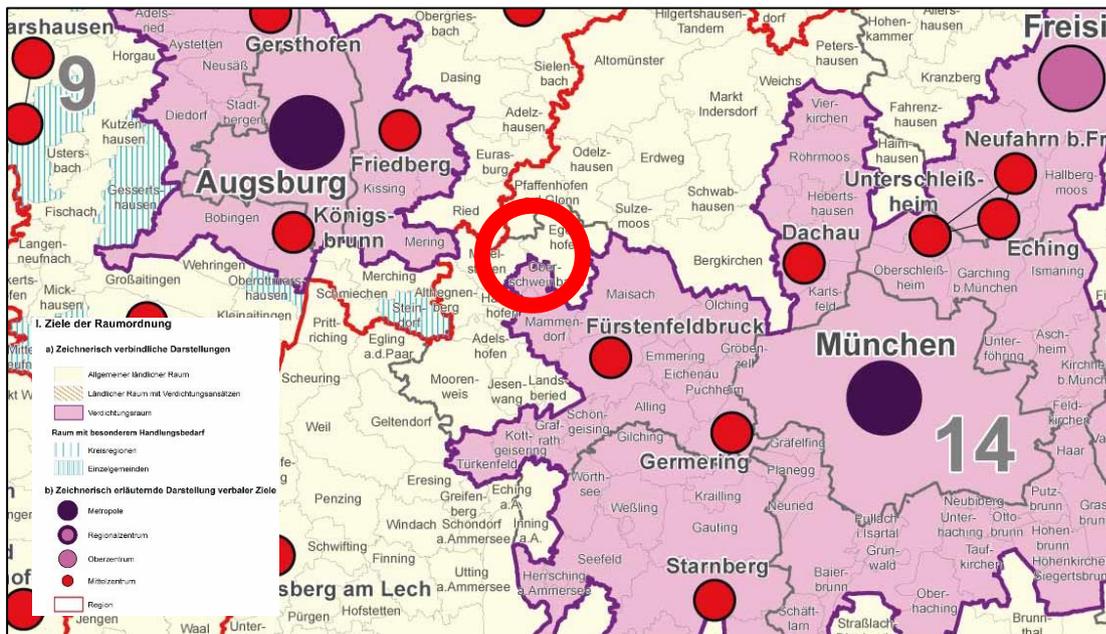


Abb. 3: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 – Strukturkarte Plangrundlage Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Der Bayerische Ministerrat hat am 14.12.2021 und 02.08.2022 die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) auf den Weg gebracht. Die Änderungen betreffen drei zentrale Handlungsfelder: "Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen", "nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt" und "Nachhaltige Mobilität". Nach dem ersten Beteiligungsverfahren, wird ein ergänzendes Beteiligungsverfahren, das bis zum 19.09.2022 dauert, durchgeführt.

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

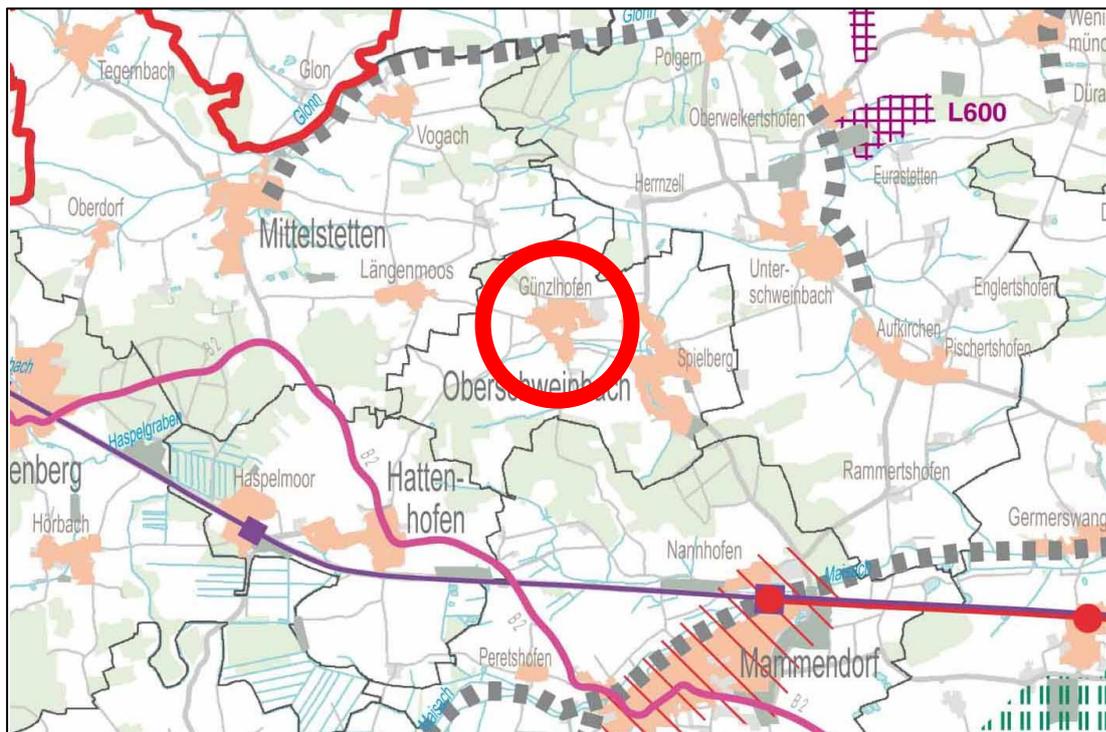


Abb. 4: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019 (rot: Lage des Ortsteils) (Originalmaßstab 1/100.000)

²⁶ Verordnung vom 22.08.2013 (GVBl. S 550); die Änderungsverordnung vom 21.02.2018 (GVBl. S. 55) ist am 1. März 2018 in Kraft getreten, die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 (GVBl. S. 751) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.

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

Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf in ca. 5,5 km Entfernung wird als „Grundzentrum“ eingestuft.

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axialer, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2, Schaffung für ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen (Z), 7 4.3 Erhaltung wichtiger Freiflächen],
- B I Natürliche Lebensgrundlagen [1.2.2.04 Landschaftsraum Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittleren Ampertal und Dachauer Moos, 7 1.3.2 Aufbau eines regionalen Biotopverbundes, Z 2.2.4 Sichern von Retentionsbereichen für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, Z 2.3 organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung, Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, Z 3.2 Nutzung bestehender Flächenpotentiale, Z 4.1 Vorrangige Nutzung der Innenentwicklung und im FNP dargestellten Flächen,
- B IV Wirtschaft und Dienstleistungen [G 6.1 Erhaltung von Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, G 7.4 Gewinnung von Sonnenenergie vorrangig auf Dach- und Fassadenflächen] und
- B V Kultur, Freizeit und Erholung [Erholungsraum 1 Dachauer Hügelland].

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

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 Oberschweinbach. 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.

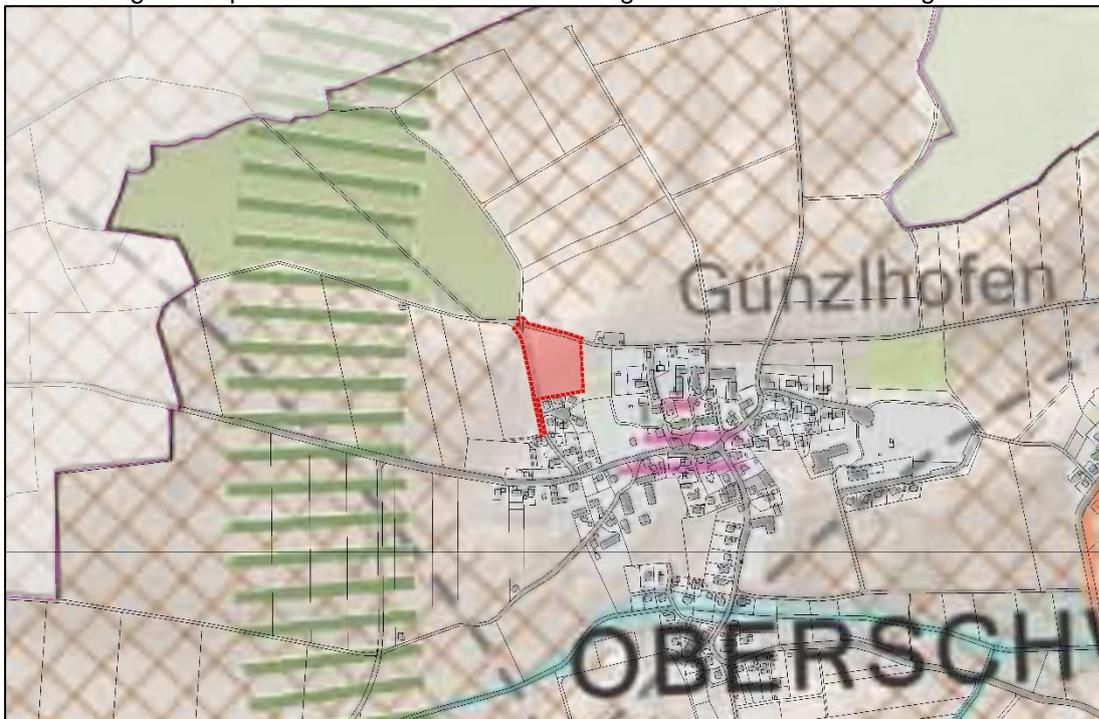


Abb. 5: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040²⁷ (rot: Geltungsbereich), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. RES 1/35.000)

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

Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich mit der Ausgangslage „Kulturlandschaft“ ohne Strategien dar.

3.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan²⁸ der Gemeinde Oberschweinbach i.d.F. vom 17.08.1983 wurde bereits neunmal geändert.

Der Geltungsbereich ist als „Landwirtschaft“ und „örtliche Hauptverkehrsstraße“ (Waldstraße) dargestellt. Umgeben wird das Gebiet:

- im Westen und Norden durch die Darstellung „Landwirtschaft“ sowie im Nordwesten „Forstwirtschaft“,
- im Osten durch die Darstellung als „öffentliche Grünflächen“ und der Zweckbestimmung „Friedhof“ und
- im Süden, seit der 3. Änderung durch die Darstellung „gemischte Baufläche“

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

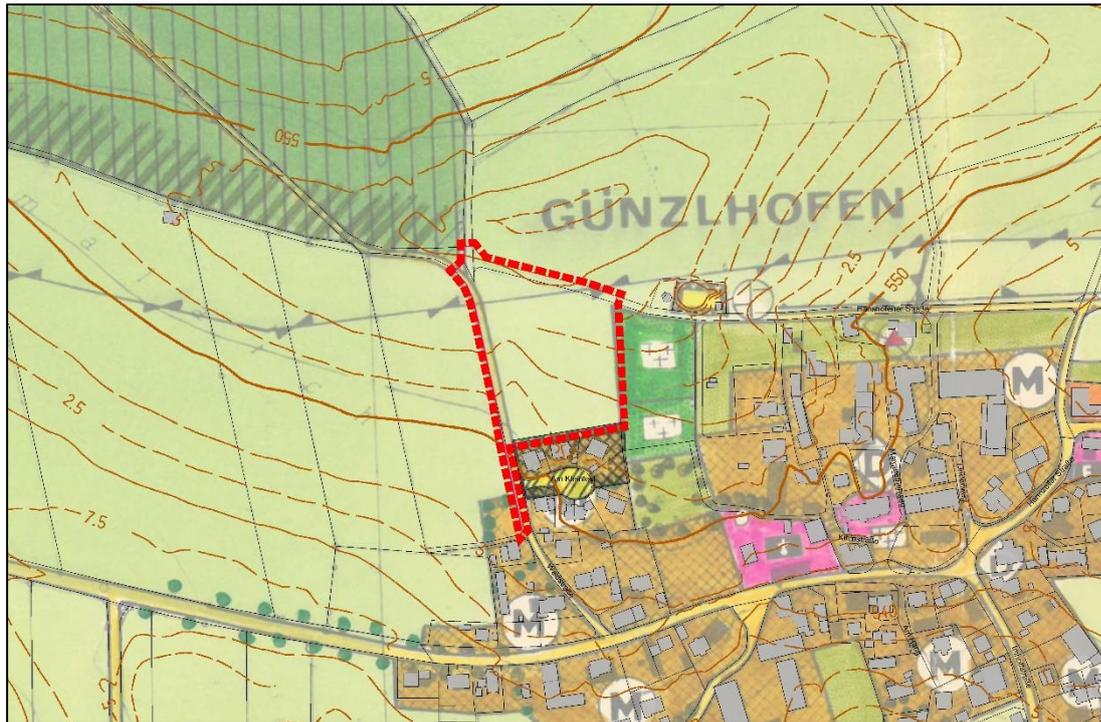


Abb. 6: Synopsenplan FNP mit Einarbeitung der Änderungen und Geltungsbereich (cyan), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)

3.4. Landschaftsplan

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

3.5. Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Südlich schließt der Bebauungsplan „Günzlhofen - Waldstraße“ i.d.F. vom 01.08.1996 an. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“, als Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ von 0,35 sowie zwei Vollgeschossen (in Form einer E+D und E+1+D Bebauung) die Waldstraße als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit einer Breite von 5 m fest. Südlich davon bzw. in ca. 80 m östlicher Entfernung endet die Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Günzlhofen“ (§ 34 Abs. 2 BBauG) i.d.F. vom 10.06.1981.

Für das gesamte Gemeindegebiet von Oberschweinbach gilt der einfache Bebauungsplan „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 27.04.2020. Dieser trifft Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit (pauschal 2 Stellplätze), zur Lage der Garagen und Carports in Abhängigkeit von den Zu- und Abfahrten (direkt bzw. indirekt) und zum Verbot von Einfriedungen vor Stellplätzen und Zu- und Abfahrten.

²⁸ Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckhardt, Geltendorf



Abb. 7: Planungsrecht bestehende Bebauungspläne und städtebaulicher Satzung sowie der Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

3.6. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

- 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachgauben zurzeit vom 17.05.2016 und
- Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe zurzeit vom 26.01.2021.

3.7. Planungsrechtliche Beurteilung

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

3.8. Weitere Rechtsvorschriften

3.8.1. Denkmalrecht

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁹ sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert eingetragen.

Im weiteren Umfeld sind folgende Denkmäler kartiert:

Bodendenkmal:

- D-1-7732-0149 östlich in ca. 160 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, *Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha in Günzlhofen; Mit einer Turmhöhe von ca. 584,78 m ü.NHN und einer Firsthöhe des Hauptschiffes von ca. 565,07 m ü.NHN*³⁰

Baudenkmal:

- D-1-79-140-2 südöstlich in ca. 165 m Entfernung, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, mit einer Turmhöhe von ca. 584,78 m ü.NHN und einer Firsthöhe des Hauptschiffes von ca. 565,07 m ü.NHN³¹ *Kath. Pfarrkirche St. Margareth, spätgotischer Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, lisenengegliederte Westfassade mit gotischem Vorzeichen, 1. Hälfte 18. Jh. barock verändert, 1908-21 erweitert; mit Ausstattung.*
- D-1-79-140-2 südöstlich in ca. 145 m Entfernung, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, *Ehem. Pfarrhaus des Pfarrhofes, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldachbau, im Kern 16. Jh., barocker Umbau und Erweiterung 1709, Umbauten im 19. Jh.*
- D-1-79-140-8 südlich in ca. 175 m Entfernung, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, *Hakenhof, Ehem. Bauernhaus, erdgeschossiger Hakenhof mit Satteldach, verputzt, 1904, mit Wirtschaftsteil von 1892.*

²⁹ www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 04/2021

³⁰ Daten aus LoD2 3DS-Datei

³¹ Daten aus LoD2 3DS-Datei

- D-1-79-140-34 südöstlich in ca. 170 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, *Kriegerdenkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege, Nischenanlage mit Pietà, 1921.*

3.8.2. Wasserrecht

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt³² befindet sich das Planungsgebiet „außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und auch außerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.8.3. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)³³ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotope noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

3.8.4. Waldrecht

Nordnordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Waldfläche Schemalaich. Dabei handelt sich um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG.

Im Waldfunktionsplan³⁴ wird die nordwestlich liegende Waldfläche als „Körperschaftswald“ geführt, wobei der Waldrand als „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“ kartiert wurde.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

Aufgrund naturschutzfachlicher Bedenken des Gemeinderates, wie insbesondere der heterogenen Dachlandschaft, der fehlenden flächigen Ortsrandeingrünung und der Fernsichtigkeit in Richtung Westen/Südwesten wurde ein Umweltbericht erstellt.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau. Es soll der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig gedeckt werden und darüber hinaus ein verträglicher Zuzug ermöglicht werden. Dabei sollen auch die Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes durch die Einbindung in den Ortsrand berücksichtigt werden. Vorhandener Verkehrswegebstand (Waldstraße, Hanshofener Straße) wird für die Erschließung genutzt.

4.1.2. Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Günzlhofen der Gemeinde Oberschweinbach, südlich der Hanshofener Straße und östlich der Waldstraße. Er umfasst im Wesentlichen die Fl.-Nr. 49 (Intensivgrünland) sowie Teilflächen der Waldstraße, der Hanshofener Straße und der Fl.-Nr. 571T (Intensivgrünland; zur Verbreiterung der Waldstraße) mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,058 ha.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u. a. im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung, Maßnahmen zur Grünordnung (Baugebietsdurch- und -eingrünung). Bezüglich detaillierter Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen wird auf den „Planinhalt“ verwiesen.

4.1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum (ABSP) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;

³² www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 04/2021

³³ www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 04/2021

³⁴ Waldfunktionsplan für den Landkreis Aichach-Friedberg, in Kraft seit November 2013, erstellt am 16.10.2013

- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der gegenständlichen Planung durch die Nutzung vorhandener Ressourcen (z. B. Verkehrswegebestand) sowie durch die Festlegung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zumindest teilweise berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan Bayern / Regionalplan München / Flächennutzungsplan

Bezüglich der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung wird auf die „Ziele der Raumordnung“ verwiesen. Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) wird abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Fürstentum Bruck (Stand 1999):

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines Schwerpunktgebietes noch liegt es im Bereich einer überregionalen Verbund- und/oder Entwicklungsachse. Planerische Aussagen sind für den Geltungsbereich nicht getroffen.

4.2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Februar 2022) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

4.2.1. Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Als Bodenart im Geltungsbereich werden „Lehm bis Tonschluff“ und als Bodentyp „Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ angegeben. Gemäß der Übersichtsbodenkarte³⁵ handelt es sich bei den anstehenden Böden im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches um „fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“ (Nr. 50a), zu einem kleinen Teil (im Bereich der Waldstraße um „Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)“ (Nr. 8c).

Die Grünlandfläche besitzt eine mittlere (bis tendenziell hohe) Bodengüte mit den Bodenschätzwerten „(Llb2 60/59)“ und „Lllb2 57/57“³⁶, welche über dem Durchschnitt für Grünland im Landkreis Fürstentum Bruck (mittlere Grünlandzahl 44)³⁷ liegt. Seltene, empfindliche oder in besonderem Maße schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren"³⁸ wurde der im Geltungsbereich vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Bodenfunktionen:	Funktionserfüllung
Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hoch

³⁵ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema: „Umwelt“ – Geologie/Boden“ Übersichtsbodenkarte, Datenabruf 07/2021

³⁶ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema: „BayernAtlas-plus“ – „Weitere Daten der BVV“ – „Bodenschätzung“, Datenabruf 07/2021

³⁷ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

³⁸ Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Tabelle II/16, Stand: 2003/2018

Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes	hoch

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten. Das Baugrundgutachten³⁹ weist die Böden als feinkornreiche Moränenablagerungen sowie Kies- und Sandlagen mit geringer Wasserdurchlässigkeit unter dem Oberboden auf. Es wurden stellenweise geringe Ziegelbruchbeimengungen vorgefunden, ansonsten waren die Böden an den Bohraufschlüssen sensorisch unauffällig.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Fläche und Boden eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt werden Intensivgrünlandflächen in einem Flächenumfang von ca. 9.305 m², Ackerflächen mit ca. 45 m² und eine kleine Teilfläche eines Grünweges mit ca. 40 m² neu für Wohnbebauung inklusive den erforderlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird in der Satzung „Hinweise - Bodenschutz“ hingewiesen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Überformung und Versiegelung/Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (inkl. der zulässigen Überschreitung für Terrassen GRZ 0,3) ist ein mittlerer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig, welcher bis zu einer GRZ von maximal 0,55 überschritten werden darf. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Im Bereich von Baukörpern und vollversiegelten Erschließungsflächen gehen die Bodenfunktionen verloren. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für oberirdische Stellplätze, Stauräume vor Garagen sowie jeweils deren Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind. Die konkreten Flächennutzungen sind in Ziffer „Flächenverteilung“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten und Außenanlagen erfolgt - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die mittlere Flächendimension, die mittlere Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen mittleren (bis hohen) Grad an Versiegelung **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

4.2.2. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt laut Bayerischem Landesamt für Umwelt⁴⁰ auch nicht im wassersensiblen Bereich. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Rambach (Gewässer 3. Ordnung), befindet sich südlich in ca. 405 m Entfernung und fließt in östlicher Richtung.

Grundwasser:

Im Rahmen der Bohrungen zum Baugrundgutachten wurde bis zur Bohrendtiefe von 6,8 m kein Grundwasser angetroffen. Mit einem zusammenhängenden Grundwasserstockwerk ist erst in einer Tiefe von über 50 m unter GOK zu rechnen. Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen ist aber in allen Tiefenlagen mit Schicht- bzw. Stauwasser zu rechnen (vgl. Ziffer „Grundwasser“).

Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

³⁹ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Baugebiet „Erweiterung Waldstraße“ 82294 Oberschweinbach-OT Günzlhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 9915, 18.01.2019, Ziffer 5.2 Versickerung.

⁴⁰ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema: „Naturgefahren“ – „Hochwasser“ – „Wassersensible Bereiche“, Datenabruf 07/2021

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr von wild abfließendem Wasser insbesondere bei Starkregenereignissen.

Sickerfähigkeit:

Sowohl die Moränenablagerungen als auch die Kies- und Sandlagen weisen aufgrund des jeweils hohen Feinkornanteils eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit (laut Bodengutachten K_f -Wert⁴¹: 1×10^{-7} bis 3×10^{-8}) auf, somit ist im gesamten Gebiet eine grundsätzlich schlechte Versickerungsmöglichkeit gegeben.

Unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserflurabstandes und des hohen Rückhaltevermögens der Böden besteht eine geringe Vorbelastung des Grundwassers durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d. h. in Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Es ist auch nicht auszuschließen, dass durch Bauarbeiten örtlich und zeitweise wasserführende Schichten angeschnitten werden können. Das Schichtenwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Unter Berücksichtigung des hohen Flurabstandes des zusammenhängenden Grundwasserstockwerks sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die erfolgende Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen die Festsetzung eines lediglich mittleren Versiegelungsgrades und die Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze, Stauräume vor Garagen sowie jeweils deren Zufahrten. Da eine vollständige oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in den Rambach eingeleitet werden. Um Abflussspitzen und in der Folge eine Hochwassergefahr zu vermeiden, wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 580 der Gemarkung Günzlhofen ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 245 m^3 neu errichtet. Für diese Einleitung mit Rückhaltung liegt bereits eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 21.01.2022 (AZ 24-3-6421.1 2021/0381 st) vor.

Die Hanglage des Geltungsbereiches und die damit verbundene Gefahr von wild abfließendem Wasser wurde bei der Kanalnetzberechnung - auch unter Einbeziehung des wild abfließenden Wassers aus dem Außengebiet - berücksichtigt. Eine schadloسة Ableitung ist somit gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Gebäuden örtlich und zeitweise wasserführende Schichten angeschnitten werden können. Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass Schichtenwasser und auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht in Gebäude eindringen können, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten und Außenanlagen erfolgt - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie im Hinblick auf den hohen Grundwasserflurabstand und die geplanten Vermeidungsmaßnahmen zur Niederschlagsbeseitigung - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser**.

4.2.3. Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am gut durchlüfteten nordwestlichen Ortsrand und ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Eine besondere Bedeutung für die Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes liegt nicht vor.

⁴¹ Der **K_f -Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_f 1×10^{-6} - 1×10^{-8} : schwach durchlässig

Vorbelastungen bestehen in sehr geringem Umfang durch Schadstoffemissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebstand (Bebauung „Am Kleinfeld“, Hanshofener Straße, Waldstraße).

Der Geltungsbereich hat für das Klima/Lufthygiene eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes „Am Kleinfeld“ sowie entlang der Erschließungsstraßen zu erwarten. → **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet zu einem großen Teil ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen werden hierbei jedoch nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl der Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) geringfügig steigen. Aufgrund der vorherrschenden Süd-West-Windrichtung ist der Siedlungsbestand hiervon nicht in besonderem Maße betroffen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

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

Da sich das Planungsgebiet in einer Hanglage befindet, besteht eine erhöhte Gefährdung in Bezug auf wild abfließendes Wasser und Überschwemmung. Diese Gefährdung wurde bei der Kanalnetz Bemessung berücksichtigt, wobei auch das Wasser aus dem Außengebiet mit einbezogen wurde.

Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass Schichtenwasser und auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht in Gebäude eindringen können, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet in einer exponierten Lage. Der Abstand zwischen dem nordwestlich gelegenen, durch ältere Laubbäume geprägten Waldrand und der hierzu nächstgelegenen Baugrenze beträgt ca. 25 m. Somit ist die erforderliche Baumfallzone zum Waldrand eingehalten.

4.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Amtlich kartierte Biotope, Fundstellen bzw. -flächen bedeutsamer Pflanzen- und/oder Tierarten (amtliche Biotopkartierung⁴², Artenschutzkartierung), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder geschützte Flächen/Teilflächen nach Art. 16 bzw. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich besteht zum größten Teil aus Intensivgrünland. Lediglich im Mündungsbereich der Hanshofener Straße mit der Waldstraße ist im äußersten nördlichen Bereich eine Aufschüttung als kleiner Erdhügel vorhanden. Das Intensivgrünland weist keine nennenswerten Strukturen oder artenreiche Bestände auf. Dadurch gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Fläche als gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Dauergrünland gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG einzustufen wäre.

Im Norden verläuft die asphaltierte Hanshofener Straße, im Westen die asphaltierte Waldstraße.

Insgesamt ist der Geltungsbereich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen/biologische Vielfalt von geringer Bedeutung.

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich Acker, im Westen Intensivgrünland, im Süden Wohnbebauung, im Osten Intensivgrünland und der Friedhof an. Der Friedhof wird umgeben von einem alten Baumbestand. Dieser besteht u. a. aus Schwarz-Kiefern, Buchen und Eichen mit Stammdurchmessern bis ca. 0,8 m – ca. 1 m.

Im Nordwesten grenzt an die Hanshofener Straße die Waldfläche Schemalaich, deren südlicher Waldrand insbesondere durch einige alte und prägnante Eichen charakterisiert ist.

⁴² www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm; „Arten- und Biotop“ – „Biotopkartierung“ Datenabruf: 05/2021

Artenschützerische Beurteilung

Die Fläche des Geltungsbereiches (Intensivgrünland) stellt ein Teil-Nahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z. B. für Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, dar. Auch die Artengruppe der siedlungstypischen Gehölzbrüter / Singvögel nutzt das Planungsgebiet vermutlich als Teil-Nahrungshabitat in Verbindung mit den Gehölzen und Flächen des Friedhofes.

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung und der vorhandenen Störungen/Scheuchwirkungen i.V.m. den angrenzenden Straßen, Gebäuden und Großgehölzen kann das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln und Wiesenbrütern, z. B. Feldlerche, Kiebitz, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da sich keine Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches befinden, ist auch das Vorkommen von Fledermaus-Quartieren und Brutplätzen von Gehölzbrütern im Gebiet auszuschließen.

Die Bäume im Friedhof weisen aufgrund ihres Alters und Stammumfangs Quartierstrukturen (Höhlen, abstehende Rinde) für Fledermäuse auf, weiterhin ist eine Leitlinienfunktion für Jagdflüge möglich.

Entlang des südlichen und östlichen Waldrandes des nordwestlich gelegenen Schemalaich-Waldes wurden bei einer Begehung im Februar 2022 durch das Planungsbüro Daurer+Hasse keine Altnester von Greifvögeln (z. B. Rotmilan) innerhalb des Wirkungsbereiches der zukünftigen Wohnbebauung festgestellt. Jeweils rund 20 m nördlich der Hanshofener Straße - in einem Abstand von rund 40 m zueinander - wurden zwei Krähenester im jüngeren Baumbestand festgestellt.

Vorbelastungen der o. g. Gehölzlebensräume im räumlich-funktionalen Umgriff bestehen durch Störungen i.V.m. dem Verkehr auf der Hanshofener Straße und der Waldstraße sowie durch die Erholungsnutzung (Spaziergänger, Radfahrer, Hunde). Durch die Wohnbebauung „Am Kleinfeld“ sowie durch die Friedhofs-Beleuchtung bestehen bereits Vorbelastungen / Störungen in Form von Lichtimmissionen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zum Verlust einer Mähwiese (Intensivgrünland) in einer Größenordnung von ca. 9.305 m², einer Ackerfläche von 45 m² und eines Grünweges mit 40 m². Hierbei handelt es sich jeweils Vegetationsbestände mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die bestehende Waldstraße und Hanshofener Straße werden entsprechend dem Erfordernis ausgebaut.

Die Gehölzbestände im räumlich-funktionalen Umgriff werden erhalten, es kommt nicht zum Verlust von Fledermaus-Quartieren und/oder Brutstätten von Vögeln. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG (Tötung und Schädigung) können somit ausgeschlossen werden. Sollten Pflege- bzw. Verkehrssicherungsmaßnahmen an den Friedhofs-Bäumen erforderlich werden, sind diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, d. h. von 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung, Lichtimmissionen, d. h. sog. baubedingte Auswirkungen, können zu Störungen der Tierwelt in der näheren Umgebung führen.

In Bezug auf ein mögliches Fledermausvorkommen in den Friedhofs-Bäumen kann eine erhebliche baubedingte Störung durch Lärm-, Staub- und Lichtimmissionen und damit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da nachts in der Haupt-Aktivitätszeit der Fledermäuse aufgrund der Siedlungsnähe nicht gebaut wird.

Vorhandene bzw. potenzielle zukünftige Brutstätten von Vögeln am südlichen und östlichen Waldrand des Schemalaich-Waldes sowie in den Friedhofs-Bäumen werden durch Baulärm temporär gestört. Eine erhebliche Störung und damit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind jedoch nicht zu erwarten, da durch potenzielle Störungen der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten nicht verschlechtert wird. Weiterhin ist auch ein Ausweichen der Tiere auf Bäume in größerer Entfernung zum geplanten Wohngebiet während der Bauzeit grundsätzlich möglich.

Hinweis: Als Bezugsraum für die lokale Population kann zum Beispiel für den Rotmilan als nahezu flächig vorkommende Art die naturräumliche Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ herangezogen werden⁴³. In der Literatur wird für den Rotmilan als Mindestareal/Population 360 - 21.000 km² angegeben⁴⁴.

Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, welche insbesondere auch eine Bedeutung als Teil-Nahrungshabitat für z. B. Greifvögel haben. Der Geltungsbereich ist als Teil-Nahrungshabitat aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe von ca. 1 ha und der bis ins Jahr 2021 querenden 20-kV-Mittelspannungsleitung nicht essenziell für die lokalen Populationen der Greifvögel. So hat z. B. das Jagdrevier des Rotmilans eine Größe von mehreren Quadratkilometern. Ein Ausweichen der Nahrungsgäste auf die umliegenden großräumigen landwirtschaftlichen Flächen ist möglich. Eine erhebliche Störung und damit ein

⁴³ ffh-anhang4.bfn.de/recht/wichtige-begriffe.html

⁴⁴ PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH (2017): Übersicht zur Abschätzung von Minimalarealen von Tierpopulationen in Bayern

Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber den Nahrungsgästen kann ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen, z. B. der Greifvögel, durch das Wohnbauvorhaben ist nicht zu erwarten (vgl. Ausführungen zu den baubedingten Auswirkungen).

Zerschneidungseffekte zwischen (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten und den Nahrungshabitaten, die zu erheblichen Störungen der Nahrungsgäste führen könnten, sind mit der geplanten Wohnbebauung ebenfalls nicht verbunden. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems erfolgt nicht.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, d.h. durch die Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten (z. B. Gehölzbrüter) sowie am östlichen Ortsrand eine weitere (potenzielle) Leitlinien-Struktur für Jagdflüge der Fledermäuse geschaffen.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft bzw. hin zu den Gehölzbeständen im östlichen Anschluss und in Richtung Nordwesten verlagert. Durch die Wohnbebauung „Am Kleinfeld“ sowie durch die Friedhofs-Beleuchtung bestehen bereits Vorbelastungen/Störungen in Form von Lichtimmissionen. Um zusätzliche nutzungsbedingte Störungen durch ein Heranrücken der Beleuchtung an die Gehölzbestände möglichst zu minimieren, soll bei der Straßenbeleuchtung und bei der Außenbeleuchtung von Gebäuden insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zur Verwendung kommen. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“⁴⁵.

Weiterhin wird auf den § 41a BNatSchG⁴⁶ „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Eine erhebliche Störung und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber den Arten kann ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Wohnbauvorhaben ist nicht zu erwarten. Ein Ausweichen auf Gehölze / Bäume in größerer Entfernung ist möglich (vgl. Ausführungen zu den bau- und anlagebedingten Auswirkungen).

Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, der artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

4.2.5. Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene Wohnbebauung „Am Kleinfeld“ befindet sich direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend. Diese Wohnbebauung ist im rechtmäßigen Bebauungsplan „Günzlhofen - Waldstraße“ i.d.F. vom 01.08.1996 als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Vorbelastungen wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen bestehen zum einen durch die nördlich verlaufende Hanshofener Straße und die westlich verlaufende Waldstraße, welche allerdings durch die aktuell geringe Nutzung vernachlässigbar sind. Zum anderen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen von den landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ausgehen. Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf „Landwirtschaftliche Immissionen“ verwiesen.

⁴⁵ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ Handlungsempfehlungen für Kommunen, 09/2020

⁴⁶ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung (festgesetzt als Dorfgebiet) durch Baulärm, Erschütterungen, Staub- und Abgasimmissionen zu rechnen. Auch sind die Wohngebäude entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen durch Baustellenverkehr betroffen. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt wird es durch die zukünftige Wohnnutzung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs sowie zu einem geringfügig erhöhten CO₂-Ausstoß durch Gebäudeheizung kommen (vgl. „Abschätzung des Verkehrsaufkommens“ und „Mehrverkehr“). Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)**.

4.2.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich selbst hat eine geringe bis mittlere Bedeutung bzw. Funktion als siedlungsnaher Freifläche für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft). Bedeutsam sind insbesondere die nördlich und westlich des Geltungsbereiches verlaufende Hanshofener Straße und Waldstraße, die auch durch den Rad- und Fußverkehr im siedlungsnahen Wohnumfeld von Günzlhofen häufig genutzt werden. Die Erhaltung dieser Wegeverbindungen ist als wichtig anzusehen.

Vorbelastungen sind lediglich in geringem Ausmaß vorhanden, da nur wenig Verkehr auf den beiden Straßen vorhanden ist.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz, etc. Weiterhin werden insbesondere die Aufenthaltsqualität und private Erholung in den Hausgärten des südlich angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf dem Friedhof temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Darüber hinaus wird die fußläufige Durchgängigkeit des geplanten Wohngebietes zum Friedhof und darüber hinaus zur Ortsmitte durch einen Fußweg sichergestellt.

Entlang des westlichen Ortsrandes wird nur die städtebaulich empfohlene erdgeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (Gebäudetyp S) zugelassen und dadurch das Erscheinungsbild der bestehenden Ortsrandbebauung „Am Kleinfeld“ aufgegriffen und in nördlicher Richtung weitergeführt. Zwar wird eine heterogene Dachlandschaft zugelassen, auf das gestalterisch maximal abweichende Flachdach bei Hauptgebäuden wird im gesamten Geltungsbereich jedoch verzichtet. Somit kann eine optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft weitgehend minimiert werden. Außerdem tragen die punktuell und abschnittsweise festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen an den zukünftigen Ortsrändern sowie entlang der neu geplanten Erschließungsstraße zu einem Wechselspiel von Bepflanzung, Durchblicken und Bebauung bei, welches insbesondere für erholungssuchende Spaziergänger nicht uninteressant sein dürfte. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** durch den Erschließungsverkehr und sonstige Geräusche der Wohnnutzung zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

4.2.7. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Günzlhofen. Die bestehende Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches ist charakterisiert durch eineinhalbgeschossige Hauptgebäude mit Steildach. Es besteht keine wirksame Eingrünung der Bebauung in Richtung Westen und Norden zum Ortsrand hin.

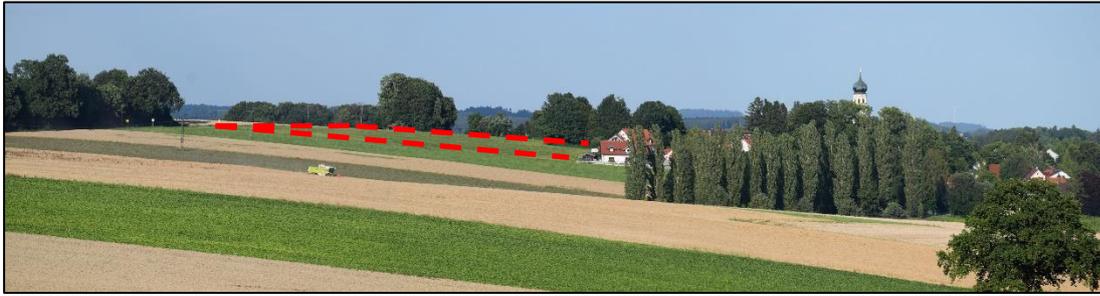


Abb. 8: Blick vom Mobilfunkurm südlich von Längenmoos in Richtung Baugebiet (rot)

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch seine Hanglage und intensive Grünlandnutzung ohne landschaftsprägende Strukturen aus. Aufgrund der erhöhten Lage besteht aus Richtung Westen/Südwesten eine gute Einsehbarkeit mit Fernwirkung. Deshalb kommt der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung nach Westen im Übergang zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Von Norden besteht nur eine kleinräumige Einsehbarkeit.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Entlang des westlichen Ortsrandes wird nur die städtebaulich empfohlene erdgeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (Gebäudetyp S) zugelassen und dadurch das Erscheinungsbild der bestehenden Ortsrandbebauung „Am Kleinfeld“ aufgegriffen und in nördlicher Richtung weitergeführt. Zwar wird eine heterogene Dachlandschaft zugelassen, auf das gestalterisch maximal abweichende Flachdach bei Hauptgebäuden wird im gesamten Geltungsbereich jedoch verzichtet. Somit kann eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.

Um eine Mindest-Eingrünung entlang des westlichen und nördlichen Ortsrandes sicherzustellen, werden jeweils insgesamt vier Laubbäume entlang der Waldstraße und Hanshofener Straße zur Pflanzung auf Privatgrund festgesetzt, am gut einsehbaren westlichen Ortsrand zusätzlich zwei Sträucher je Baugrundstück. Dadurch wird ein Wechselspiel von Bepflanzung, Durchblicken und Bebauung geschaffen. Eine wünschenswerte durchgehende flächige Eingrünung ist an diesen beiden Ortsrändern aufgrund der Grundstückszufahrten nicht möglich. Entlang des östlichen Ortsrandes erfolgt eine Eingrünung auf Privatgrund durch Pflanzgebot, welche in erster Linie als Abstands- und Puffergrün zum Friedhof inklusive dessen Erweiterungsfläche dient. Die Funktion als Ortsrandeingrünung ist an dieser Stelle von untergeordneter Bedeutung.

Zur Strukturbildung und Durchgrünung sind entlang der neu geplanten Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes insgesamt drei Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen geplant und rechtsverbindlich festgesetzt. Weiterhin wird eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke durch die flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen erreicht.

Die verbindlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung am westlichen Ortsrand, zur baulichen Gestaltung und zur Geländemodellierung tragen zur Verringerung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Aufgrund der lediglich punktuellen Ortsrandeingrünung insbesondere am westlichen, gut einsehbaren Ortsrand, aber auch am nördlichen Ortsrand sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Landschaft** zu erwarten.

4.2.8. Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Boden- bzw. Baudenkmäler (vgl. Ziffer „Denkmalrecht“). Der Turm der Kath. Pfarrkirche St. Margareth überragt mit seinen 37,7 m Höhe (584,78 m ü.NHN) alle Gebäude der Ortschaft Günzlhofen deutlich. Auch das Kirchenschiff mit einer Firsthöhe von 17,3 m (565,07 m ü.NHN) ist höher als der gesamte Gebäudebestand von Günzlhofen.

Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Kulturgüter

Bau- und/oder Bodendenkmäler sowie sonstige Kulturgüter sind nicht betroffen.

Der Turm der Kath. Pfarrkirche St. Margareth mit einer Höhe von 584,78 m ü NHN ist deutlich höher als das höchstmögliche Gebäude im Gebiet (auf Parzelle Nr. 10) mit einer Firsthöhe von 568,6 m ü NHN.

Sachgüter

Sachgüter sind nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Gebäuden örtlich und zeitweise wasserführende Schichten im Untergrund angeschnitten werden können. Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude durch Schutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass Schichtenwasser und auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser nicht in Gebäude eindringen kann, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

4.2.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische / bauliche Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene (Frischluf-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den vorherigen Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

4.2.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland bewirtschaftet genutzt werden. Die in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Gemeindebürger, Ortsansässige und junge Familien in einem verträglichen Umfang nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken, dadurch eine Abwanderung zu vermeiden, einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Der dringende Bedarf an Wohnbauflächen bliebe bestehen.

4.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Wohnbebauung

Auf die Ausführungen in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.13. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf die Ausführungen in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebs- und nutzungsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsunternehmen, Kommune, Verband) zu überlassen.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU⁴⁷ - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die geplante Wohnbebauung erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

4.2.15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Planungsgebiet befindet sich in direktem Anschluss an drei vorhandene Wohngebäude. Aufgrund dieser räumlichen Nähe und vor allem aufgrund der geplanten Wohnnutzung besteht keine direkte Gefährdung bzw. kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit. Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)⁴⁸ durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschrieben.

Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z. B. Sturm, Hagel, Starkregen, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden entstehen, u. a. wenn z. B. Bäume innerhalb des Wohngebietes oder in der nahen Umgebung umstürzen oder Dachziegel gelöst werden. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z. B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen.

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen. Aufgrund der Hanglage besteht bei Starkniederschlägen grundsätzlich eine erhöhte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser und Überflutung von Gebäuden. Der Abstand zwischen dem nordwestlich gelegenen, durch ältere Laubbäume geprägten Waldrand und der hierzu nächstgelegenen Baugrenze beträgt ca. 25 m. Somit ist die erforderliche Baumfallzone zum Waldrand eingehalten (vgl. Ziffer „Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene“).

4.2.16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

4.2.17. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.3 wird verwiesen.

4.2.18. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung der verschiedenen Gebäude vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

4.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht (vgl. nachfolgende Ziffern „Ausgleichsbedarf“ sowie „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“).

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem herangezogenen Leitfaden, Tabelle 2.2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf reduziert werden.

4.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs sowie zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

4.3.2. Schutzgut Fläche und Boden

Nachteilige Auswirkungen können durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (0,3 inkl. der Terrassen) minimiert werden. Eine Überschreitung ist bis zu einer maximal zulässigen Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 möglich. Des Weiteren trägt die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Stauräume vor Garagen sowie jeweils deren Zufahrten zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen bei. Auch wenn der Boden nur bedingt für eine Versickerung geeignet ist, ist die

⁴⁷ www.abfallbilanz.bayern.de

⁴⁸ "Störfall-Verordnung" i.d.F. vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sinnvoll, da über die Zeit das Wasser dem Boden zurückgeführt wird.

4.3.3. Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 (0,3 inkl. der Terrassen) beschränkt. Dabei werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO unterschritten. Eine Überschreitung ist bis zu einer maximal zulässigen Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 möglich.

Zusätzlich wird die Wasseraufnahme-, Speicher- und Pufferkapazität des Bodens in Teilbereichen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge weitgehend erhalten und unterstützt.

Das Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Vorfluter (Rambach) eingeleitet, und somit werden Abflussspitzen mit einer damit verbundenen Hochwassergefahr vermieden bzw. verringert.

4.3.4. Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der versiegelten Flächen bei. Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

4.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung sowie als Abstandsgrün zum Friedhof inklusive dessen Erweiterungsfläche vor. Weiterhin sind Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Straßenraumes jeweils auf den Privatgrundstücken verbindlich festgesetzt. Vorgaben zur Pflanzenartenwahl, zur Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen sowie für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen sichern eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung. Die Festsetzung offener Einfriedungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Verzicht auf Sockel und zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sollen zu einer Durchgängigkeit für Kleintiere und zur weiteren Verbesserung der ökologischen Gestaltung auf den Privatgrundstücken beitragen.

4.3.6. Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes tragen zur Gestaltung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes und zur Verbesserung der passiven Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes bei. Dies wird unterstützt durch die Schaffung einer fußläufigen Verbindung in Richtung Friedhof und darüber hinaus zum Ortskern.

4.3.7. Schutzgut Landschaft

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden bzw. weitgehend zu verringern, wird entlang des westlichen Ortsrandes nur die städtebaulich empfohlene erdgeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (Gebäudetyp S) zugelassen und dadurch das Erscheinungsbild der bestehenden Ortsrandbebauung „Am Kleinfeld“ aufgegriffen und in nördlicher Richtung weitergeführt. Zwar wird eine heterogene Dachlandschaft zugelassen, auf das gestalterisch maximal abweichende Flachdach bei Hauptgebäuden im gesamten Geltungsbereich wird jedoch verzichtet.

Um eine Mindest-Ortsrandeingrünung entlang des westlichen und nördlichen Ortsrandes sicherzustellen, werden jeweils insgesamt vier Laubbäume entlang der Waldstraße und Hanshofener Straße zur Pflanzung auf Privatgrund festgesetzt, am gut einsehbaren westlichen Ortsrand zusätzlich zwei Sträucher je Baugrundstück.

Zur Strukturbildung und Durchgrünung entlang der neu geplanten Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes sind insgesamt drei Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen geplant und rechtsverbindlich festgesetzt. Weiterhin wird eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke durch die flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen erreicht.

Die Festsetzungen zur Geländemodellierung und zu den Einfriedungen tragen zusätzlich geringfügig zu einer Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

4.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Höhe des Kirchturmes der Kath. Pfarrkirche St. Margareth von 584,78 m ü. NHN wird durch die höchste Bebauung des Gebietes auf Parzelle Nr. 10 mit FH 568,6 m ü. NHN bei Gebäudetyp S deutlich unterschritten.

4.3.9. Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁴⁹ herangezogen.

⁴⁹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Zunächst wurde anhand der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise überprüft, ob die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise möglich ist.

Es sind 13 Einzelhausgrundstücke geplant, auf zwei weiteren Grundstücken sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Die Anbindung des Geltungsbereiches an den Siedlungsbestand erfolgt im Anschluss an lediglich drei Wohngebäude und schließt somit in untergeordneter Weise an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich einer von Westen / Südwesten gut einsehbaren Hanglage, die festgesetzte Mindest-Ortsrandeingrünung in Richtung Norden und Westen erfolgt jeweils nur über vier Einzelbäume.

Die Kriterien der o.g. Checkliste „Flächensparende Siedlungsform“, „Anbindung an die bestehende Bebauung“, „Berücksichtigung exponierter Bereiche“ werden somit nicht bzw. z.T. nur unzureichend berücksichtigt. In der Folge ist die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen vier Biotop-/Nutzungstypen (BNT) vor: Intensivgrünland, Acker, ein kleiner Teilabschnitt eines unbefestigten Grünweges sowie asphaltierter Verkehrswegebestand. Der asphaltierte Verkehrswegebestand (BNT V11) hat keine naturschutzfachliche Bedeutung und ist somit eingriffsneutral. Alle weiteren Biotop-/Nutzungstypen sind gemäß Biotopwertliste⁵⁰ bzw. Liste 1a des Leitfadens von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung mit 2 bis 3 Wertpunkten.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im gegenständlichen Bebauungsplan mit 0,25 festgesetzt, für Terrassen ist eine Überschreitung um 20 % zulässig. Somit beträgt der anzuwendende Beeinträchtigungsfaktor 0,3.

Da die Fläche für Pflanzbindung bzw. das Pflanzgebot zum Baugrundstück gehört und bei der Ermittlung der zulässigen GRZ mit angerechnet wird, ist diese als Eingriffsfläche zu bewerten.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Festsetzung Bebauungsplan	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland BNT G11	9.305 m ²	3 WP	WA, öffentliche Verkehrsfläche	0,3	8.375 WP
Acker BNT A11	45 m ²	2 WP	öffentliche Verkehrsfläche	0,3	27 WP
Grünweg unbefestigt BNT V332	40 m ²	3 WP	öffentliche Verkehrsfläche	0,3	36 WP
Verkehrswegbestand asphalt BNT V11	1.190 m ²	0 WP	öffentliche Verkehrsfläche	0,0	0 WP
Summe	10.580 m²				8.438 WP
Planungsfaktor	Bewertung (WP)		GRZ/Eingriffsfaktor		
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung Ziffer B 6.3.2		
Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Wohngebietes durch Mindestanzahl von Bäumen auf den privaten Grundstücken und Pflanzgebot am östlichen Ortsrand	Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes, Schaffung von Lebensräumen für siedlungstypische Arten, Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft		Festsetzung Ziffern B 6.1, B 6.2 und B 6.3.1		
Summe (max. 20 %)	hier: abzüglich 10%		844 WP		
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					7.594 WP

Tab. 1: Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung reduziert werden. Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **7.594 Wertpunkten**.

⁵⁰ Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014 / 31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Liste 1 b des Leitfadens mit jeweils **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild zeigt sich insgesamt inhomogen und zeigt Merkmale geringer bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild: ausgeräumte Agrarlandschaft im Westen und Norden, bestehender Ortsrand ohne Eingrünung im Süden, bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen im Osten (Friedhof), Hanglage; Einstufung: mittlere Bedeutung

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung („Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein **ergänzender Ausgleichsbedarf** ist nicht erforderlich.

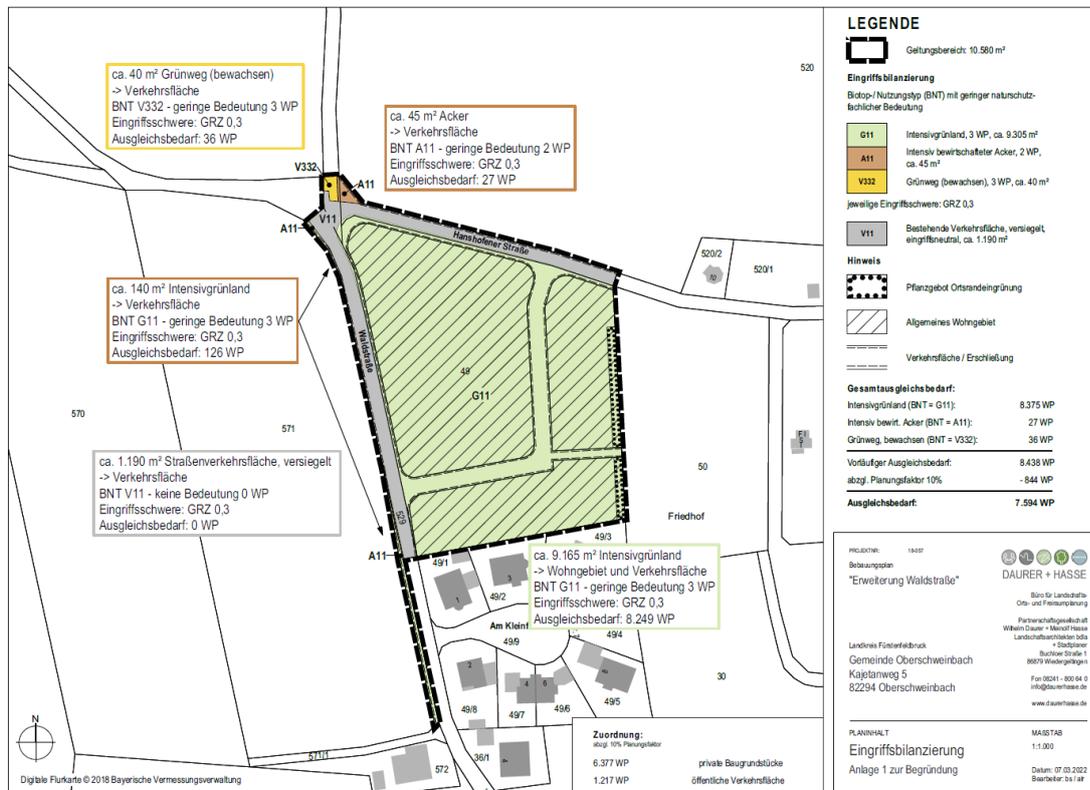


Abb. 9: Eingriffsbilanzierung

4.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Alternativen geprüft. Zusätzlich zur gewählten Erschließungsvariante wurde eine von der Waldstraße abzweigende Ringschließung mit anliegender öffentlicher Grünfläche geprüft. Weiterhin erfolgte eine Alternativenprüfung in Bezug auf die Dichte der Bebauung (Anzahl der Grundstücke) und die Hausformen (nur Einzelhäuser). Der Gemeinderat hat sich für die vorliegende Variante entschieden, da bei dieser eine möglichst flächensparende Erschließung unter Ausnutzung des vorhandenen Verkehrswegebestandes möglich ist. Auf die Festsetzung von ausschließlich Einzelhäusern wurde verzichtet, und es wurden bewusst auch Doppelhausgrundstücke im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung zugelassen. Ziel hierbei ist es, im Sinne von „Flächensparen“ auch eine etwas verdichtete, dorfgerechte Bebauung zuzulassen und ein breiteres Angebot an Wohnformen zu schaffen. Am Ortsrand hingegen soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen. Weiterhin wurde die vom Gemeinderat gewünschte Alternative geprüft, für das gesamte Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen (inklusive Flachdach) zuzulassen. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes möglichst zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren, wurde diese Alternative wieder verworfen und entlang des westlichen, gut einsehbaren Ortsrandes eine höhenreduzierte, ausschließlich eineinhalbgeschossige Bebauung mit

Satteldach festgesetzt, und es wird im gesamten Geltungsbereich auf Flachdächer bei Hauptgebäuden verzichtet.

4.5. Zusätzliche Angaben

4.5.1. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baurecht bzw. zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung vom Dezember 2021) herangezogen. Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas und FisNatur, sowie des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, BayernAtlas PLUS, verwendet.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der „Referenzliste der Quellen“ verwiesen. Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

4.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird, besteht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Verpflichtung zur Überwachung gemäß § 4c BauGB.

4.5.3. Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Waldstraße“ dient insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 1,058 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Günzlhofen, östlich angrenzend an die Waldstraße, südlich angrenzend an die Hanshofener Straße.

Für das Planungsgebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Vorhaben wird nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Wohnbebauung insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche durch Voll- und Teilversiegelungen und in der Folge durch den Verlust bzw. die Reduzierung der Bodenfunktionen Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten sind. Gegenüber dem Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild sind aufgrund der aus Richtung Westen/Südwesten gut einsehbaren Hanglage und der in Richtung Westen und Norden lediglich punktuell mit Laubbäumen und Sträuchern festgesetzten Ortsrandeingrünung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die Schutzgüter Wasser und Mensch (Erholung) sind ebenfalls aus den o. g. genannten Gründen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen. Alle weiteren Schutzgüter sind nur in geringem Maße betroffen.

Bei der Realisierung des Vorhabens werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Rückhaltung des Niederschlagswassers, Mindest - Ein- und -Durchgrünung des Wohngebietes, verringert werden.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 7.594 Wertpunkten ermittelt. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass kein Ausgleich erbracht werden muss und dass keine Verpflichtung zur Überwachung (Monitoring) besteht.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	mittlere - hohe Erheblichkeit	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel - hoch
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	mittel
Kulturgüter	voraussichtlich nicht betroffen	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Sachgüter	nicht betroffen	geringe Erheblichkeit	nicht betroffen	gering

Tab. 1: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4.5.4. Referenzliste der Quellen

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Fürstfeldbruck, Stand 1999
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) inkl. Anlage 1
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand Dezember 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", Dezember 2021
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Online Abfrage im 07/2021 zu verschiedenen Themen, u.a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020
- Bundesamt für Naturschutz: <https://ffh-anhang4.bfn.de/recht/wichtige-begriffe.html>
- Bundes-Artenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschweinbach i.d.F. vom 17.08.1983 mit insgesamt neun Änderungen

- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- PAN/Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH (2017): Übersicht zur Abschätzung von Minimalarealen von Tierpopulationen in Bayern
- Regionaler Planungsverband München: Regionalplan der Region München (14), Gesamtfortschreibung 2019
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 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)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

5. VERFAHREN

5.1. 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 (hier die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in untergeordneter Weise anschließen⁵¹, ist die Gemeinde der Auffassung, dass das beschleunigte Verfahren anwendbar ist, obwohl sich das Baugebiet in den Außenbereich absetzt, schmiegt es sich an die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Friedhofes an. Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.961 m² (inkl. der Flächen von Terrassen bei ca. 2.353 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 bekannt.

Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2022 eingeleitet.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁵²) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.

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

Zudem gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,14% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁵³ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁵⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien⁵⁵) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

⁵¹ BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“

⁵² 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 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

⁵³ 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)

⁵⁴ 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)

⁵⁵ 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)

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie⁵⁶) zu beachten wäre.

5.3. 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.

Zwar wurde im Umweltbericht die Eingriffsschwere ermittelt, allerdings hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.03.2022 einstimmig Folgendes beschlossen:

„Für die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt wurden, sind diese im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Damit geht der Gemeinderat davon aus, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistung und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich ist.“

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 1.961 m² (inkl. der Flächen von Terrassen bei ca. 2.353 m²) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB; sie ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit 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.

6. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

6.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept



Abb. 10: Städtebauliches Konzept, Geltungsbereich rot, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Das **städtebauliche Konzept** sah in Fortführung des südlichen Quartiers „Am Kleinfeld“ und der Ortsrandlage mit seiner Fernwirkung eine einheitliche ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung und Maßstäblichkeit („Körnung“) der südlichen Bebauung Am Kleinfeld vor.

Aufgrund der gefassten Beschlüsse des Gemeinderats vom 14.06.2021 und 19.07.2021 soll anstelle der ein- bis eineinhalbgeschossigen Bebauung auch eine zweigeschossige Bebauung unter Einhaltung der Firsthöhe im gesamten Geltungsbereich ermöglicht werden. Aufgrund der geäußerten Bedenken des

⁵⁶ Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 01.07.2012 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)

Landratsamtes Fürstenfeldbruck⁵⁷ in Bezug auf den Baukörpertypus, die Höhenentwicklung und Einbindung in das Landschaftsbild fasste der Gemeinderat am 07.03.2022 den Beschluss, auf den westlichen (an der Waldstraße gelegenen) Parzellen nur die städtebaulich empfohlene erdgeschossige Bebauung mit Dachgeschoss (Gebäudetyp S) zuzulassen und bei der im übrigen Gebiet auch zulässigen zweigeschossigen Bebauung mit flachgeneigtem Dach (Gebäudetyp F) auf das gestalterisch in maximalem Umfang abweichende Flachdach zu verzichten.



Abb. 11: Fotomontage Ortsrand von Westen mit der vorgeschlagenen Bebauung mit dem einheitlichen Gebäudetyp S (E+D) hier mit Satteldach, Visualisierung Sg©2021



Abb. 12: Fotomontage Ortsrand von Westen mit einheitlichem Ortsrand mit Gebäudetyp S (E+D) mit Satteldach, im übrigen Bereich mit Gebäudetyp F (E+1) mit Satteldach

Diese Bebauung ist Form von Einzelhäusern und zwei Doppelhäusern vorgesehen. Bei der Ausrichtung der eingeschossigen Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst gute Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) zu schaffen.

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt zunächst über die vorhandenen Erschließungsstraße, die Hanshofener Straße und Waldstraße bzw. über eine Verbindungsspanne zwischen diesen.

Eine **fußläufige Anbindung** zum Friedhof und Ortskern erfolgt über einen Fußweg. Im Übrigen erfolgt eine Mischnutzung mit den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr.

6.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept trägt bestmöglich sowohl zur optischen als auch zur ökologischen Gestaltung und Aufwertung des Wohnbaugebietes bei. Es sieht ein Abstands- bzw. Puffergrün in Richtung Osten zum Friedhof inklusive dessen Erweiterungsfläche vor. Diese Eingrünung dient auch der Strukturanreicherung und untergeordnet der Einbindung in die Landschaft.

Eine lediglich punktuelle Eingrünung erfolgt entlang der Waldstraße in Richtung Westen und entlang der Hanshofener Straße in Richtung Norden. Aufgrund des logischen Rückgriffs auf das bestehende Erschließungssystem (Hanshofener Straße und Waldstraße) besteht entlang dieser Straßen keine Möglichkeit für die Schaffung einer qualitätsvollen flächenhaften Eingrünung. Hier sind lediglich punktuelle Baum- und Strauchpflanzungen auf Privatgrund möglich, die das Mindestmaß zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft darstellen.

Eine Durchgrünung und Strukturierung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Wohngebietes erfolgt durch die verbindliche Festsetzung zur Pflanzung von drei Laubbäumen auf Privatgrund entlang der neu geplanten Erschließungsstraße.

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

⁵⁷ Schreiben vom 15.11.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

6.3. Alternativenprüfung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei verschiedene Alternativen in Bezug auf eine verdichtete Bebauung (Anzahl der Grundstücke), Erschließungsvarianten (Straßenführung) und Hausformen (nur Einzelhäuser) geprüft.

Aufgrund der verdichteten Bebauung mit der Anzahl der Grundstücke, der Zulässigkeit von zwei Doppelhäusern und des Erschließungszwanges wurde der vorliegende Entwurf gewählt.

6.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG (Netzdienste Oberbayern Nord, Unterschleißheim) erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabeln erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe, Unterschweinbach.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt durch die Trinkwasserversorgung. Damit wird von einem der Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}^{58}$ über zwei Stunden ausgegangen. Hierzu 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. Aufgrund einer durchgeführten Messung der Wassermenge kann die Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁵⁹ ist mit 50 Mbit/s wohl zu über 95 % gesichert. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie⁶⁰ mit 6 Mbit/s zu über 95 % verfügbar. Die FttH/B⁶¹ Technologie wird aktuell nicht zur Verfügung gestellt, wobei es das Ziel der Gemeinde ist, mit der Erschließungsplanung eine Breitbandversorgung zur Verfügung zu stellen.

6.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt zentral im Trennsystem über den Abwasserzweckverband der Schweinbach-Glonngruppe, Oberschweinbach.
Die Kläranlage zwischen Poigern und Egenhofen stammt aus dem Jahr 2010, verfügt über eine Belebungsanlage mit gemeinsamer Schlammstabilisierung und ist auf eine Ausbaugröße von 6.500 Einwohnerwerten ausgegangen.
Aufgrund des gering wasserdurchlässigen Bodens (K_f -Wert⁶²: 1×10^{-7} bis 3×10^{-8}) ist nach dem Bodengutachten der Blasy+Mader GmbH⁶³ eine Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers über Rigolen und Schächte nicht möglich. Somit erfolgt die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers zentral im Trennsystem über den Abwasserzweckverband der Schweinbach-Glonngruppe, Oberschweinbach. Hierzu wird das Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen des Baugebietes über Rohrleitungen bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche über Straßeneinläufe gesammelt und in einen westlich gelegenen Regenwasserkanal (der auch das südliche Baugebiet „Am Keinfeld“ anschließt) in ein Rückhaltebecken (auf Fl.-Nr. 580) mit einem Gesamtvolumen von 245 m^3 abgeleitet. Von dort wird das gesammelte Niederschlagswasser über einen bestehenden Regenwasserkanal gedrosselt ($Q_{Dr} = 67 \text{ l/s}$) an der bestehenden Einleitungsstelle (an der Grenze von Fl.-Nr. 590 und Fl.-Nr. 591) in den Rambach (Fl.-Nr. 589) eingeleitet. Da eine anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers z.B. durch Versickern nicht möglich ist besteht ein Benutzungsrecht für den Regenwasserkanal. Hierzu wird auf die Regelung in § 4 Entwässerungssatzung⁶⁴ zum - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.
Vom Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe wurde hierzu ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis⁶⁵ gestellt. Mit Bescheid⁶⁶ vom 21.01.2022 wurde eine beschränkte Erlaubnis bis zum 31.12.2042 erteilt.

⁵⁸ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁵⁹ Breitbandatlas unter www.bmvi.de, Datenabruf 04/2021

⁶⁰ LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschema von UMTS wird bei LTE beibehalten.

⁶¹ FttH/B „Fibre to the Home“ bzw. - „Fiber to the Building“ bezeichnet man das Verlegen von Lichtwellenleitern (Glasfaser) von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung des Teilnehmers

⁶² Der **K_f-Wert** ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt.: K_f 1×10^{-6} - 1×10^{-8} : schwach durchlässig

⁶³ Blasy+Mader GmbH, Erschließung Baugebiet „Erweiterung Waldstraße“ 82294 Oberschweinbach-OT Günzlhofen, Baugrundgutachten Projekt Nr. 9915, 18.01.2019, Ziffer 5.2 Versickerung.

⁶⁴ Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe“ vom 24.05.2013

⁶⁵ Dippold&Gerold Beratende Ingenieure vom 30.04.2021

⁶⁶ Landratsamt Fürstenfeldbruck, Umwelt- und Klimaschutz, AZ: 24-03-6421,01 2021/0381 st

- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreis Fürstentfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich in der Gartenstraße in ca. 750 m Entfernung (Gartenstraße).

6.6. Vorbeugender Brandschutz

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

Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Günzlhofen (Schulstraße Nr. 2) verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug und befindet sich in einer Entfernung von ca. 530 m.

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr ermöglicht jederzeit und ungehindert befahren werden kann.

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.

7. PLANINHALT

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

7.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

Dies begründet sich insbesondere auch wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Oberschweinbach, insbesondere des Ortsteils Günzlhofen 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 verursacht und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

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

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes⁶⁷.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen, in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind,

⁶⁷ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2020 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“). Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde vor allem durch die vorhandene Anlage (westlich, in ca. 1,64 km Entfernung mit 24 Mobilfunk und 4 sonstigen Funkanlagen⁶⁸) ermöglicht.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit, Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite“⁶⁹ sogenannten „Small Cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter⁷⁰ bzw. eine Größe von 1 m x 1 m⁷¹ nicht übersteigt.

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

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

7.2.1. Grundflächenzahl

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

Um die Anrechnung von Grundflächen der Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen, wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 20 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 zur Größe der Überschreitung u.a. Folgendes ausgeführt: *„Großzügige Außenbereichsflächen zum witterungsabhängig ständigen Aufenthalt im Freien zählen zu den Grundbedürfnissen der späteren Nutzer. Es ist deshalb erklärter Wille der Planungsträgerin, eine Überschreitung der GRZ von 20 % für Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen“*

Dabei wird der Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,25 (mit den Flächen von Terrassen von 0,30) und der rechnerischen Geschossflächenzahl von 0,50 (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 1,2) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für einen ländlich geprägten Ortsteil wie Günzlhofen, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage sowie der südlichen Bebauung „Am Kleinfeld“ für angemessen.

7.2.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,55 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten.

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

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

⁶⁸ Standortbescheinigung Nr. 540282 vom 14.05.2019, emf3.bundesnetzagentur.de/karte/Default.aspx, Datenabruf 04/2021

⁶⁹ Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

⁷⁰ Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

⁷¹ Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 22.04.2021, Seite 5

7.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt. Dies ist erforderlich, da öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 6 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 zur Festsetzung der Vollgeschosse u.a. Folgendes ausgeführt: „Es ist ausdrücklicher Wunsch der Satzungsgeberin, die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen. Ein Angebotsbebauungsplan definiert grundsätzlich ein Gerüst, innerhalb dessen eine Vielzahl möglicher Baukörper realisierbar sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sämtliche Höchstmaße bei jedem Bauvorhaben ausgeschöpft werden können. Mithin sind Dachgauben so zu wählen, dass ein weiteres Vollgeschoss nicht entsteht.“

7.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird bei den Hauptgebäuden die Firsthöhe bzw. traufseitige Außenwandhöhe festgesetzt. In Zusammenwirken mit der gebäudetypischen Dachneigung bestimmen sie das Volumen der Gebäude.

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche in diesem mehrfach geneigten Gelände Höhenunterschiede aufweist. So wird der untere Bezugspunkt über Normalhöhennull festgesetzt, somit ist eine Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten. Die Höhenlage wird ausgehend vom geplanten Straßenniveau der aktuellen Straßendetailplanung die eine durchschnittliche Steigung von 7,6% aufweist (Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH i.d.F. vom 13.04.2021) als maximaler Wert jeweils für die einzelnen überbaubare Grundstücksfläche über Normalnull bestimmt.

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

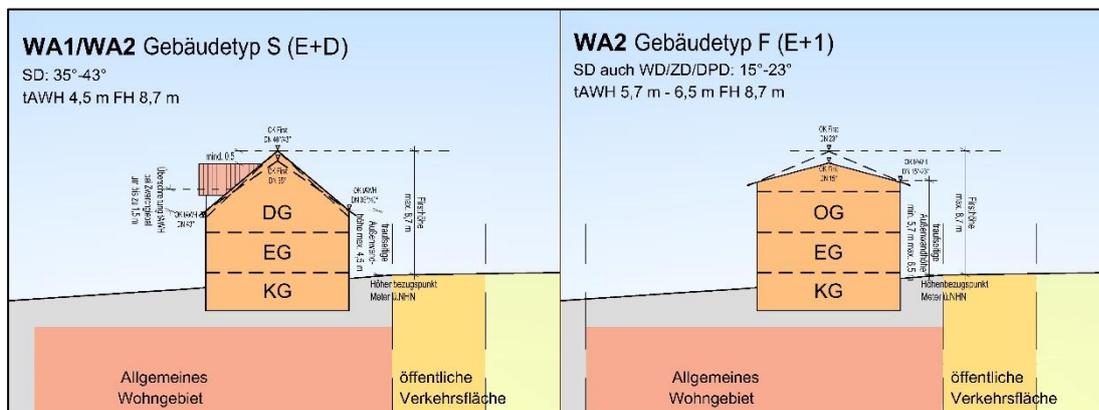


Abb. 13: Systemschnitte Süd-Nord: vorgeschlagener Gebäudetyp S „E+D“ mit steilem Satteldach und zusätzlich beschlossener Gebäudetyp F „E+1“ hier mit flachgeneigtem Satteldach (Originalmaßstab 1/200)

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

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

So kann der vorgeschlagene Gebäudetyp S „E+D“ mit Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann) verwirklicht werden. Um die Belichtung der Dachgeschosse beim Gebäudetyp S nicht nur durch Gauben und Dachflächenfenster zu ermöglichen werden Überschreitungen der

traufseitigen Außenwandhöhe für Zwerchgiebel⁷² zugelassen. Durch die Festlegung von zwei oberen Bezugspunkten (tAWH und FH) können sich aufgrund der unterschiedlichen Gebäudebreite und dem Dachneigungsbereich (35° bis 43°) Einschränkungen in Bezug auf die traufseitige Außenwandhöhe ergeben. Bei einer Gebäudebreite von 10 m und einer Dachneigung von 43° ergibt sich bei der maximalen Firsthöhe von 8,7 m nur eine traufseitige Außenwandhöhe von ca. 4,0 m.

Auf Grund der Beschlüsse des Gemeinderates wird zusätzlich der Gebäudetyp F „E+1“ mit Erd- und Obergeschoss (auch mit raumhaltigem Dach) ermöglicht. Die Festlegung eines zwingenden Mindestmaßes für die traufseitige Außenwandhöhe ist erforderlich, um das Unterschreiten der Obergrenze zu verhindern. Ohne diese Festsetzung wäre z.B. ein eingeschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Dach (15° bis 23°) planungsrechtlich möglich. Wobei die Firsthöhenentwicklung der des Gebäudetyps S entspricht und als bestimmender Faktor gesehen wird.

7.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Dies dient dazu den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind innerhalb der Baufenster und auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Aufgrund der Hangsituation und der Größe der Baugrundstücke können keine indirekten Zu- und Abfahrten wie im einfachen Bebauungsplan⁷³ bzw. der Gestaltungssatzung⁷⁴ festgelegt entstehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und ein Nebengebäude bis 12 m² Brutto-Grundfläche und 25 m³ umbautem Raum zugelassen. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen. Um einer Verengung des Straßenbildes entgegenzuwirken, werden sowohl für Garagen einschließlich deren Nebenräume, als auch für Nebengebäude Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum festgesetzt.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus am bisherigen nördlichen Ortsrand auch das Doppelhaus in der offenen Bauweise festgesetzt, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, auch in Form des Doppelhauses, frei auf einem Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

Da aufgrund der Hanglage bei den Parzellen Nrn. 1, 5a, 5b, 6a, 10, 11, und 12 die grenzständigen Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) nicht mehr unter die Abstandsflächenprivilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO fallen, da die talseitige Wandhöhe um bis zu ca. 1,46 m (Parzelle Nr. 10) tiefer liegt als die bergseitige Wandhöhe der Zufahrt. Ist eine Ausnahme von der offenen Bauweise erforderlich um entsprechend Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO⁷⁵ deren Errichtung planungsrechtlich zuzulassen. Dabei wird bei der Begrifflichkeit auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 bzw. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zurückgegriffen. Bei der Bestimmung der mittleren Wandhöhe (3,8 m) und der Gesamtlänge (7,0 m) wird auf die bisherig zulässige Wandfläche zum Nachbargrundstück der BayBO von 27 m² (3 m x 9 m) zurückgegriffen und diese beibehalten.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5 m eingehalten werden muss. Dies dient dazu den Straßenraum zu entlasten.

7.4. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Regelbreite von 6,5 m festgesetzt. Wobei der festgesetzte Straßenraum, im Bereich des Bebauungsplanes „Günzlhofen- Waldstraße“ bis zum südlichen Fl.-Nr. 571/1 (Feld- und Waldweg), durch einen schmalen Streifen auf Fl.-Nr. 571 auf eine Gesamtbreite von 6,5 m aufgeweitet wird. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 bis 5,55 m (gemäß RAST 06⁷⁶).

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge sowie landwirtschaftliche Maschinen und Geräte zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/Radfahrer oder PKW/PKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Auf die Festsetzung

⁷² Zwerchgiebel: Ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

⁷³ „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 27.04.2020, Ziffer 3.2

⁷⁴ 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachaufbauten, § 3 Nr. 8 Satz 1

⁷⁵ „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“

⁷⁶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung (5,0 m Asphalt und insg. 1,5 m unversiegelte Straßenränder) erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Für den Gehweg nach Osten wird ein Verkehrsraum von 3,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Detailplanung eine versiegelte Straßenbreite von 2,3 m bis 2,80 m (gemäß RAST 06), die für den Radverkehr bzw. Fußgängerverkehr ausreichend sind. Hierdurch kann die fußläufige Entfernung zu den Haltestellen auf ca. 320 m bis ca. 450 m verringert werden.

7.5. Flächen für Versorgungsanlagen

Aufgrund der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH⁷⁷ ist die Festsetzung eines Standortes für eine Transformatorenstation mit einer Grundstücksfläche von ca. 25 m² erforderlich.

7.6. Grünordnung

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

7.6.1. Zu pflanzende Bäume

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume übernehmen als das Hauptelement wichtige strukturbildende Funktionen für die Ortsrand- und Straßenraumgestaltung.

Straßenbegleitend werden auf privatem Grund Laubbäume festgesetzt, um in diesen Bereichen einerseits eine wirksame und das Landschaftsbild prägende Straßenraumgestaltung zu gewährleisten, andererseits am westlichen und nördlichen Ortsrand eine Mindest-Einbindung der Bebauung in die Landschaft sicherzustellen. Im Hinblick auf eine optimale Standortfindung im Rahmen der Erschließungs- bzw. Detailplanung sind die Baumstandorte längs der Straße variabel.

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

Um auf den Baugrundstücken eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Eine Durchgrünung mit einem Baum je 300 m² wird für Grundstücksgrößen von ca. 500 m² für Einzelhäuser bzw. ca. 300 m² für Doppelhäuser für ausreichend gesehen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.

Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung der Hausgärten erreicht. Diese dient sowohl der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als auch dem Arten-, Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung) und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

7.6.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die durch Planzeichen festgesetzte Fläche für die Eingrünung nach Osten dient als Abstands- und Puffergrün sowohl dem Interessensausgleich der Bewohner versa Friedhofserweiterung als auch dem Schutz der vorhandenen Friedhofsbäume vor Inanspruchnahme deren Wurzelraumes für bauliche Anlagen. Die Fläche dient deswegen nicht hauptsächlich der Einbindung ins Landschaftsbild, da insbesondere in diesem östlichen Ortsrandbereich bereits mehrere prägende Gehölzstrukturen vorhanden sind.

Durch die textliche Festsetzung zur Pflanzdichte wird eine für das Dorf Günzlhofen angemessene und typische Ortsrandsituation, bestehend aus einem Wechselspiel zwischen Bepflanzung, Durchblicken und Bebauung, angestrebt. Ferner werden die bestehenden Gehölzstrukturen des Friedhofes ergänzt und damit auch eine weitere (potenzielle) Leitlinienstruktur für Jagdflüge von Fledermäusen geschaffen.

7.6.3. Belagsflächen

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

Flächen für Stellplatz mit ihren bzw. den Zufahrten von Garagen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“).

7.6.4. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Um auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im

⁷⁷ Schreiben vom 15.11.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht.

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

Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr⁷⁸ von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren.

Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten, auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

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

7.6.5. Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

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

7.6.6. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas und des Arten- und Biotopschutzes) gewährleistet werden.

7.7. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Deckungsmaterial und -farbe, Zwerchgiebel und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

Weitere Regelungen insbesondere zu Dachaufbauten sind in der gemeindlichen „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachaufbauten“ enthalten.

7.7.1. Doppelhäuser

Um bei einem Doppelhaus zusätzlich sicherzustellen, dass die beiden bzw. mehrere Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, trifft der Bebauungsplan erhöhte Anforderungen. So werden entsprechende Regelungen zur Höhe (traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe), zur Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial sowie zur bündigen Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

7.7.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Dächer bestimmen im besonderen Maße das Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. Im Geltungsbereich wird für den vorgeschlagenen Gebäudetyp S (E+D) das traditionelle Satteldach festgesetzt um den Anforderungen der steileren Dachneigung, gerecht zu werden. So steht das Gebot einer Hauptdachneigung von mindestens 35° bis 43° allein im öffentlichen Interesse der Bewahrung der historisch gewachsenen Dachlandschaft. Aufgrund der Beschlüsse des Gemeinderates zur Zulässigkeit des Gebäudetyps F (E+1) wird dem Wunsch der

⁷⁸ Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

potentiellen Bauherren nachgekommen und neben dem traditionellen Satteldach auch noch Walm-, Zelt-dächer, sowie versetzte Pultdächer zugelassen. Auf das einfach geneigte Pultdach wird verzichtet, da sich im Firstbereich sonst überhohe Wandhöhen ergeben würden. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 hierzu u. a. Folgendes ausgeführt: „*Es entspringt [dem] ausdrücklichen Planungswillen des Gemeinderats, im Baugebiet eine heterogene Dachlandschaft zu ermöglichen. Auch der Ortsteil Günzlhofen soll sich nicht zu einem Museum in Bezug auf die Ortsplanung entwickeln.*“. Als weiteren Kompromiss und zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft, wurde in der gleichen Sitzung das Flachdach für Hauptgebäude definitiv ausgeschlossen.

So wird bezüglich der Dachform bestimmt, dass neben Flach- und flach geneigten Pultdächer auch die jeweilige Dachform des gewählten Gebäudetyps mit den typischen Neigungen zulässig sind. Denn es ist der Planungswille der Gemeinde, dass neben den für den jeweils auf dem Grundstück festgesetzten Gebäudetyp S oder F zulässigen Dachformen und -neigungen zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zu ermöglichen. Bei Nebengebäude mit einer Fläche von 6 m² („Baumarktware“) städtebaulich irrelevant sind.

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

Um einen gerichteten Baukörper zu erhalten wird bestimmt, dass der Hauptfirst über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen muss.

Das Landratsamt Fürstfeldbruck regt u.A. in seinem Schreiben⁸⁰ an, die Firstrichtung je Bauraum festzusetzen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 hierzu u. a. Folgendes ausgeführt: „*Eine Festsetzung der Firstrichtung wird somit nicht für erforderlich gehalten, da es Ziel ist, dass Gebäude sowohl giebelständig als auch wahlweise traufständig errichtet werden können. Aus Gründen des Klimaschutzes und der damit verbundenen Nutzung von Solarenergie und Fotovoltaik soll die Firstrichtung den Bauherrn freigestellt werden.*“

7.7.3. Hauptdeckungsmaterial und -dachfarbe

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten und rotbraunen Ziegeltönen vor. Die Gemeinde erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an, eine entsprechende Regelung zu treffen. Dabei wird das Deckungsmaterial entsprechend der festgelegten Hauptdachneigungen bestimmt. In Bezug auf die Hauptdachfarbe, nicht zu verwechseln mit nur der Dachfarbe des Hauptgebäudes, werden ebenso die vorhandenen ortstypischen Farbwerte (rot, rotbraun) festgesetzt und, auf Wunsch des Gemeinderates, um die modischen Grau- und Anthrazittöne ergänzt. Durch die Festsetzung des Hauptdeckungsmaterials werden die geneigten Dachflächen kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen. Mit Bezug auf das Haupteindeckung wird es ermöglicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Materialien, wie Glas, Blech etc. zu verwenden.

Nachdem die Gemeinde der Gewinnung regenerativer Energie Vorrang vor der Einheitlichkeit der Dachlandschaft und möglichen Reflexionen einräumen will, ist sie bereit, zur Förderung des Umwelt- und Klimaschutzes, auch im Hinblick auf die zukünftige Solaranlagenpflicht des Art. 44a BayBO, Abstriche am Dachmaterial und Farbkonzept hinzunehmen. So wird festsetzungstechnisch definiert, dass einerseits für Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren und andererseits für extensiv begrünte Flachdächer andere Hauptdeckungsmaterialien zulässig sind. Keine Regelungen zum Deckungsmaterial werden für Nebengebäude mit einer Fläche von 6 m² getroffen, da es sich hierbei um typische „Baumarktware“ handelt, deren Dachgestaltung städtebaulich irrelevant ist.

7.7.4. Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren

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

Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte Solarenergieanlagen und Solarkollektoren die sich „**auf**“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt

⁷⁹ „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachaufbauten“ vom 18.04.2016, § 3 Nr. 2

⁸⁰ Schreiben vom 15.11.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

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

7.7.5. Dachaufbauten

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Um im Allgemeinen Wohngebiet eine optische Unterordnung von Dachaufbauten zu erhalten wird bei den Dachgauben⁸¹ an den Regelungen der gemeindlichen Satzung (§ 2 Gestaltung der Dachgauben) festgehalten und für Zwerchgiebel (Zwerchhäuser)⁸² eine gebäudespezifische neue Zulässigkeit (Breite und mittige Lage) definiert.

7.7.6. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachaufbauten“⁸³ i.d.F. vom 18.04.2016 (Gestaltungssatzung). Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). So trifft der Bebauungsplan folgende abweichend Festsetzungen:

- Keine Unterscheidung zwischen freistehend oder angebauten Garagen einschließlich deren Nebenräume, freistehend oder angebauten Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und freistehenden oder angebauten Nebengebäude (§ 3 Nrn. 1, 2 und 3 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung),
- für die Dachform und Dachneigung von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude; eine geänderte Hauptdachform (anstelle aller Dachformen § 3 Nr. 2 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung) und Hauptdachneigung (anstelle Dachneigungen bis 15° bei Pultdächern und zwischen 30°-40° bei Satteldächer gemäß § 3 Nr. 2 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung),
- keine Regelung zur einheitlichen Ausführung der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Garagen einschließlich deren Nebenräume, freistehend oder angebaut Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude als "Kommunengebäude" (§ 3 Nr. 4 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung),
- keine Regelung zu der Bauart von Garagen einschließlich deren Nebenräume, freistehend oder angebaut Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude (massive Bauart, Holzkonstruktion § 3 Nr. 5 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung),
- eine begriffliche Klarstellung in Bezug auf den Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellIV) von mindestens 5 m (§ 3 Nr. 7 Satz 1 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung) und
- eine Andere Lage ergibt sich, sowohl für Stellplätze mit Schutzdach (Carports) bzw. Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. (durch die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Länge von Zu- und Abfahrten anstelle von 0,75 m gemäß § 3 Nr. 8 Satz 2 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung), als auch für Nebengebäuden zum Straßenraum einen geänderten Abstand (3,0 m anstelle von 0,75 m gemäß § 3 Nr. 8 Satz 2 der 1. Änderung der Gestaltungssatzung).

7.7.7. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu erhalten werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (1,2 m) der Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand

⁸¹ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrechtetes Dachfenster, das dadurch gekennzeichnet ist, dass es in allen Teilen auf dem Dach und nicht ganz oder teilweise an oder auf der Außenwand errichtet ist.“

⁸² „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

⁸³ „1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachaufbauten“ vom 18.04.2016, § 3 Nr. 2

ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Ebenso werden, aufgrund des vorhandenen Geländes, Stützmauern im Bereich der Garagen- und Carportzufahrten zugelassen. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

Um das Gelände an die geplante Bebauung anzuschließen, werden Stützmauern von 0,8 m Ansichtshöhe zugelassen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 in Bezug auf die Höhe Folgendes ausgeführt: „Nachdem das Gelände von Nord nach Süd fällt, wird zur Ausnutzung des Grundstückes, insbesondere der Unterbringung der Stellplätze und Garagenzufahrten und zur Einbindung von Terrassen dieses Maß für erforderlich gesehen.“

7.7.8. Geländemodellierungen

Die Topographie an die Gebäude und die Straße anzugleichen, trägt der planerischen Erwägung Rechnung, Festsetzungen hinsichtlich Auffüllungen, Abgrabungen sowie Terrassierung des Geländes mit Stützmauern zu treffen um den ursprünglichen Geländeverlauf im Ansatz noch erkennen lassen und die Bebauung in die bestehende Topographie einzubinden. So werden pauschal Abgrabungen von 0,4 m und aufgrund der Hangneigung von ca. 9,5 % (bei ca. 20 m breiten Grundstücken damit bis zu ca. 1,9 m) doppelt so hohe Aufschüttungen zugelassen. Um eine Anbindung der Erdgeschosse an den Garten zu erreichen erfolgen auch Anpassungen an die gewählte Höhenlage des Erdgeschosses. Von diesem geplanten Gelände sind zu den Grundstücksgrenzen weitere Anpassungen an das bestehende Gelände (z.B. nach Osten oder nach Süden), an das geplante Gelände der Nachbarn, zu den zulässigen Stützmauern und zur Erschließungsstraße zulässig.

7.8. Anzahl der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift

Entsprechend der Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes „Stellplätze, Garagen/Carports“ i.d.F. vom 27.04.2020 wird die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO, für Wohnungen (unabhängig der Größe) mit zwei Stellplätzen, festgesetzt sprachlich der Formulierung der BayBO angepasst und zur besseren Lesbarkeit im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BayBO aufgenommen.

Damit wird die örtliche Gegebenheit einer ländlichen Gemeinde angepasste und die in der kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung beibehalten. Für weiter im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wird wie im einfachen Bebauungsplan an der Anlage der GaStellV festgehalten.

7.9. Abstandsflächen als örtliche Bauvorschrift

Durch das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ (vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) wurde für die Berechnung der Abstandsflächen eine neue gesetzliche Regelung eingeführt.

Die Gemeinde hat die „Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zurzeit vom 26.01.2021 erlassen, in der die Tiefe des Maßes der Abstandsflächen mit 0,8 H im Sinne des „Schmalseitenprivilegs“ 0,4 H mind. jedoch 3 m bestimmt wird. Zur besseren Lesbarkeit wird diese gemeindliche Regelung im Sinne von Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6a BayBO in die Festsetzung aufgenommen. Dies dient insbesondere zur Verbesserung der Wohnqualität, den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz und dem ausreichenden Sozialabstand. Ferner sichert es Freiflächen zwischen den Gebäuden und schafft damit eine aufgelockerte Bebauung.

7.10. Maßangabe

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

7.11. Weitere Planinhalte

Als Hinweis werden die Höhenschichtlinien (aus dem DGM1) und einzelne Höhenpunkte aus dem vermessungstechnischen Aufmaß bzw. der geplanten Erschließungsstraße übernommen. Ferner wird der aus dem Digitalen Orthophoto nachkartierte Gehölzbestand übernommen.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft - Intensivgrünland	ca. 9.305 m ²	87,9%
Fläche für die Landwirtschaft - Intensiv bew. Acker	ca. 45 m ²	0,4%
Verkehrsfläche - bewachsener Grünweg	ca. 40 m ²	0,4%
Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca. 1.190 m ²	11,2%
Summe	ca. 10.580 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 10.580 m²	100,0%
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 7.845 m ²	74,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.961 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 392 m ²	20,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.961 m ²	83 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 4.315 m²	GRZ = 0,55
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 25 m ²	0,2%
Straßenverkehrsfläche davon 1.230 m ² Bestand	ca. 2.705 m ²	25,6%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 7.045 m²	66,6%

Tab. 3: Flächenverteilung und Bauliche Nutzung - Neu

8.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Mittlerweile wurde die Fläche für die Straßenverbreiterung (ca. 105 m² aus Fl.-Nr. 571) auf Höhe des Bebauungsplanes „Günzlhofen – Waldstraße“ von der Gemeinde erworben. Es wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

8.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die zusätzliche Zahl der Wohnungen umfasst bei der Bebauung mit 13 Einzelhäusern und 4 Doppelhaushälften mindestens 17 Wohnungen bis 23 Wohnungen. Bei statistisch 2,46 Bewohnern/Wohnung⁸⁴ ergibt sich eine Anzahl von ca. 42 bis ca. 55 Einwohnern (wenn je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung mit einem Bewohner errichtet wird). Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 1 Kindergartenplätzen,
- bis zu 2 Grundschulplätzen,
- bis zu 3 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 40 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von bis zu 10 Urnen- und 10 Erdgräbern mit 20 Jahren Ruhezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

8.4. Verkehrsabschätzung

Im Rahmen der Erstellung des Angebots-Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau⁸⁵ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen⁸⁶ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 37 bis ca. 121 Fahrten/24h. Bezogen auf die morgendliche Verkehrsspitzenstunden (6:00-7:00) und bei der abendlichen Verkehrsspitzenstunde (16:00-17:00) ergeben sich je 5 Bewegungen.

8.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Der Beurteilung zum Artenschutz wurde durch die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nicht widersprochen⁸⁷. Auf der Grundlage der

⁸⁴ Datengrundlage für die Gemeinde Oberschweinbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

⁸⁵ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2021

⁸⁶ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

⁸⁷ Schreiben vom 22.11.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

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

8.6. Flächennutzungsplan

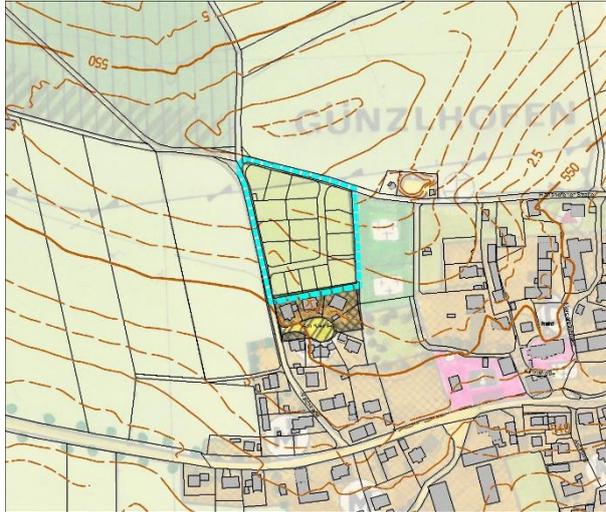


Abb. 14: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit 4. Änderung (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)

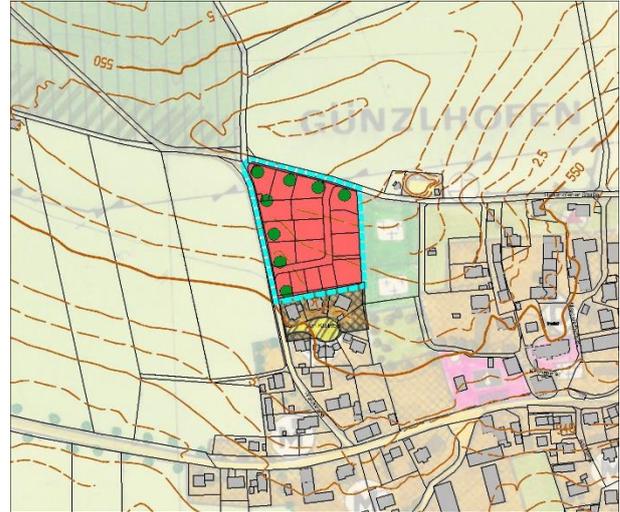


Abb. 15: Berichtigter Flächennutzungsplan (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)

Ferner wird im Umgriff des Bebauungsplanes von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Landwirtschaft) abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung eine „Wohnbaufläche“ dargestellt überlagert mit „Gehölzpflanzungen“ zum Ortsrand hin.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand, die digitale Höhenkarte und der wassersensible Bereich dargestellt.

Gebietsart	FNP mit Änderungen und Ergänzungen	
	Größe	Prozente
Wohnbaufläche	ca. 26,413 ha	49,7%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,824 ha	3,4%
Mischgebiet	ca. 19,300 ha	36,3%
Gewerbegebiet	ca. 2,061 ha	3,9%
Sondergebiet "Altenpflege"	ca. 0,465 ha	0,9%
Summe Baugebiete	ca. 50,063 ha	
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 2,248 ha	4,2%
Flächen für Versorgung	ca. 0,827 ha	1,6%
Summe	ca. 53,138 ha	100,0%

Tab. 4: Flächenbilanz FNP mit 1.-9. Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der erfolgten Änderungen sind ca. **50,063 ha** an Baugebieten dargestellt.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,909 ha	100,0%		
Wohnbaufläche			ca. 0,909 ha	100,0%
Summe Geltungsbereich	ca. 0,909 ha	100,0%	ca. 0,909 ha	100,0%

Tab. 5: Flächenverteilung durch die Berichtigung

Durch die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche auf **50,972 ha** (+0,909 ha) und damit um ca. **1,02 %**. Diese Erhöhung ist in Anbetracht der Bevölkerungsprognose als angemessen zu bewerten.

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

8.7. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	Dippold+Gerold*		766.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Erschließungsstraße			766.000,00 €

Tab. 6: Überschlägige Kostenschätzung – Straßenbau ohne Grunderwerb

*) Kostenberechnung IB Dippold+Gerold Beratende Ingenieure GmbH vom 30.03.2022

9. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

9.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

9.1.1. Strukturdaten

Einwohnerzahl der Gemeinde:

1.717 Einwohner am 31.12.2021

Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:

1.620 Einwohner am 31.12.2012, damit + 97 Einwohner

Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

1.870 Einwohner im Jahr 2033, damit + 153 Einwohner

Bevölkerungsprognose des Landkreises

5,30 % „zunehmend“ für das Jahr 2040

Durchschnittliche Haushaltsgröße

2,46 Einwohner/Wohnung

Einstufung im Zentrale Orte-System

keine „allgemeiner ländlicher Raum“

Gebietskategorie gem. LEP

„allgemeiner ländlicher Raum“

Verkehrsanbindung

Ortsverbindungsstraße Längenmoos – Günzlhofen - Oberschweinbach, Bushaltestelle „Hauptplatz“ (Bus-Linien 838 Buchenau ☺ - Mammendorf ☺ - Oberschweinbach - Tegernbach, 889 Altheggenberg - Tegernbach - Mittelstetten - Oberschweinbach und Ruftaxi AST 8800).

Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

keine Daten vorhanden

9.1.2. Bestehende Flächenpotentiale in der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im Flächennutzungsplan sind im Ortsteil Günzlhofen folgende Wohnbauflächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung entwickelt werden könnten.

- westliche der Bachstraße ca. 0,368 ha,
- östlich und westlich der Gartenstraße ca. 0,655 ha und
- östlich des Bgm.-Funk-Rings ca. 0,113 ha

Diese bestehenden Ausweisungen stehen jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und können aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden.“

Umnutzung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind im Ortsteil Günzlhofen folgende gemischte Bauflächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung umgewidmet werden könnten.

- östlich der Waldstraße ca. 0,062 ha,
- östlich und südliche des Friedhofes ca. 0,253 ha und
- westlich der Jahnstraße ca. 0,176 ha.

Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen können von Seiten der Gemeinde die Grundstücke einer baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden.

Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Im Ortsteil Günzlhofen ist nach wie vor 1 Baulücke vorhanden, die für eine Bebauung u.A. mit Wohnnutzung in Frage kommen:

- Dorfgebiet (BBP „Waldstraße“) 1 Baulücke.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

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

Ortsteil Günzlhofen:

- Gemischte Baufläche (Ortsabrundungssatzung) 8 Baulücken
- Wohnbaufläche (Ortsabrundungssatzung) 2 Baulücken und
- Flächennutzungsplan als MD dargestellt 1 Baulücke.

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

Möglichkeit der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

Möglichkeit der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

9.1.3. Aktivierungspotentiale

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

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

Dies deckt sich in etwa mit der Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung⁸⁸, die zu dem Ergebnis kommt, dass von den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen (Brachen und Baulücken) nur ca. 20 % kurzfristig, ca. 50 % langfristig und ca. 30 % nicht aktivierbar sind. Hieraus resultiert, dass kurzfristig ca. 6 Baulücken des Innenentwicklungspotentials aktiviert werden können.

Ferner treffen, auch für die Gemeinde Oberschweinbach, die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“⁸⁹ in das BauGB ermittelten Parameter zu:

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

Auch durch die Umnutzung von ehemaligen Hofstellen im Altortbereich und Nachverdichtung von Brachflächen könnte ein Bedarf von Wohnraum gedeckt werden. Allerdings befinden sich diese Gebäude und Grundstücke im Privateigentum und können von der Gemeinde Oberschweinbach kurzfristig nicht aktiviert werden. So wird im aktuellen Gutachten des Instituts der deutschen Wirtschaft zum Wohnungsbedarfsmodell⁹⁰ auf Landkreisebene ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.542 Wohnungen von 2021 bis 2025 prognostiziert. Die geringe Baufertigstellung von jährlich 855 Wohnungen (2016 bis 2020) im Vergleich zum tatsächlichen Wohnbedarf von jährlich 1.607 Wohnungen (2016 bis 2020) führt damit im Landkreis Fürstfeldbruck zu einem Wohnungsmangel, der zukünftig stagniert. Bezogen auf die Gemeinde wurden in den letzten 5 Jahren jährlich 6 Wohnungen fertiggestellt und für die nächsten fünf Jahre ein Fertigstellungsbedarf von jährlich 9 Wohnungen prognostiziert.

9.1.4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel

Legt man für den Gemeinde Oberschweinbach als unteren Wert die Bevölkerungsentwicklung von 2012 bis 2021 von jährlich ca. 0,66 % und als oberen Wert das Bevölkerungswachstum 1,0 % zugrunde, sieht die Gemeinde dies als ein vertretbares Entwicklungsziel an.

⁸⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Studie „Flächenverbrauch, Flächenpotential und Trends 2030“ Bonn 08-2014

⁸⁹ Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmegebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

⁹⁰ Henger/Voigtländer, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Dies bedeutet für die Gemeinde Oberschweinbach eine jährliche Zunahme von **ca. 12 bis 19 Einwohnern** und damit für das Jahr 2033 eine Bevölkerung von ca. 1.858 bis 1.916 Einwohnern (Demographie-Spiegel: 1.870 Einwohner) und entspricht einem Wachstum von ca. 142 bis ca. 218 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2021 (mit 1.717 Einwohnern).

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2033 für ca. 71 bis ca. 109 Einwohner. Unter Berücksichtigung der angenommenen ca. 44 bis ca. 57 neuen Einwohner und des in Erschließung befindlichen Bebauungsplanes „Schlossfeld Süd“ (i.d.F. vom 30.12.2020) mit prognostizierten ca. 42 bis ca. 55 Einwohnern ergibt sich eine Summe von ca. 86 bis ca. 102 Einwohnern, die in etwa dem Prognosebedarf der Gesamtgemeinde entspricht.

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

Damit strebt die Gemeinde die Weiterentwicklung als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von **ca. 12 bis ca. 19 Einwohnern** würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für ca. 2 Jahre 3 Monate bis ca. 4 Jahre 7 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP 14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2012-2021) von **ca. 30 Einwohnern**, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährliche Bevölkerungsentwicklung (2012-2021) von **ca. -16 Einwohnern (Schrumpfen)** und dem Bedarf an Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2021-2031) von **ca. 5 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 19 Einwohnern pro Jahr**. Diesen gesamten Bedarf der Gemeinde deckt der neue Bebauungsplan „Erweiterung Waldstraße“ in 2 Jahren 3 Monaten bis 2 Jahren 10 Monate bzw. der Bebauungsplan „Schlossfeld Süd“ (i.d.F. vom 30.12.2020) mit ca. 86 bis ca. 102 Einwohnern in 4 Jahren 6 Monaten bis 5 Jahren 4 Monate ab.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise⁹¹ ergibt sich von 2021 bis 2033 ein Bauflächenbedarf von ca. 4,4 ha. Die Neuausweisung mit ca. 0,79 ha zuzüglich der ca. 0,82 ha des Bebauungsplanes „Schlossfeld Süd“ (in Summe ca. 1,61 ha) decken ca. 36,4 % des Auflockerungsbedarfes.

9.1.5. Neuausweisung

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

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

- der Einwohnerzuwachs, aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugswagen⁹²,
- die Abnahme der 3-5 Personenhaushalte und die Zunahme der 1 Personenhaushalte, wobei die Zahl der 2-Personenhaushalte gleichbleibt,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (von 37,4 m² im Jahr 1990 bis 47,4 m² im Jahr 2021), welche auch in Zukunft weiter steigen wird.

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

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

⁹¹ Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

⁹² Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

9.1.6. Flächensparen

Von Seiten der Höheren Landesplanung bei der Regierung von Oberbayern⁹³ sollte „Angesichts der durchaus flächenintensiv geplanten Bebauung mit fast ausschließlich Einzelhäusern... ..angesichts der Erfordernisse zum Flächensparen (z.B. LEP 3.1 G, RP 14 B II G 1.2) geprüft werden, ob nicht verdichtete Bauformen zugelassen werden könnten.“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 u.a. Folgendes festgestellt: „Grundsätzlich befanden sich auch dichtere Bauformen im Abwägungsprozess, doch wurde Geschoss-Wohnungsbau neben fehlendem Bedarf im Ortsteil Günzlhofen auch aus den vom VGH dargelegten Gründen, nämlich einer in Struktur und Ausstattung nicht mehr angemessenen Fortentwicklung der bestehenden Bebauung, verworfen.“

9.1.7. Städtebauförderung „Innen statt Außen“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 hierzu u. a. Folgendes einstimmig beschlossen:

„Der Gemeinderat Oberschweinbach hat am 08.04.2019 einen sogenannten Selbstbindungsbeschluss zum Antrag auf Aufnahme in das Sonderprogramm der Städtebauförderung „Innen statt Außen“ gefasst, der vorrangig auf die Innenentwicklung zielt. In der Gemeinde Oberschweinbach besteht dringender Wohnbedarf. Insbesondere wurde für die ortsansässige Bevölkerung und des ländlichen Umlandes ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgestellt. Zwei zu diesem Zeitpunkt noch im Außenbereich liegende Baugebiete, die bereits vor diesem Beschluss im Rahmen von Bebauungsplanaufstellungsverfahren für eine Bebauung vorgesehen sind, fallen nicht unter diesen Selbstbindungsbeschluss. Das erste dieser Baugebiete ist mittlerweile beplant, wird derzeit erschlossen und besiedelt. Das zweite, nämlich das verfahrensgegenständliche Baugebiet „Erweiterung Waldstraße“ war bezüglich seiner Realisierbarkeit mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, der ursprünglichen Kreisbaumeisterin, Frau Leitz, bereits vor längerer Zeit vorbesprochen, Hinderungsgründe wurden seinerzeit nicht vorgetragen.“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2022 zu dem Gespräch mit der Kreisbaumeisterin noch Folgendes ergänzt: „Bereits am 12.10.2012 fand mit Frau Leitz, dem damaligen Bürgermeister Schulze und mehreren Mitgliedern des Gemeinderats eine örtliche Besichtigung verschiedener Flächen für mögliche Neubaugebiete im Gemeindebereich statt. U.a. wurde auch die Fläche in Günzlhofen besichtigt. Festgehalten wurde, dass eine Erweiterung des Baugebietes Am Waldfeld bis zur Hanshofener Straße und auch eine spiegelbildliche Neuausweisung westlich der Waldstraße grundsätzlich möglich ist. Auf Planungsdetails wie Gebäudetypen und Eingrünungen ist man nicht näher eingegangen.“

9.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.

Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperrung“ und kein „Versiegelungsverbot“⁹⁴. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist daher nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung trotzdem vertretbar.

Für den Planungsbereich wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 8.930 m²) durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ und „örtliche Verkehrsfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Dies ist aufgrund des Planungsziels, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen, gerechtfertigt.

So erfolgt die Neuinanspruchnahme in einem geringen Umfang, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann. Die Inanspruchnahme des landwirtschaftlichen Grünlandes im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und trotz der mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit nach der Grünlandzahl (Bodenschätzwerte „LIIb2 57/57“ und „(LIb2)“ 60/59⁹⁵), welche über dem Durchschnitt im Landkreis Fürstenfeldbruck (mittlere Grünlandzahl 44)⁹⁶ liegt, vertretbar.

⁹³ Schreiben vom 21.10.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁹⁴ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁹⁵ L - Bodenart (Lehm) | II - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit) bzw. I - Zustandsstufe des Bodens (höchste Ertragsfähigkeit) | b - Klima (entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°C) | 2 – Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließliche Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung 57/57: bzw. 60/59 Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

⁹⁶ Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV, Stand: 16.10.2014

Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung.

9.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereiches am nordwestlichen Siedlungsbereich ist aufgrund der Entfernung von ca. 405 m vom „Rambach“ (ca. 523,8 m ü NHN) eine Gefahr durch Flusshochwasser aufgrund der Lage, Größe und Bedeutung des Gewässers unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor.

Aufgrund der im Norden (in ca. 50 m Entfernung) vorhandenen kleineren Höhenkuppe (561,42 m ü.NHN) ist wild abfließendes Wasser aus einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht auszuschließen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.03.2022 unter Einbeziehung des mit der Erschließung beauftragten Ingenieurbüros u.a. Folgendes festgestellt: *„Oberhalb des geplanten Neubaugebiets nördlich der Hanshofener Straße steigt das natürliche Gelände im Außengebiet weiter an. Der höchste Punkt wird nach einer Strecke von ca. 50 m erreicht. Daraus resultiert ein Außengebiet von ca. 0,35 ha mit möglichem Oberflächenabfluss in Richtung des geplanten Baugebiets. Das wild abfließende Wasser wurde in der Kanalnetzberechnung berücksichtigt. Eine schadlose Ableitung ist somit gewährleistet.“* So wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes München⁹⁷ empfohlen: *„bei Gebäudeeingängen eine Sockelhöhe von z.B. mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante herzustellen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“*

Da auf Ebene des Bebauungsplanes auf die Festsetzung der Höhenlage verzichtet wurde, liegt es in der Verantwortung der Bauherren mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben mögliche Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Da von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen ist, ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Sollte dennoch, nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

9.4. Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers

Die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral außerhalb des Geltungsbereiches, über ein ca. 1.400 m² großes Regenrückhaltebecken auf der südlichen Fl.-Nr. 580. Auf die Festsetzung einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) wird verzichtet.

9.5. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Bruck 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“⁹⁸ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Oberschweinbach in der Sitzung vom 04.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Schaffung attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr und
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.

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

⁹⁷ Wasserwirtschaftsamt München, Formblatt vom 21.04.2022 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

⁹⁸ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort, Oberschweinbach,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

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

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts insbesondere das GEG⁹⁹) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Ein über dieses dynamisch technische Regelwerk hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

9.6. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt¹⁰⁰ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH¹⁰¹ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL¹⁰² dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9¹⁰³ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft¹⁰⁴ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffer 2 und 6.1) gerechtfertigt (erforderlich) und
- sind zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels

⁹⁹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

¹⁰⁰ Richtlinie **2006/123/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

¹⁰¹ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

¹⁰² Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „Dienstleistung“ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

¹⁰³ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ..Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

¹⁰⁴ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007

„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

9.7. Mehrverkehr

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

9.8. Ortsrandeingrünung

In Bezug auf die nach Ansicht des Landratsamtes Fürstenfeldbruck¹⁰⁵ fehlende Eingrünung zum westlichen und zum nördlichen Ortsrand hin und dem widersprechende, Planungsziel, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Einbindung in den Ortsrand besonders zu berücksichtigen.

Führt der Gemeinderat in der Sitzung am 07.03.2022 u.a. Folgendes aus:

„Die Planungsträgerin sieht hier keinen Widerspruch, die Einbindung der geplanten Bebauung in den neu entstehenden Ortsrand zu berücksichtigen. Unter Bezugnahme auf die Abwägung zur Thematik Ortsrandeingrünung bedarf es auch hier gewisser Kompromisse, die im Abwägungsprozess zugunsten der Schaffung von Wohnraum einzugehen sind. Die Höhenbegrenzung der westlichen Bebauung in Kombination mit verpflichtenden Baumpflanzungen schafft aus Sicht der Gemeinde einen durchaus in die Natur fließenden, gefälligen Ortsrand.“

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2022 noch Folgendes ergänzt:

„Die westseitig mit 4 Laubbäumen geplante Eingrünung ist aus gemeindlicher Sicht vertretbar, zumal eine durchgehende Eingrünung hier schon aufgrund der notwendigen Grundstückszufahrten nicht umsetzbar ist. Langfristig könnte gegenüber der Straße ein weiteres Baugebiet mit ausreichend breiter Ortsrandeingrünung im Westen einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft bilden.“

Ferner wurde folgende Änderung bezüglich der zulässigen Gebäudetypen beschlossen:

„Bezüglich der Ortsrandeingrünung ist festzuhalten, dass diese aufgrund der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse nur eingeschränkt ausgeführt werden kann. Hier stehen die Belange der Einsehbarkeit und Landschaftspflege mit dem Belang des dringenden Wohnbedarfs im Widerstreit. Letzterem räumt die Planungsträgerin Priorität ein, sodass die Belange der Einsehbarkeit und Landschaftspflege zurückgestellt werden. Um jedoch auch diesen Belangen in eingeschränkter Form Rechnung zu tragen, wird bei den Parzellen 6a/6b, 7, 8, 9 und 10 der Gebäudetyp S (E+D) festgesetzt und im gesamten Geltungsbereich die Möglichkeit, Flachdächer auszubilden, auf Garagen und Nebengebäude beschränkt. Letzteres soll eine gewisse „Grundhomogenität“ der Dachlandschaft bei weitestgehender Gestaltungsfreiheit für die künftigen Bauherrn erzeugen, was letztendlich der einsehbaren Ortsrandlage geschuldet ist.“

„Außerdem enthält die Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen bereits verpflichtende Baumpflanzungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Mit den festgesetzten Einzelbäumen wird mit Art und Qualität der Bäume als Ausgleich zwischen Landschaftsbild und Erschließungserfordernis ein Kompromiss geschaffen.“

9.9. Sonstige Auswirkungen

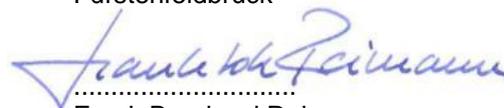
Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

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

Oberschweinbach,

.....
Claudia Steber
2. Bürgermeisterin

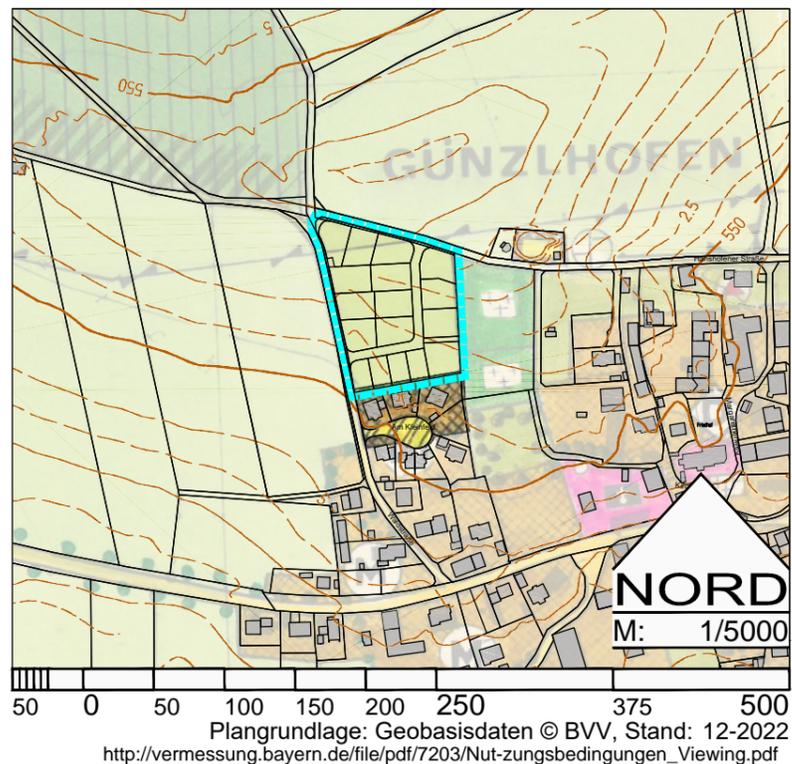
Fürstenfeldbruck



.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

¹⁰⁵ Schreiben vom 22.11.2021 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

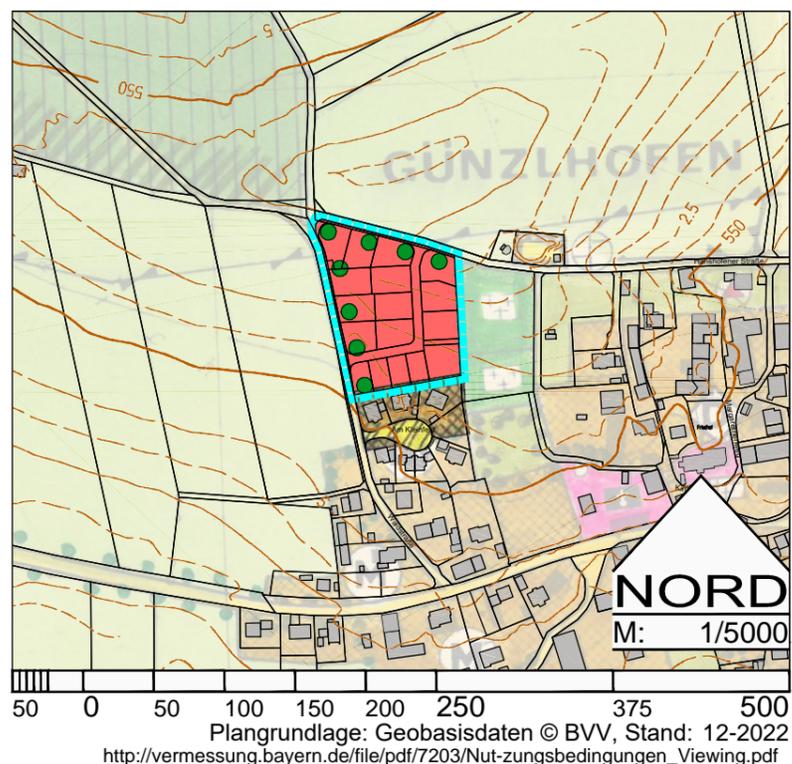
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Zeichenerklärung der Darstellungen

-  Grenze der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  Wohnbaufläche
- GRÜNFLÄCHEN**
-  Gehölzpflanzungen

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 12.12.2022



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Waldstraße)
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NN, z.B. 550,0 m ü.NN

ausgefertigt
 Oberschweinbach,

 Claudia Steber
 Zweite Bürgermeisterin