

**Gemeinde Oberschweinbach
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Schlossfeld SÜD“**

Datum: 04.04.2016, 09.05.2016, 17.12.2018, 30.11.2020

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

Grünordnungsplan: Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Präambel:

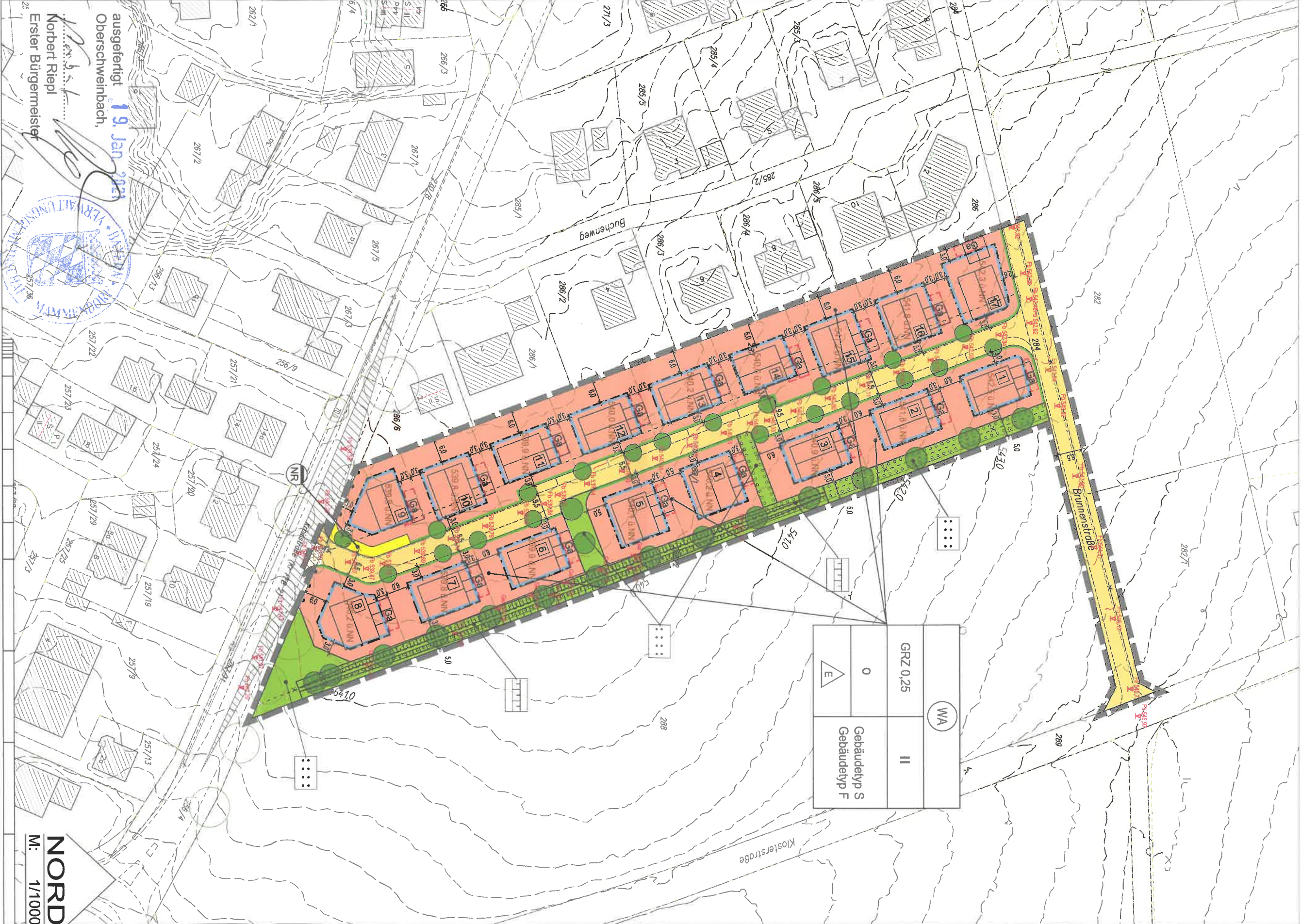
Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß

§ 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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als Satzung.

Inhalt:

A	Planzeichnung vom 30.11.2020
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A PLANZEICHNUNG vom 30.11.2020



WA	
GRZ 0,25	II
0	Gebäudetyp S Gebäudetyp F
E	

10 5 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 12-2020

B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999.

1 Art der Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
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).
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte immissionswirksamer Schallleistung $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

2 Maß der Nutzung

- 2.1  zulässige Grundflächenzahl, hier 0,25
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. 10 % für Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse¹, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5 Traufseitige Außenwandhöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Ausgenommen hiervon sind Garage, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) 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 von der festgesetzten Höhenlage bis zur Oberkante First. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First, max. 3,0 m.
- 2.7 Gebäudetypen
- 2.7.1  Nur Gebäudetyp S (steiles Dach – „E+D“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,5 m als Höchstmaß. Diese darf im Bereich von Zwerchgiebeln um höchstens 1,5 m überschritten werden.
Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.
- 2.7.2  Nur Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach – „E+1“) zulässig.
Traufseitige Außenwandhöhe von 5,7 m als Mindestmaß bis 6,5 m als Höchstmaß.
Firsthöhe von 8,7 m als Höchstmaß.

3 Höhenlage

-  Festgesetzte Höhenlage, als Höchstmaß, hier z.B. 541,0 m ü.NN².

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Offene Bauweise
- 4.3  Nur Einzelhäuser zulässig

¹ vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

² ü.NN. entspricht DHHN12 Status 100

- 4.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach).
- 4.5 **Garagen**
Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.
Zwischen Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahren von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 4.6 **Stellplätze**
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
- 4.7 **Nebengebäude,**
Nebengebäude, mit einer Brutto-Grundfläche von bis zu 12 m², sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten und die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten,
- 4.8 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 wird angeordnet.

5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt von der „Kreisstraße“ (FFB 2)

6 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen je 2 Stellplatz und
- für weitere Nutzungen nach der Anlage zur GaStellV³.

7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 **Hauptdachform und Hauptdachneigung**
- 7.1.1 **Gebäudetyp S (steiles Dach - „E+D“)**
Es sind nur symmetrische Satteldächer, mit mittig verlaufendem First, zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt von 35° als Mindestmaß bis 43° als Höchstmaß.
- 7.1.2 **Gebäudetyp F (flach geneigtes Dach - „E+1“)**
Es sind nur symmetrische Satteldächer, Walm- Zeldächer, mit mittig verlaufendem First, versetzte Pultdächer (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach) und Flachdächer zulässig.
Die Hauptdachneigung beträgt für:
- geneigte Dächer von 15° als Mindestmaß bis 23° als Höchstmaß und
 - Flachdächer von 0° als Mindestmaß bis 5° als Höchstmaß.
- 7.1.3 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.
- 7.2 Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachsteine und Dachziegel zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Flachdächer und Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- 7.3 Dachaufbauten - Zwerchgiebel

³ **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)

Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.

7.4 Einfriedungen

7.4.1 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

7.4.2 Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind Stützmauern bis zur jeweilig festgesetzten Höhenlage und bei Parzelle Nummer 1 bis zur Höhenlage der Brunnenstraße (Fl.-Nr. 284) zulässig.

7.4.3 Im Bereich der Parzellen-Nummern 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 sind an den westlichen Grundstücksgrenzen, Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die dürfen zusätzlich nur mit einem Maschendraht bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m überschritten werden.

7.5 Geländemodellierung

Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten Höhenlage zulässig, diese dürfen um bis zu 0,1 m überschritten werden. Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu den Stützmauern (Ziffer B 7.4.3), zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:3 anzupassen.

8 Flächen für die Abwasserbeseitigung



Flächen für Abwasserbeseitigung



Niederschlagswasserrückhaltung

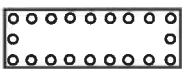
9 Grünfläche

9.1 Öffentliche Grünfläche⁴, mit der Zweckbestimmung:

9.1.1  Trenn-/Schutzgrün

9.1.2  Böschungs-/Dammgrün

10 Grünordnung

10.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von allen baulichen Anlagen (z.B. Nebengebäuden, Garagen, bzw. Carports [Stellplätze mit Schutzdach], Stellplätze etc.), ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten.

70% der Länge ist mit einer Strauchpflanzung aus freiwachsenden heimischen Wildsträuchern zweireihig zu bepflanzen.

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Qualität: mind. 3 x v., 80 cm - 100 cm.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2)

10.2  Zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung.
Der Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

10.3  Zu pflanzender Laubbaum 2. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

10.4 Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Böschungs-, Trenn- und Schutzgrün, ist als extensiv gepflegte, kräuterreiche Wiese anzulegen.

10.5 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.

⁴ Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

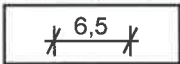
Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen (Ziffer C 9.3) festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Qualität: Mindestgröße: 3xv., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).

- 10.6 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 Mindestqualität, zu ersetzen.
- 10.7 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder mit breiter Splittfuge o.ä.) auszuführen.

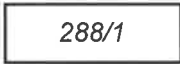
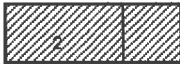
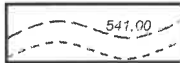
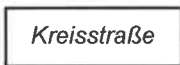
11 Sonstige Festsetzungen

- 11.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

- 11.2  Maßangabe in Metern, z. B. 6,5 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier 288/1
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 541,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kreisstraße

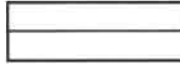
1.6 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im GK4-System 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  Vorgeschlagene Bebauung
- 2.2  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 2.3  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
- 2.4  Vorgesehene Böschung

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

2.5



Vorhandene bzw. geplante Höhenlage, hier z.B. 721,32 m ü.NN (Fb: Fahrbahn, Gel: Gelände) aufgrund der Erschließungsplanung Steinbacher Consult i.d.F. vom 20.12.2018

2.6 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen für die Gebäudetypen S und Gebäudetyp F 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 muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁶.

2.7 Brandschutz

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes, wie Feuerwehrezufahrten, 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 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter die Festsetzungen (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“⁷ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“⁸ verwiesen.

Da es sich bei Luftwärmepumpen 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 anzuwenden⁹.

2.10 Baumschutz

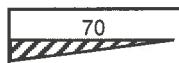
Auf die DIN 18 920¹⁰ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4¹¹ wird hingewiesen.

2.11 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹² archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹³ und Technischen Universität München¹⁴, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1



Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m

⁶ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

⁷ vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

⁹ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

¹⁰ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹¹ **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

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

¹³ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁴ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen, Carports, Nebengebäude und Dachgauben vom 17.05.2016 wird hingewiesen.

3.3 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 Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹⁵ hingewiesen.

3.5 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) 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).

3.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

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

Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswasser erfolgt zentral im Trennsystem über einen Regenwasserkanal. Hierzu wird auf die Entwässerungssatzung¹⁶, insbesondere auf die Regelung § 4 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁷ ff) erstellt werden.

3.7 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁸ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁹ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Laubbäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarznuss (*Juglans nigra*)
Winter Linde (*Tilia cordata*)

Stiel Eiche (*Quercus robur*)
Spitz Ahorn (*Acer platanoides*)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Obstbäume in Sorten

Purpur-Erle (*Alnus spaethii*(x))
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

4.2 Artenliste Sträucher:

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

¹⁵ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

¹⁶ Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-Glonngruppe“ vom 24.05.2013

¹⁷ **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

¹⁸ § 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....“

¹⁹ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
 Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Artenliste Kleinsträucher:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
 Bodendecker-Rosen
 Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 Rosa glauca
 Rosa rubiginosa

Zwerg-Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Lodense')
 Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea* 'Nana')

4.3 Fassadenbegrünung

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

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
 Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)
 Kletterrosen
 Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)

Spalierobst
 Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)
 Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)
 Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*
 und *tricuspidata*)

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

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

5.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

5.3 CO₂-Einsparung

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

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt ein 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.

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040²⁰ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.6 Einfriedungen

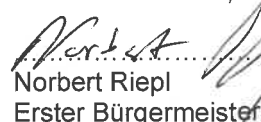
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5.7 Abstellplätze für Fahrräder

Es wird empfohlen überdachte Fahrradabstellplätze zu errichten.

ausgefertigt
 Oberschweinbach,


 Norbert Riepl
 Erster Bürgermeister



Fürstentfeldbruck


 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner



²⁰ 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

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 21.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schlossfeld SÜD“ i.d.F. vom 09.05.2016 hat in der Zeit vom 16.06.2016 bis 18.07.2016 stattgefunden.

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 17.12.2018 hat in der Zeit vom 11.07.2019 bis 19.08.2019 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 30.11.2020 wurde vom Gemeinderat am 30.11.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Oberschweinbach, den **21. Jan. 2021**


Norbert Riepl
Erster Bürgermeister

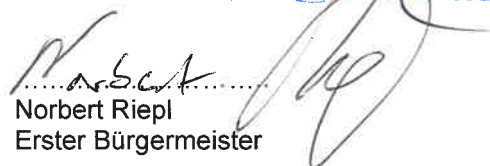
2. Der Satzungsbeschluss ist am **20. Jan. 2021** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB).

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 § 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.



Oberschweinbach, den **21. Jan. 2021**


Norbert Riepl
Erster Bürgermeister

**Gemeinde Oberschweinbach
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zum Bebauungsplan
„Schlossfeld Süd“**

Datum: 09.05.2016, 17.12.2018, 30.11.2020

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

Grünordnung: Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	9
4.	Verfahren	14
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	15
6.	Planinhalt	16
7.	Auswirkungen der Planung	23
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	28

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Oberschweinbach, zwischen der „Kreissstraße“ im Süden und der „Brunnenstraße“ im Norden.

Die Entfernung zum Rathaus am „Kajetanweg“ beträgt ca. 300 m und zum Kinderhaus (Krippe und Kindergarten) im Ortsteil Günzlhofen ca. 1,7 km bzw. zum Waldkindergarten ca. 2,4 km. Die Grundschule befindet sich in der Nachbargemeinde Hattenhofen („Valesistraße“) in ca. 6,1 km Entfernung. Güter des täglichen Bedarfs können im Kleinzentrum Mammendorf in ca. 3,8 km Entfernung erworben werden.

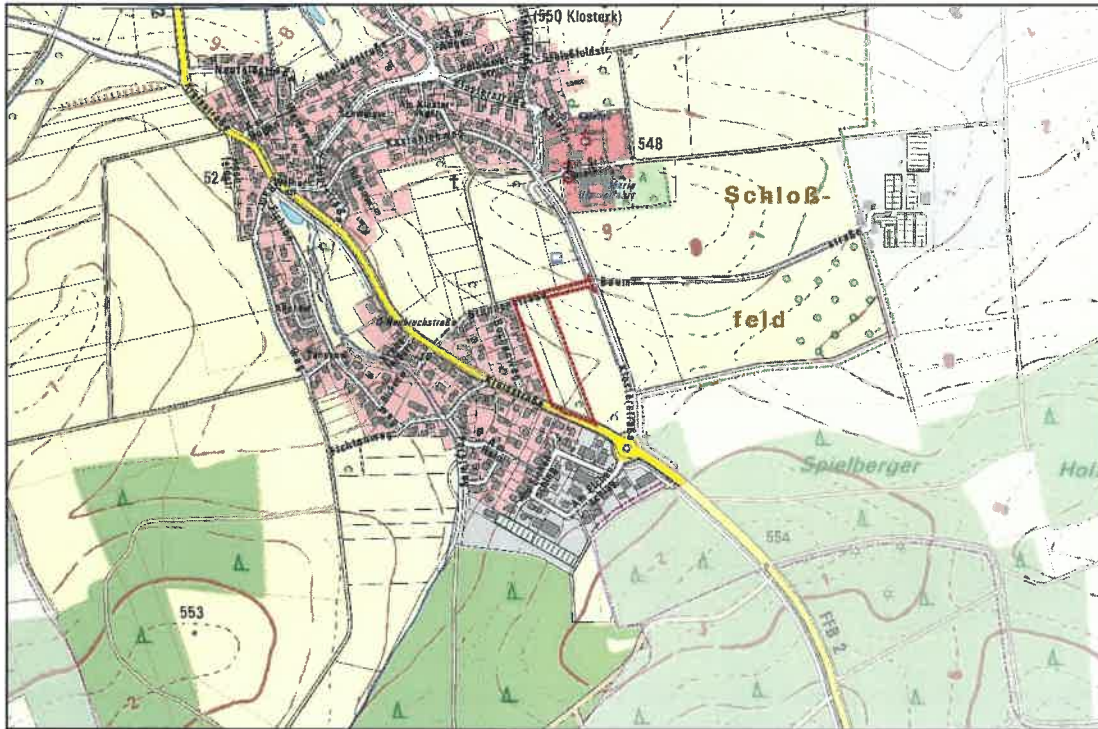


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2015), © BVV

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Oberschweinbach möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen im Gemeindegebiet nachkommen, um so den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen.

Dabei sollen die Belange des Ortsbildes und des Landschaftsbildes durch die Einbindung mit dem Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Hierzu wird „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 8.210 m²), „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ (ca. 2.315 m²), „Öffentliche Grünfläche“ (ca. 1.580 m²) und „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ (ca. 70 m²) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 287, 288/1, 288/2 die Teilflächen der Fl.-Nrn. 282, 282/1, 284 (Verlängerung der „Brunnenstraße“ auf die „Klosterstraße“), und damit insgesamt eine Fläche von ca. 1,2175 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 53,5 m auf ca. 215 m mit einem Fortsatz im Nordosten (Teilstück der Brunnenstraße) von 7 m auf 85 m. Das Gelände weist ein Gefälle von Nordosten (543,52 m ü.NN) nach Südwesten (539,37 m ü.NN) von ca. 4,15 Höhenmeter (2,19 %) auf, wobei auch eine Geländemulde vorhanden ist. Die vorhandene „Brunnenstraße“ fällt im Geltungsbereich von Osten (545,76 m ü.NN) nach Westen (541,82 m ü.NN) um ca. 3,94 Höhenmeter (3,49 %).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Parallele zur südlichen Grenze der „Brunnenstraße“ (Fl.-Nr. 284) im Abstand von ca. 6,5 m,
- im Osten durch die östlichen und südlichen Grenzen der Fl.-Nr. 284 und der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 288/2,

- im Süden durch die nördliche Grenze der „Kreisstraße“ (Fl.-Nr. 256/4), mit Ausnahme einer ca. 3 m tiefen und 16 m breiten Fläche im Bereich der Grenze zwischen Fl.-Nrn. 287 und 288/1 für den Anschluss der neuen Erschließungsstraße,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nr. 287 und deren Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich, zu einem kleinen Teil als Straße („Brunnenstraße“) bzw. Straßenbegleitgrün (im geplanten Anschlussbereich an die „Kreisstraße“) genutzt.

Gehölzbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches bis auf einen nachgepflanzten Alleebaum nicht vorhanden.

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Westen durch eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. Im Norden und Osten schließt die freie Landschaft als landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden befindet sich die „Kreisstraße“ (FFB 2). Daran schließen sich südwestlich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude an, südlich gemischt und gewerbliche genutzte Grundstücke mit eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern.



Abb. 2: Bestandsaufnahme und DOP20 von 06.05.2018 (rot: Geltungsbereich, mittelrot: Wohnnutzung)

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/-standorte im Planungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts¹ wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 7 ehemalige Gruben erfasst. Diese Gruben werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte noch nicht durchgeführt wurde.

2.4.2. Kampfmittel

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.4.3. Verkehrsgeräusche

Das Gebiet wird durch Verkehrsgeräusche der Kreisstraße (FFB 2) beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
FFB 2	77339701	2010	2.620	124	-14	-0,5%
		2005	2.634	154	-321	-10,9%
		2000	2.955	128	602	25,6%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen²

Erkenntnisse über Daten aus dem Jahr 2015 liegen nicht vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsräusche überschlägig ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt. Dabei wurde, ausgehend von der DTV₂₀₁₀ mit 2.620 Kfz/24 h und 124 Lkw/24 h und einer jährlichen Steigerung von 0,5%, für das Jahr 2025 eine Verkehrsbelastung von 2.817 Kfz/24 h und 133 Lkw/24 h angesetzt. Dadurch ergibt sich für die südliche Außenwand der Parzelle Nr. 8 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts und für die südliche Außenwand der Parzelle Nr. 9 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 63 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Damit würden die Grenzwerte der 16. BImSchV mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten.

2.4.4. Landwirtschaftliche Immissionen

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

Ferner können von diesem 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.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die „Kreissstraße“ im Süden und die „Brunnenstraße“ im Norden,
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV bzw. den südlich der „Kreissstraße“ verlaufenden separaten Fuß- und Radweg,
- für den ÖPNV über die im Mittel ca. 100 m entfernte Haltestelle „Fichtenweg“ (Bus-Linien 838 Buchenau ☺ - Mammendorf ☺ - Oberschweinbach - Tegernbach, 889 Altheggenberg - Tegernbach - Mittelstetten - Oberschweinbach und Ruftaxi AST 8800).

Eine Trennung der Verkehrsarten ist für die angrenzenden Straßen nur für die „Kreissstraße“ vorhanden. Eine verkehrsrechtliche Anordnung ist nicht gegeben, sodass diese durch die geschlossene Ortschaft bestimmt wird. So gelten auf der „Kreissstraße“ und der „Brunnenstraße“ Tempo 50 km/h.

2.6. Energie-Atlas Bayern³

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung in der Ortschaft Oberschweinbach nicht kartiert.
Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde“ bewertet. Beim geothermischen Potential wird bei einer Ersteinschätzung⁴ für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Kreissstraße Nr. 2) bei Erdwärmesonden und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich (Einzelfallprüfung)“ und Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.150 - 1.179 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.650 - 1.699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,4 m/s ermittelt.

² Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 04/2016

³ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 04/2016

⁴ www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 12/2018

2.7. Naturräumliche Grundlagen

2.7.1. Bodenart, Bodentyp

Als Bodenart im Geltungsbereich werden „Schluff bis Schluffton“ und als Bodentyp „Überwiegende Pseudogley-Braunerde, verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ angegeben.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte⁵ handelt es sich bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich um überwiegend „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ bzw. mittig um „Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ wobei entlang der nördlichen „Brunnenstraße“ „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne)“.

2.7.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“⁶
 „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁷

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁸ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁹) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung¹⁰ hat die zuständige Landesbehörde noch bis zum 01.01.2021 Zeit, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz¹¹ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **123,2 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete III**¹² einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹³ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

⁵ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Übersichtsbodenkarte, Datenabruf Juli 2018

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

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

⁸ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁹ StrlSchG: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

¹⁰ StrSchV: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung –i.d.F. vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

¹¹ [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl Radon-222- in der Bodenluft](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl%20Radon-222%20in%20der%20Bodenluft) (Prognose), Datenabruf 04-2019

¹² Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I:** 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II:** 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III:** über 100 kBq/m³,

¹³ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

2.7.3. Baugrundgutachten

Für den Geltungsbereich wurde ein Baugrundgutachten von der Crystal Geotechnik GmbH¹⁴ erstellt; hierfür wurden innerhalb des Geltungsbereichs drei Bohrungen bis zu Bohrtiefen von ca. 6,0 m unter Gelände erstellt. Im Gutachten erfolgt eine Beschreibung der Untergrundverhältnisse (Geologie, Bodenschichten, bautechnische Eigenschaften der erkundeten Böden, Grundwasserverhältnisse), der erdbaulichen und erdstatischen Grundlagen (Bodenklassifizierung und Bodenparameter, aufnehmbarer Sohldruck, Bettungmodelle) und zur Bauausführung bzw. Gründung (Kanalverlegung, Wohnbebauung, Stauraumkanal, ergänzende Angaben und Hinweise, Straßenbau, der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes/Versickerung von Oberflächenwasser).

2.7.4. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. In einer Entfernung von ca. 185 m südwestlich verläuft der „Dorfbach“, der nach ca. 475 m in den „Dorfweiher“ fließt.

2.7.5. Grundwasser

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

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände¹⁵ ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde bei den drei Bohrungen auf einer Tiefe von ca. 6,0 m im Geltungsbereich bei Erkundungsabreiten kein Grundwasser angetroffen. So kommt Cystal-Geotechnik zu der Aussage: „Im geplanten Baugebiet ist demzufolge davon auszugehen, dass der geschlossene Grundwasserspiegel erst in größerer Tiefe zu erwarten ist;“.

2.7.6. Klimatische Bedingungen

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe betragen

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr¹⁶): 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

2.8. Schutzgüter

2.8.1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 12.175 m², die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, ein kleiner Teil wird als Straße („Brunnenstraße“), ein weiterer Teil als Verkehrsbegleitgrün genutzt.

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Oberschweinbach.

2.8.2. Schutzgut Boden

Gemäß Übersichtsbodenkarte des Bodeninformationssystems Bayern weist die betrachtete Fläche fast ausschließlich „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ bzw. mittig um „Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ auf. Entlang der nördlichen „Brunnenstraße“ finden sich „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne)“.¹⁷

Das Baugrundgutachten von Crystal-Geotechnik geht aufgrund der bindigen Decklagen (Schluffe/Tone) von keiner baupraktisch relevanten Versickerung des Oberflächenwassers aus.

Es sind keine kartierten Altlasten usw. vorhanden.¹⁸

Das Gelände fällt von Nordwesten (ca. 546,01 m ü.NN) nach Südosten (539,50 m ü.NN) leicht ab, wobei eine Geländemulde vorhanden ist.

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

¹⁴ Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure&Geologen GmbH: Baugrunderkundung/Baugrundgutachten, Gemeinde Oberschweinbach, Baugebiet Schlossfeld Süd, 03.07.2017, Projekt Nr. B 161743

¹⁵ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

¹⁶ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁷ www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de, Datenabruf 10-2018

¹⁸ www.abudis.bayern.de/allg_suche_uig.do?method=suche&sc=OVcKp2MP8VxYzkq, Datenabruf 01-2019

2.8.3. *Schutzgut Wasser*

Auf dem Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die betrachtete Fläche liegt außerhalb festgelegter Überschwemmungsgebiete sowie wassersensibler Bereiche¹⁹.

Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet liegt in ca. 750 m nördlich der Ortschaft Oberschweinbach im Bereich des „Rambachs“²⁰.

In ca. 185 m Entfernung liegt der „Dorfbach“, der aber aufgrund seiner Lage, Größe und Bedeutung eher keine Gefahr für den Geltungsbereich durch Flusshochwasser darstellt.

Wasserschutzgebiete²¹ sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Es liegen keine Daten bezüglich Starkregenereignisse vor. Der Geltungsbereich liegt derzeit in einer Mulde, das Gelände steigt anschließend nach Osten an. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist wild abfließendes Wasser aus den östlichen ca. 10,5 ha großen landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) wahrscheinlich.

Das Baugrundgutachten von Crystal-Geotechnik geht von einem Grundwasserspiegel in größerer Tiefe aus.

Das Baugrundgutachten von Crystal-Geotechnik geht aufgrund der bindigen Decklagen (Schluffe/Tone) von keiner baupraktisch relevanten Versickerung des Oberflächenwassers aus.

Das Ausmaß der unversiegelten Fläche ist zwar von grundsätzlich mittlerer Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, aber durch die angenommene Undurchlässigkeit der anstehenden Materialien spielen diese Gesichtspunkte nur eine geringe Rolle.

2.8.4. *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Der durchschnittliche Jahresniederschlag im Betrachtungsgebiet liegt bei 850 mm - 949 mm²² und die Jahresmitteltemperatur beträgt 8°C - 9°C²³.

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

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Norden und Osten des neuen Wohngebietes sind entsprechende Staub- und Geruchsemissionen zu erwarten.

2.8.5. *Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt*

Die Fläche wird derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerfläche genutzt. Im Süden entlang der Kreisstraße befinden sich vier vitale Allee-bäume. Ansonsten ist die Fläche frei von Heckenstrukturen und anderer Pflanzung. Die Bedeutung der Fläche als potenzieller Lebensraum für Flora und Fauna ist demnach relativ gering.

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

Gemäß Abruf des FIS-Natur Online (Fin-Web) sind weder kartierte Biotope, Schutzgebiete noch Natura-2000-Gebiete vorhanden²⁴.

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

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ein Zittergrassegggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald entwickeln.

saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) bzw. artenschutzrechtliche Belange

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

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten und
- die darüber „streng geschützten Arten“ nach Bundesartenschutzverordnung

Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird abgesehen, da die betroffene Eingriffsfläche mit wenig Struktureichtum allem Anschein nach kein Habitat für Arten bietet, die eine SAP erforderlich machen würden. So erscheint eine weitergehende Bestandserhebung und weitere Prüfung für den vorliegenden Bebauungsplan aus fachlicher Sicht nicht erforderlich.

¹⁹ geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ Datenabruf 01-2019

²⁰ geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/ Datenabruf 01-2019

²¹ www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources, Datenabruf 01-2019

²² www.lfu.bayern.de/wasser/wasser_kreislauf_bilanzen/index.htm, Datenabruf 01-2019

²³ www.lfu.bayern.de/wasser/klima_wandel/bayern/lufttemperatur/index.htm, Datenabruf 01-2019

²⁴ www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Datenabruf 01-2019

2.8.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

Die im Norden liegende „Brunnenstraße“ hat für Spaziergänger eine Bedeutung für die Erholungsnutzung, um nach Osten und Südosten in die freie Landschaft zu wandern. Diese wird von der Planung nicht tangiert und bleibt im Rahmen der Änderung erhalten.
Ansonsten hat die Fläche selbst momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung und als Wohnumfeld.

2.8.7. Schutzgut Mensch (Gesundheit und Immissionsschutz)

Durch die im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist das Gebiet bereits durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen vorbelastet.
Als weitere Vorbelastung sind im Süden die Kreisstraße FFB 2 und das daran angrenzenden Misch- und eingeschränkte Gewerbegebiet zu nennen, von denen Lärmemissionen ausgehen.
Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die „Vorbelastungen des Plangebietes“ verwiesen.

2.8.8. Schutzgut Landschaftsbild

Im Westen schließt die neue „Wohnbaufläche“ direkt an die bestehende Wohnbebauung an und bildet einen neuen Ortsrand. Erschlossen wird das Gebiet über vorhandene Strukturen, im Norden von der „Brunnenstraße“, im Süden von der „Kreisstraße“ (FFB 2). Das Landschaftsbild ist durch eine als Grün- und Ackerland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt und durch die bestehende Wohnbebauung vorbelastet. Eine weitere Vorbelastung stellen die „gemischte Baufläche“ und „eingeschränkte gewerbliche Baufläche“ im Süden dar.

Die Baumreihe als Gestaltungs- und Orientierungselement entlang der Kreisstraße wird erhalten.
Landschaftsprägend liegt im Norden in ca. 250 m Entfernung das ehemalige Schloss Spielberg.²⁵

2.8.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich. Landschaftsprägend liegt im Norden in ca. 250 m Entfernung das ehemalige Schloss Spielberg. In der Nähe dieses Denkmals wird nicht eingegriffen. Ferner sind vor allem wegen des bestehenden Seniorenpflegeheims in unmittelbarer Nachbarschaft keine Auswirkungen auf die Sichtbeziehung zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es jedoch zum Auffinden von Bodendenkmälern kommen.

2.9. Demographie²⁶

Am 31.12.2019 waren 662 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 2,61 Einwohnern je Wohnung mit 46,9 m² Wohnfläche/ Einwohner bzw. 122,5 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 69,94 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 22,17 % und der der Mehrfamilienhäuser 7,68 %.

In der Gemeinde Oberschweinbach gibt es am 01.03.2019 zwei Kindertageseinrichtungen mit 83 genehmigten Plätzen und mit 73 betreuten Kindern. Ferner ist eine Einrichtung für ältere Menschen (Seniorenhaus Spielberg) mit 132 Plätzen und 104 Bewohnern (Stichtag 15.12.2018) vorhanden.

Von den 1.718 Einwohnern beläuft sich der Anteil der unter 18-jährigen auf 17,64 %, der 18 bis unter 65-jährigen auf 55,01 % und der der über 65-jährigen auf 27,36 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J^{27}) 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 2019 -0,77. Damit ist die Bevölkerung gleich alt wie der Durchschnitt des Landkreises Fürstentum Fürstentum aber älter als in Oberbayern (-0,60) und Bayern (-0,68). Das höhere Alter lässt sich durch das Seniorenpflegeheim in Spielberg mit seinen 119 Zimmern und bis zu 132 Betten begründen.

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2010 und 2019 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 1,05 % (ohne Zensusbereinigung 0,85 %) mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 17 Einwohnern**. (ohne Zensusbereinigung 14 Einwohner). Obiger Demographie-Spiegel geht sogar von einem jährlichen Zuwachs von 0,59 % mit jährlich **ca. 12 Einwohnern** aus. Die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert bis zum Jahr 2038²⁸ für den gesamten Landkreis Fürstentum Fürstentum ein „stark zunehmendes“ (7,5 % bis 12,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 9,77 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von 0,49 %.

²⁵ geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Datenabruf 08-2020

²⁶ Statistikatlas Bayern unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf 11-2020

²⁷ 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}).

²⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 552 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 Demographisches Profil für den Landkreis Fürstentum Fürstentum, Jan 2020

In den Jahren 2010 bis 2019 betrug der Wanderungssaldo (Zuwanderung) jährlich **ca. 34 Einwohner** und die zensusbereinigte natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung **ca. 16 Einwohner**. Wobei sowohl der erhöhte Wanderungssaldo und die negative Bevölkerungsentwicklung dem Seniorenhaus Spielberg mit seinen 132 Plätzen geschuldet ist. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2019 bis 2030 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise²⁹ mit 0,3 % Wachstum pro Jahr³⁰ und damit **ca. 5 Einwohner** ermittelt.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	1 750	320	1 070	360
2018	1 730	310	1 050	370
2019	1 750	310	1 050	390
2020	1 760	310	1 050	400
2021	1 780	300	1 050	420
2022	1 800	300	1 040	450
2023	1 810	300	1 040	460
2024	1 830	300	1 040	490
2025	1 840	300	1 030	510
2026	1 850	300	1 030	520
2027	1 870	300	1 030	540
2028	1 880	300	1 020	560
2029	1 890	300	1 020	570
2030	1 900	290	1 010	590
2031	1 900	290	1 010	600

Abb. 3: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Oberschweinbach³¹

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Ziele der Raumordnung

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

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

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen - Abstimmung auf die Bevölkerungsentwicklung (Z) 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen 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.

²⁹ 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

³⁰ Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ₁) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). (EWx0,3x12 Jahre/100 = EZ₁)

³¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 550 Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Oberschweinbach bis 2028, Jul 2019

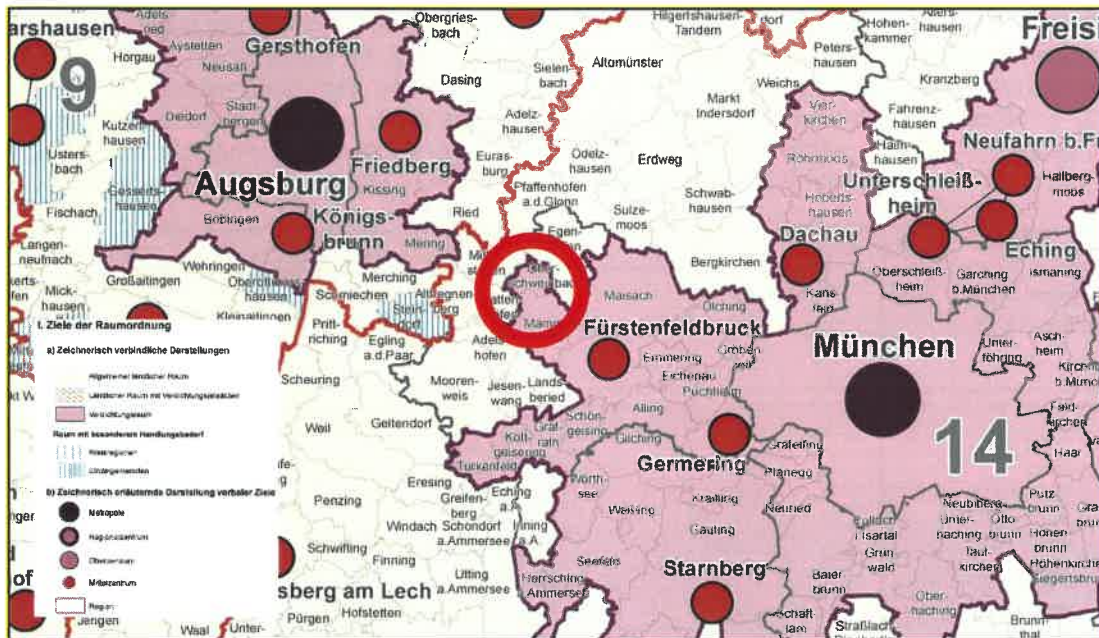


Abb. 4: LEP i.d.F. vom 01.03.2018 Anhang 2 - Strukturkarte

Am 20.02.2018 hat der Ministerrat die LEP-Teilfortschreibung zu den Themen Zentrale Orte, Raum mit besonderem Handlungsbedarf, Anbindegebot, Einzelhandel und Höchstspannungsfreileitungen sowie zu den Themen Alpenplan und Fluglärmschutzbereiche beschlossen. Diese LEP-Teilfortschreibung ist nach ihrer Veröffentlichung³² am 01.03.2018 in Kraft getreten.

3.1.2. Regionalplan München (Region 14)

Von der Verbandsversammlung wurde am 14.06.2018 die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes beschlossen. Mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 30.01.2019 wurde diese „Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans München“ (Gesamtfortschreibung) für verbindliche 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 treten kann.

Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf wird als „Grundzentrum“ eingestuft.

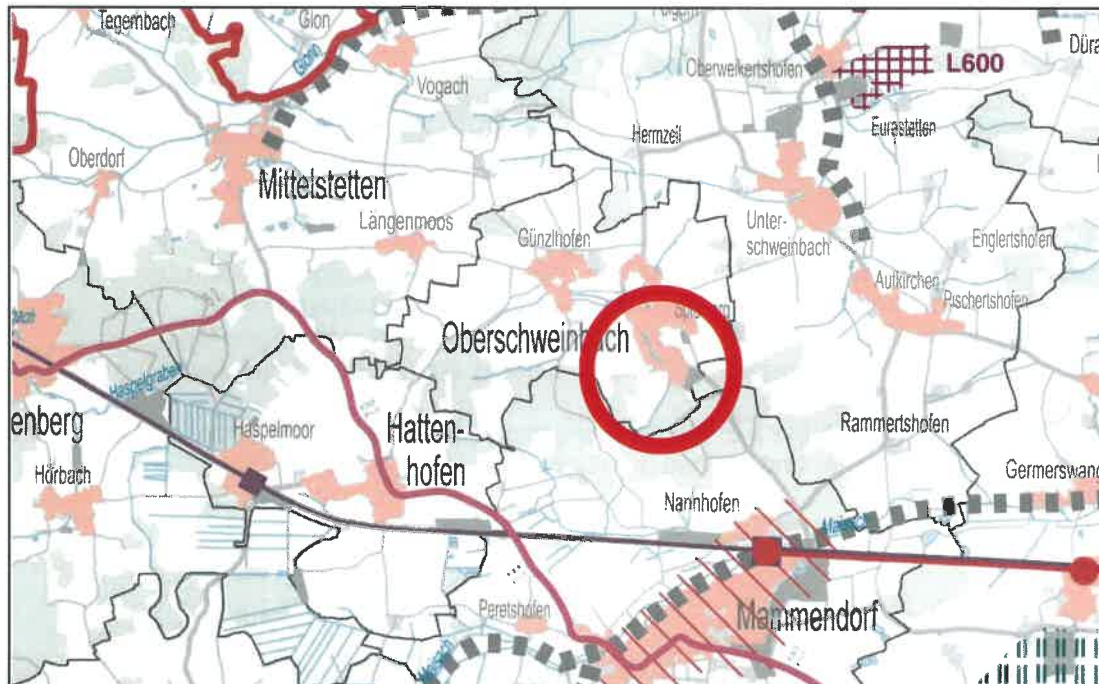


Abb. 5: Regionalplan München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ 25.02.2019 (rot: Lage des Geltungsbereichs)

³² Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 21.02.2018 GVBl. 03-2018, S. 55

Von Seiten der Regionalplanung sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A I Herausforderungen der Regionalen Entwicklung [G 1.1 Weiterentwicklung punkt-axiale, radialer Raumstruktur, Siedlung und Mobilität, Z 2.2, Schaffung 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 Retentionsbereiche für den Hochwasserschutz],
- B II Siedlung und Freiraum [Z 1.4 Abstimmung wohnbaulicher und gewerblicher Entwicklung, Z 1.7 Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeit, Z 2.2 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 Verwaltungen 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.

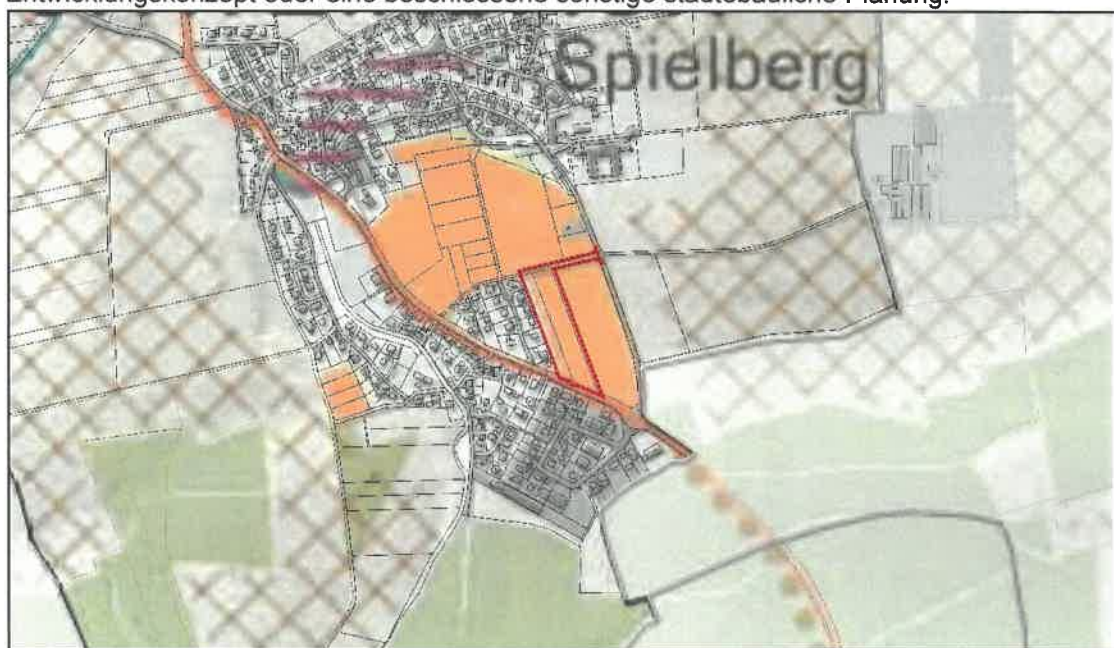


Abb. 6: Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Strategieplan FFB2040³³ (rot: Geltungsbereich)

Der Strategieplan FFB 2040 stellt den Geltungsbereich als „Potenzialfläche/Wohnen“ dar.

3.3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan³⁴ der Gemeinde Oberschweinbach i.d.F. vom 17.08.1983 wurde bereits neunmal geändert. Seit der Genehmigung³⁵ der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 20.06.2016 wird der Geltungsbereich im Wesentlichen als „Wohnbaufläche“ am östlichen Rand überlagert durch „Gehölzpflanzungen“ dar. In der südöstlichen Ecke wird eine kleine Fläche als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt, im Norden wird der Bereich der „Brunnenstraße“ als „Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bereich des geplanten Straßenanschlusses zur „Kreisstraße“ ist als „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

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

³⁴ Planungsbüro Architekt Dipl.-Ing. Eckhardt, Geltendorf

³⁵ Landratsamt Fürstenfeldbruck: Schreiben vom 12.06.2019, AZ 21-6100.080-9.FNP And., genehmigt mit Auflagen der Anpassung an den seit dem 01.04.2019 In-Kraft-Getretene Gesamtfortschreibung des Regionalplans). Rechtswksam seit 11.12.2019.

Umgeben wird das Gebiet:

- im Osten durch die Darstellung „Landwirtschaft“ sowie „örtliche Hauptverkehrsstraße“,
- im Süden durch die Darstellung „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ und „Verkehrsgrünfläche“ überlagert durch „Bäume/Allee“, darüber hinaus durch „gemischte Baufläche“ und „eingeschränkte gewerbliche Baufläche“,
- im Westen durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ teilweise überlagert durch „Gehölzpflanzungen“ sowie „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ und
- im Norden durch die Darstellung „private Grünfläche“ überlagert durch „Gehölzpflanzungen“ sowie „Landwirtschaft“, und „Brunnen“.



Abb. 7: Synopsenplan FNP mit Einarbeitung der Änderungen und Geltungsbereich (cyan)

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. Vorhandene Bebauungspläne

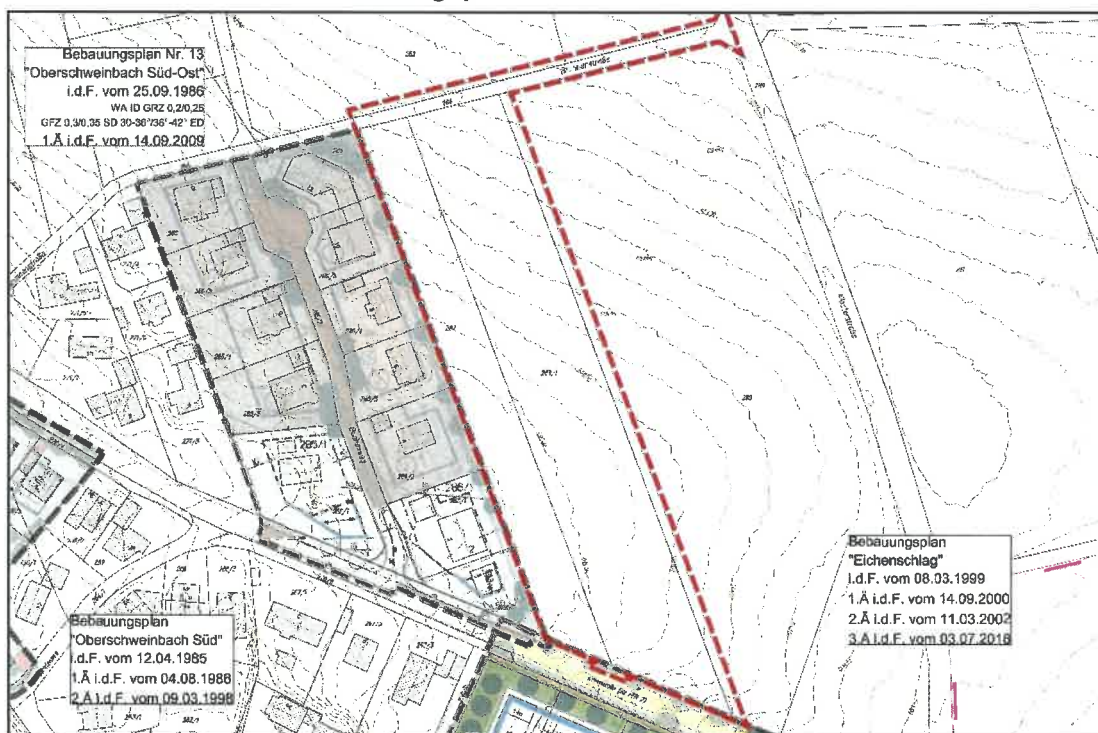


Abb. 8: Bebauungspläne und Geltungsbereich (rot)

Der Geltungsbereich greift im Bereich der „Kreisstraße“ dem beplanten Bereich des Bebauungsplanes „Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999 zuzuordnen. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereichs eine „öffentliche Verkehrsfläche“ mit „Straßenverkehrsfläche“ und „Verkehrsgrünfläche“ fest.

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 vom 17.05.2016.

3.7. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB), im Bereich der Kreisstraße dem beplanten Bereich des Bebauungsplanes „Eichenschlag“ i.d.F. vom 08.03.1999 zuzuordnen. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereichs eine „öffentliche Verkehrsfläche“ mit „Straßenverkehrsfläche“ und „Verkehrsgrünfläche“ fest.

3.8. Weitere Rechtsvorschriften

3.8.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege³⁶ sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste³⁷ eingetragen.

Im näheren Umfeld sind folgende Denkmäler kartiert:

Bodendenkmal:

- D-1-7732-0149 nördlich in ca. 165 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss und Schlosskapelle Spielberg und ihrer Vorgängerbauten.*
- D-1-7733-0001 südöstlich in ca. 315 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, *Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der frühen Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit.*

Landschaftsprägendes Baudenkmal:

- D-1-79-140-5 nördlich in ca. 205 m westlicher Entfernung, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert, *Ehem. Schloss Spielberg, dann Franziskanerinnen-Altenheim, sog. Cajetansstift, auf der Grundlage einer mittelalterlichen Burg errichtete Anlage: ehem. Schloss Spielberg, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittel- und Seitenrisaliten auf Hochkeller, 1624 errichtet, 1695 erweitert und um 1750 im Sinne des Rokoko umgestaltet; ehem. Schlosskapelle zur hl. Familie, spätgotischer Saalbau mit dreiseitigem Chorschluss, Seitenkapelle und schlankem Westturm mit Spitzhelm, 1588, barocker Ausbau 1690; ehem. Wohnhaus des Klosterspirituals oder Torwächterhaus, sog. Prälatenhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Rundgiebel, wohl frühes 19. Jh.; ehem. Wirtschaftsgebäude des Schlosses mit Remise, Stallung und Heuboden, Ende 19. Jh., im Kern wohl 18. Jh.; ehem. Stadel des Schlosses, zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erdgeschoss, 2. Hälfte 19. Jh.; Teile der ehem. Einfriedung, massiv.*

3.8.2. Wasserwirtschaft

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt³⁸ befindet sich das Planungsgebiet „außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“. „In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.“ Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

Allerdings verweist das Wasserwirtschaftsamt München in seiner Stellungnahme³⁹ auf die planerische Vorsorge gegen Überflutung bei Regenereignissen:

„Im Bereich des Plangebietes existiert eine ausgeprägte Geländemulde in der sich bereits bei stärkeren Niederschlagsereignissen das wildabfließende Wasser sammeln und weiter hangabwärts fließen wird. Es wird empfohlen die Planung darauf abzustimmen und dort einen Bereich zum Abfluss dieses Wassers freizuhalten. Die Mulde befindet sich wohl im Bereich der Gebäude 6, 10 und 11. Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich hilft, spätere Schäden bei stärkeren Niederschlagsereignissen zu reduzieren.“

³⁶ Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 04/2016

³⁷ Stand 03.04.2015

³⁸ Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 04/2016

³⁹ Formblatt WWA M eingegangen am 13.07.2016 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 bzw. nun Abs. 1 BauGB

3.8.3. Anbauverbotszone

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die „Kreisstraße“ als Kreisstraße FFB 2 (B 2 - Kr FFB 1). Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Straßeninformationssystem⁴⁰ befindet sich der Änderungsbereich außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Damit ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m gegeben (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG) gegeben.

3.8.4. Naturschutz

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)⁴¹ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotop, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich östlich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen⁴², ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 2.053 m² (inkl. der Flächen von Terrassen ca. 2.258 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, ist der Bebauungsplan „Erweiterung Waldstraße“ dessen Konzept B vom 06.11.2019 eine zulässigen Grundfläche von ca. 1.800 m² (bzw. 1.980 m² inkl. der Flächen von Terrassen) anzuführen. In Summe ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 34.853 m² (bzw. 4.238 m² inkl. der Flächen) was unter der Grenze von GR 10.000 m² liegt.

Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

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

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz⁴³ 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.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,17% „der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁴⁴ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

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

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie⁴⁵ oder der Vogelschutzrichtlinien⁴⁶) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

⁴⁰ Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Datenabruf 04/2016

⁴¹ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 12/2016

⁴² 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.“

⁴³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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)

⁴⁴ 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)

⁴⁵ 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 158 S 193)

⁴⁶ 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-Richtlinie⁴⁷) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 2.053 m² (inkl. der Flächen von Terrassen ca. 2.258 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.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept



Abb. 9: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bebauung am östlichen Ortsrand zwischen den nördlich und südlich begrenzenden Straßen um zwei Baureihen zu ergänzen. Im Anschluss an die einseitig bebaute „Kreisstraße“ im Süden wird so der Siedlungsbereich nach Osten hin abgerundet. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung aus Einzelhäusern, die sich in der Maßstäblichkeit („Körnung“) an der bestehenden Bebauung des Umfelds orientiert. Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst gute Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden „Kreisstraße“ (Hauptverkehrsstraße) und der „Brunnenstraße“, wobei deren bisher unbefestigter östlicher Teil bis zur „Klosterstraße“ ausgebaut wird. Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine leicht verschwenkte Spangenverbindung zwischen den beiden bestehenden Straßen.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Eingrünung durch einen Ortsrand in Richtung Osten zur Einbindung in die Landschaft vor. Hier ist die Anordnung eines Grabens vorgesehen, der das Baugebiet vor möglichem wild abfließendem Wasser des östlich anschließenden Hangbereichs schützt.

Um eine Verzahnung zwischen Wohngebiet und Landschaftsraum herzustellen, werden an zwei Stellen Grünflächen als gliedernde Elemente in die Bebauung eingefügt, welche die platzartigen Aufweitungen des Straßenraumes optisch mit dem Ortsrand verbinden und so Identifikationspunkte im Baugebiet schaffen.

5.3. Alternativenprüfung

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

⁴⁷ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

5.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Bayernwerk AG erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Mittelspannungs- und Niederspannungskabel erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe, Unterschweinbach.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Wasserversorgung. 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.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁴⁸ ist mit 6 Mbit/s zu über 95 % gesichert. Ebenso ist eine breitbandunabhängige LTE-Technologie⁴⁹ zu über 95 % verfügbar.

5.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt zentral im Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe, Oberschweinbach.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt zentral im Trennsystem über einen neu zu schaffenden Regenwasserkanal. So wird gemäß des Bescheides⁵⁰ zur beschränkten Erlaubnis, „das auf der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf privaten Dach- und Hoffläche des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser über Straßeneinläufe und Rohrleitungen gesammelt und über einen im Süden des Baugebiets neu geplanten Regenwasserkanal in den bestanden Regenwasserkanal der Kreisstraße Fürstenfeldbruck 2 geleitet.“ Zusätzlich hierzu wird bei stärkeren Niederschlagsereignissen das wild abfließende Wasser eines ca. 10,5 ha großen Fremdeinzugsgebietes gesammelt.
- Die Müllentsorgung (Hausmüll) erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb. Ein kleiner Wertstoffhof befindet sich in der „Klosterstraße“ in ca. 300 m Entfernung. Große Wertstoffhöfe liegen im Ortsteil Günzlhofen (Gartenstraße) und in der Nachbargemeinde Mammendorf (Nassenhausener Straße 1).

5.6. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

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

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Am östlichen 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 Oberschweinbach.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Oberschweinbach um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist,

⁴⁸ Breitbandatlas unter www.bmvi.de, Datenabruf 12/2018

⁴⁹ LTE (Long-Term-Evolution) ist ein neuer Mobilfunkstandard und UMTS-Nachfolger, der mit bis zu 300 Mbit/s deutlich höhere Downloadraten erreichen kann. Das Grundschemata von UMTS wird bei LTE beibehalten.

⁵⁰ LRA FFB, Bescheid vom 27.11.2018 AZ 61-3-6326 pi2018/0393

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

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

Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebietes, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes⁵¹.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. GE südlich der Kreisstraße), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2018 (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 und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlose Zugangspunkte mit geringer Reichweite“⁵² sogenannte small cells der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter⁵³ nicht übersteigt.

Luftwärmepumpen

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

Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen⁵⁴ untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. So erfolgt im Bebauungsplan aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes eine entsprechende Regelung.

⁵¹ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

⁵² 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)

⁵³ 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)

⁵⁴ Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“, Februar 2011
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1. Grundflächenzahl

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von 0,25 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4) des § 17 BauNVO. Für Terrassen wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 10 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO⁵⁵ festgelegt.

Dabei wird die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete“ (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für einen ländlich geprägten Ort wie Oberschweinbach, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage für angemessen.

6.2.2. Versiegelte Fläche - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,50 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die baugebietsbezogene Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

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 Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei hat sie das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und ein vergleichbares Nutzungsmaß bei gleichzeitigem Verzicht auf Festsetzung der Geschossflächenzahl zu erhalten, wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß festgesetzt. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung gilt nach Art. 83 Abs. 7 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 2,30m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Außenwand- und die Firsthöhe bezogen auf den Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich als unteren Bezugspunkt bestimmt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Dabei werden zwei Gebäudetypen angeboten, die in ihrer Firsthöhenentwicklung gleich sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung maßstäblich an den Bestand anpasst.

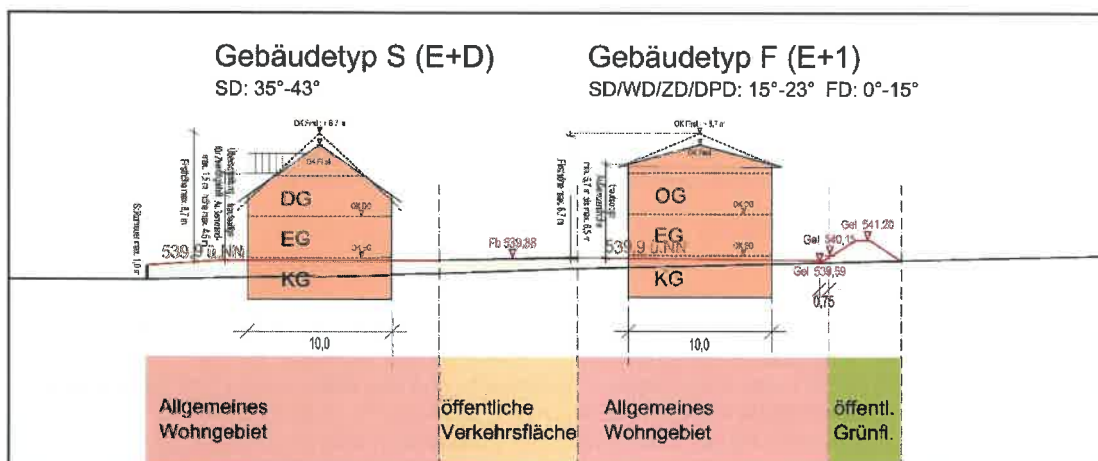


Abb. 10: Systemschnitte Gebäudetyp S (spitzgiebliches Dach - „E+D“) und Gebäudetyp F (flachgeneigtes Dach „E+1“) sowie Geländeänderungen

⁵⁵ So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

So kann der Gebäudetyp S („steiles Dach“ - E+D: Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann) bzw. der Gebäudetyp F („flaches Dach“ - E+1: Erd-, und Obergeschoss z.B. mit raumhaltigem Dach) verwirklicht werden. Um die Belichtung der Dachgeschosse beim Gebäudetyp S nicht nur durch Gauben und Dachflächenfenster zu ermöglichen werden Überschreitungen der traufseitigen Außenwandhöhe für Zwerchgiebel⁵⁶ zugelassen. Die Festlegung eines zwingenden Mindestmaßes für die traufseitige Außenwandhöhe des Gebäudetyp F 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. Dies verwässert bzw. zerstört das geplante homogenes Erscheinungsbild (mit der klaren zweigeschossigen Außenwand) und das städtebauliche Konzept.

Die traufseitige Außenwandhöhe und die Firsthöhe bestimmen im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude, wobei ausgehend vom städtebaulichen Konzept zwei Gebäudetypen (S, F) für zulässig gesehen werden.

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

6.3. Höhenlage

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche Höhenunterschiede aufweist und die Gebäude mit ihrer Eingangssituation der geplanten Straße zugeordnet sind. Die Höhenlage wird dabei auf das Straßenniveau der aktuellen Straßendetailplanung (Steinbacher Consult i.d.F. vom 14.04.2019) als maximaler Wert über Normalnull bestimmt. Die gewählten Werte liegen dabei im einstelligen Zentimeterbereich über der geplanten Straße. Ausnahmen bilden die Eck-Parzellen Nrn. 1, 8 und 9 (nach oben) und Parzelle Nr. 3 bei denen aufgrund ihrer besonderen Lage ein anderer Niveauunterschied gewählt wird.

Dieser wird, ausgehend von der Topographie, jeweils für die einzelnen überbaubare Grundstücksfläche und damit für die Baugrundstücke einzeln bestimmt.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind innerhalb der Baufenster und gesonderte festgesetzten Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und ein Nebengebäude bis 12 m² Brutto-Grundfläche 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 in der offenen Bauweise festgesetzt, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

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

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2007) angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen⁵⁷.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Regelbreite von 6,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten

⁵⁶ Zwerchgiebel: Ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet.

⁵⁷ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

Straßenbreite (von 4,00 bis 4,10 m RAST 06⁵⁸) und einen baumüberstellten Stellplatzstreifen. Im Bereich der Verschrenkung wird der Straßenraum dem städtebaulichen Konzept entsprechend auf 9,5 m aufgeweitet. Im Mündungsbereich in die Kreisstraße wird eine versiegelte Fahrbahnbreite von ca. 6,15 m auf eine Tiefe von ca. 15 vorgesehen um das Warten von Fahrzeugen und das gleichzeitige Einfahren in die Erschließungsstraße zu ermöglichen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/Radfahrer oder PKW/PKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße FFB 2 („Kreisstraße“) sicherzustellen, wird mit Ausnahme des Anschlussbereichs der neu geplanten Anliegerstraße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt durch Planzeichen festgesetzt. Die betroffenen Grundstücke sind über die geplante Anliegerstraße erschlossen.

6.7. Anzahl der Stellplätze

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden für Wohnungen je 2 Stellplätze festgelegt, da im ländlichen Raum in der Regel von zwei Fahrzeugen ausgegangen werden muss. Damit wird eine auf die örtlichen Gegebenheiten der Gemeinde Oberschweinbach angepasste und auf die kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung geschaffen.

6.8. Bauliche Gestaltung

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 „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Oberschweinbach“ enthalten.

6.8.1. Hauptdeckungsmaterial

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten und braunen 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 und um den Grauton ergänzt. Durch die Festsetzung der Haupteindeckung werden die geneigten Dachflächen kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen.

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

6.8.2. Hauptdachform und Hauptdachneigung

Im Geltungsbereich wird das traditionelle Satteldach festgesetzt um den Anforderungen an die unterschiedlichen Gebäudetypen, dem Gebäudetyp S (E+D) mit der steileren Dachneigung, dem Gebäudetyp F (E+1) mit seiner flachen Dachneigung gerecht zu werden. Aufgrund des besonderen Wunsches des Gemeinderates werden für den Gebäudetyp F auch noch Flach-, Walm-, Zeltdächer, sowie versetzt Pultdächer zugelassen. Auf das einfach geneigte Pultdach wird verzichtet, da sich im Firstbereich sonst überhohe Wandhöhen ergeben würden, das zu einer Störung des Ortsbildes führt.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine optische Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Dabei werden die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zugrunde gelegt bzw. angepasst.

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 flachgeneigtes Pultdach, Flachdach etc. zu verwenden.

⁵⁸ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

6.8.3. 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 Dachgauben⁵⁹ und Zwerchhäusern (Zwerchgiebel)⁶⁰ an den Regelungen der gemeindlichen Satzung⁶¹ festgehalten.

6.8.4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben“ vom 11.10.1994 bzw. der 1. Änderung vom 16.04.2016. Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 1 Nr. 3 der Satzung). So trifft der Bebauungsplan für die Lage von Nebengebäude zum Straßenraum eine geänderten Abstand (3,0 m anstelle von 0,75 m des § 3 Nr. 8 der 1. Änderung der Satzung).

6.8.5. 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 ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Ebenso werden, aufgrund des vorhandenen Geländes, Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten zugelassen

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

Um das neue Gelände an die vorhandene westliche Bebauung anzubinden, werden Stützmauern von 1,0 m Höhe zugelassen. Allerdings nur für die Grundstücke, bei denen die zukünftigen Geländehöhen mehr als 0,90 m Höhenunterschied betragen. Um die Absturzsicherheit und den Nachbarschutz zu gewährleisten, wird zusätzlich eine transparente Einfriedung zugelassen. Wobei eine maximale Gesamthöhe der Stützmauer und dem Maschendrahtzaun von 2,0 m (im Sinne der abstandsirrelevanten baulicher Anlagen Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO) bestimmt wird. Dabei ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen ist.

6.8.6. Geländemodellierungen

Um die Topographie an Gebäude und Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen-bis zur festgesetzten Höhenlage zugelassen, wobei hier ein Spielraum von 0,1 m bestehen soll. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Straßenbild einzubinden und dient der Hochwasservorsorge. Dennoch darf nicht davon ausgegangen werden, dass die Baugrundstücke zukünftig vollständig eben sind. Im Rahmen der Anpassungsfestsetzungen müssen diese nach wie vor an die öffentliche Grün- und Verkehrsfläche und an das (bestehende bzw. geplante) Nachbargrundstück durch flach geneigte Böschungen angeglichen werden. Aufgrund der vorhandenen Hanglage ergeben sich so zwischen den einzelnen Baugrundstücken Höhendifferenzen in der Bandbreite von 0,0 m bis 0,6 m. Ausnahmen bilden die langgestreckten Parzelle Nr. 1 zu Parzelle Nr. 2 mit 0,7 m und Parzelle Nr. 2 zu Parzelle Nr. 3 mit 0,9 m.

6.9. Fläche für die Abwasserbeseitigung

Die Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung ermöglicht an der topographisch günstig gelegenen Stelle ein zusätzliches Rückhaltebecken im südlichen Geltungsbereich. Dies dient der Sammlung und Rückhaltung der anfallenden gesammelten Niederschlagswasser der Erschließungsstraße. Ferner dient es dem Schutz des Grundwassers, dem Hochwasserschutz und der Entlastung der Kanalisation.

6.10. Öffentliche Grünflächen

Hierzu werden öffentliche Grünflächen in Form einer 5 m breiten, ortsrandbegleitenden Grünverbindung, zweier „fingerartiger“ Verbindungen und einer Aufweitung im Bereich der „Kreissstraße“ mit dem Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Freihaltung des 5 m breiten Streifens zur landwirtschaftlichen Fläche ist gewährleistet, dass die Eingrünung des Plangebietes direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt, da diesen keine Nachteile entstehen dürfen. Solche negativen Einflüsse auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen können durch Beschattung, Wurzeldruck und Laubfall entstehen. Um dies zu vermeiden, ist je nach Bepflanzung ein entsprechender Abstand zu den angrenzenden Flächen einzuhalten. Die Anlieger

⁵⁹ „Dachgaube ist ein aus dem Dach heraus errichtetes senkrecht 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.“

⁶⁰ „... 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.“

⁶¹ „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ i.d.F. vom 23.-02.2006, geändert durch die Satzung i.d.F. vom 04.10.2007

dürfen durch die Bepflanzung in der Bewirtschaftung ihrer Flächen (evtl. durch überragende Äste) nicht eingeschränkt werden. Später notwendig werdende Pflegemaßnahmen der Anpflanzungen müssen auf Dauer gesichert werden.

Auf der 5 m breiten und ca. 210 m langen Grünverbindung werden Schutz-/Trenngrün und Böschungs-/Dammgrün festgesetzt. Diese Pflanzung dient als Ortsrandeingrünung und als Lebensraum für Vögel und Kleintiere.

6.11. 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 qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild neu zu schaffen und liegen in öffentlichem Interesse.

6.11.1. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Ergänzend wird auf der öffentlichen Grünfläche ein 4 m breiter Streifen, der zur östlichen landwirtschaftlichen Fläche ein Abstand von 1 m einhält. Hier ist eine zweireihige Bepflanzung mit freiwachsenden heimischen Wildsträuchern auf 70% der Länge vorgesehen und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt. Dabei werden Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten und einen strukturreichen Übergang zu den offenen landwirtschaftlichen Flächen schaffen.

6.11.2. Zu pflanzende Bäume

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

Straßenbegleitend werden auf öffentlichem Grund innerhalb der Verkehrsflächen beidseitig 17 Laubbäume 2. Ordnung festgesetzt, um in diesem Bereich eine wirksame und eine das Landschaftsbild prägende Straßenraumgestaltung zu gewährleisten.

In Hinblick auf eine optimale Standortfindung im Rahmen der Erschließungs- bzw. Detailplanung sind die Baumstandorte in den Verkehrsflächen längs der Straße variabel. Um ein gutes Anwachsen und Gedeihen der Baumpflanzungen sicherzustellen, wird eine Mindestfläche der Baumscheiben in den Verkehrsflächen festgesetzt.

Auf den Parzellen Nrn. 10, 15, 16 und 17 ist per Planzeichen ein zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung als Hochstamm festgesetzt. Dies dient der allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes und sorgt gleichzeitig für eine Strukturierung des Straßenraums.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind durch Planzeichen zu pflanzende heimische Bäume 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt, die zum Teil die freiwachsende Wildsträucher überstellen.

Auf der Fläche der Aufweitung an der „Kreisstraße“ werden neben den vorhandenen Alleebäumen zwei Laubbäume 1. Wuchsordnung zur Pflanzung festgesetzt.

Entlang der östlichen Ortsrandeingrünung werden 13 Laubbäume 1. Wuchsordnung festgesetzt. Der Abstand der Hochstämme beträgt ca. 15m.

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

Zur östlichen Ortsrandeingrünung trägt auch die Begrünung der Garagenfassaden in diesem Bereich bei. Die nach Osten exponierten Garagenfassaden entlang des öffentlichen Straßenraumes sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu wird ein baulicher Abstand zwischen Garage und Gehweg von 0,50 m eingehalten. Diese Fassadenbegrünung dient insbesondere der Ortsbildgestaltung und Ortsrandeingrünung, aber auch der Schaffung von Lebensräumen. Durch die in der Pflanzenliste aufgeführten unterschiedlichen Kletterpflanzen-Arten ist eine Vielfalt an Fassadenbegrünungen möglich. Die Bandbreite reicht von „dicht“ über „locker“ bis „punktuell“.

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

Um auf den Baugrundstücken eine gute Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 2. bis 3. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Je angefangene 300 m² werden zwei Laubbäume 2. bis 3. Wuchsordnung gepflanzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

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

6.11.3. 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.

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

6.11.4. Artenauswahl

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

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

6.12. 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.

6.13. Weitere Planinhalte

Als Hinweis werden die Höhenschichtlinien (aus dem DGM1) und einzelne Höhenpunkte aus dem vermessungstechnischen Aufmaß übernommen. Ferner wird der aus dem Digitalen Orthophoto nachkartierte Gehölzbestand übernommen. Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße wird das Sichtfelder (70 m Schenkellänge) und die Anfahrtssicht aufgenommen. Dabei kommen die Sichtfelder auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1. Flächenverteilung**

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Fläche für die Landwirtschaft - Acker	ca. 7.925 m ²	65,1%
Fläche für die Landwirtschaft - Wiese	ca. 3.585 m ²	29,4%
Verkehrsfläche mit Begleitgrün	ca. 665 m ²	5,5%
Summe	ca. 12.175 m²	100,0%

Tab. 2: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 12.175 m²	100,0%
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.200 m ²	67,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.050 m ²	GRZ = 0,25
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 205 m ²	10,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.845 m ²	82 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 4.100 m²	GRZ = 0,50
Straßenverkehrsfläche davon 665 m ² Bestand	ca. 2.325 m ²	19,1%
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.580 m ²	13,0%
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca. 70 m ²	0,6%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 4.170 m²	34,3%

Tab. 3: Flächenverteilung und Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Es wird Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
282	Streifen nördlich der „Brunnenstraße“	„öffentliche Verkehrsfläche“ Bisher:	ca. 170 m ²
282/1	Streifen nördlich der „Brunnenstraße“	Außenbereich § 35, landwirtschaftliche Fläche	ca. 85 m ²

Die Festsetzung als „Verkehrsfläche“ (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums. Da dem Eigentümer die Durchführung der Festsetzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, wird eine Übernahme der Fläche durch die Gemeinde angestrebt (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Tab. 4: Fremdnützige Festsetzungen

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die zusätzliche Zahl der Wohnungen umfasst bei der Bebauung von 17 Einzelhäusern mit Einfamilienhäusern 17 Wohnungen. Bei statistisch 2,61 Bewohner/Wohnung⁶² ergibt sich eine Anzahl von ca. 44 bis 61 Einwohnern (wenn je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung errichtet wird). Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindergartenplätzen,
- bis zu 3 Grundschulplätzen,
- bis zu 3 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 50 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.

7.4. Verkehrsabschätzung

Im Rahmen der Erstellung des Angebots-Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau⁶³ durchgeführt.

Beim FGSV-Vorgehen⁶⁴ wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 39 bis ca. 134 Fahrten/24h. Bezogen auf die morgendliche Verkehrsspitzenstunde (6:00-7:00) und bei der abendlichen Verkehrsspitzenstunde (16:00-17:00) ergeben sich je 6 Bewegungen.

7.5. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der 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.

7.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.6.1. Schutzgut Fläche

Baubedingt

Hier kommt es zu einem erhöhten Flächenverbrauch, die Nutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche wird umgewandelt. Die Straße bleibt versiegelt.

Während der Bauphase wird darauf geachtet, dass sich die Baustellenzufahrt mit der späteren Erschließung deckt, damit nicht noch mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Durch Maschineneinsatz und Materiallagerung werden angrenzende Flächen mit beansprucht.

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

⁶² Datengrundlage für die Gemeinde Oberschweinbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

⁶³ Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2016

⁶⁴ FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

Anlagenbedingt

Mit der Anlage des Baugebietes wird eine bisher offene Fläche durch Gebäude, Zufahrten und öffentliche Verkehrsfläche versiegelt. Es handelt sich hierbei um ca. 4.175 m².

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

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

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt werden keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche festgestellt.

Betriebsbedingt ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

7.6.2. Schutzgut Boden**Baubedingt**

Durch die Baumaßnahme entsteht ein Eingriff in bisher relativ unberührten Boden. Es werden Oberboden und tiefere Bodenschichten beseitigt. Um das zukünftige Baugebiet vor wild abfließendem Wasser aus Nordosten zu schützen, wird es aufgeschüttet, entlang der östlichen Grenze entsteht eine Böschung. Hierbei kommt es zu größeren Erdbewegungen.

Die Materiallieferung erfolgt von Norden über bereits befestigte Flächen bzw. über eine von Süden kommende Baustraße, die später zu befestigter Fläche wird, so dass es deswegen zu keiner weiteren Verdichtung kommen dürfte.

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

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

Anlagenbedingt

Die Planung führt zum Verlust von Oberboden und einem dauerhaft erhöhten Versiegelungsgrad (bis zu 34,3 %).

Grundsätzlich wird dadurch die Funktionsfähigkeit des Bodens vermindert und die Bodenstruktur zerstört. Da die anstehenden schluffigen Braunerden jedoch nur eine eingeschränkte Versickerung des Bodens zulassen, kann auch nur von einer eingeschränkten Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gesprochen werden.

Mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß und der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen können die Auswirkungen reduziert werden. Auch wenn der Boden nur bedingt für eine Versickerung geeignet ist die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sinnvoll, da über die Zeit das Wasser dem Boden zurückgeführt wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wie des abfließenden Dachwasser sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Anlagenbedingt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

Betriebsbedingt

Zusätzliche Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen ggf. in den Randbereichen der Straßen und Stellflächen durch Stoffeinträge (Tausalze, Abrieb von Reifen u.a.). Den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt werden diese temporär **betriebsbedingten** Auswirkungen jedoch insgesamt als **gering** erheblich eingestuft.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

7.6.3. Schutzgut Wasser**Baubedingt**

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

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

Anlagenbedingt

Durch die angestrebte Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad und die grundsätzliche Funktionsfähigkeit wie z.B. die Grundwasserneubildung des Bodens und damit wird die Filterfunktion von Schadstoffen entsprechend vermindert.

Um das Gebiet vor Starkregenereignissen mit wild abfließendem Wasser zu schützen, wird es nach Osten hin aufgeschüttet, wodurch am östlichen Rand ein Damm entsteht.

Anlagebedingt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** auszugehen.

Betriebsbedingt

Die geplanten Gebäude im Wohngebiet sind privat genutzte Wohnhäuser. Das abfließende Niederschlagswasser wird gesammelt und in den Dorfbach geleitet. Hier kommt es zu keiner Verwendung von Schad- oder Schmierstoffen, es ist von keinerlei Gefahr auf das Grundwasser auszugehen. Somit werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering** eingestuft.

Zusammenfassend ist von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

7.6.4. Schutzgut Klima und Lufthygiene**Baubedingt**

Im Rahmen der Baumaßnahmen der Verkehrsflächen und Gebäude entstehen Belastungen durch Staubentwicklung sowie An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigung auf die Bauphase kann **baubedingt** von Auswirkungen **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit ausgegangen werden.

Anlagenbedingt

Da neben dem neuen Baugebiet weite Grün- und Ackerflächen angrenzen, kann von keiner starken Reduzierung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ausgegangen werden. Daher werden auch die **anlagebedingten** Auswirkungen als **gering** eingestuft.

Betriebsbedingt

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

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Nutzung und der Verbrauch fossiler Brennstoffe im neuen Baugebiet werden auch hier negative Folgen auf das Klima mit sich bringen. Im Rahmen der zukünftigen Nutzung sollen umweltfreundliche regenerative Energien bevorzugt werden. Konkrete Festsetzungen wie Solaranlagen oder Elektrotanksäulen gibt es jedoch im Bebauungsplan nicht. Allerdings wurde bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer darauf geachtet, möglichst gute Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung zu schaffen.

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

Extreme Niederschläge wurden in den Planungen von Steinbacher Consult⁶⁵ berücksichtigt.

Gegenüber weiteren Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des geplanten Wohn- und Mischgebiets mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden als **mittel** eingestuft.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer **geringen-mittleren Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** auszugehen.

7.6.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**Baubedingt**

Wie oben beschrieben, wird die Bedeutung der Fläche als potenzieller Lebensraum als relativ gering eingeschätzt, somit geht durch die neue Bebauung und die versiegelten Flächen kaum Raum für Tiere und Pflanzen verloren. Wegen des allgemeinen Verlusts von belebtem Boden werden die **baubedingten** Auswirkungen als **mittel** eingestuft.

Anlagenbedingt

Durch die Planung und Pflanzung von Straßenbäumen und die Anlage von Gärten zu den Wohnhäusern mit Hecken und naturnahen Strukturen werden neue potenzielle Lebensräume geschaffen. Ebenso werden die festgesetzten Grünflächen standortgerecht bepflanzt. Mit gezielten Festsetzungen in dem neuen Baugebiet können qualitätsvollere Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden als dies momentan der Fall ist. Benachbarte Tiere können sich in das Neubaugebiet ausbreiten.

Die **anlagebedingten** Auswirkungen werden als **gering** eingestuft.

Betriebsbedingt

Auch die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden aufgrund der oben aufgeführten Gegebenheiten als **gering** eingestuft.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt** auszugehen.

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

⁶⁵ Steinbacher Consult: Entwurfsplanung, Projekt Nr. 116 375

7.6.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

Aufgrund der Bestandserfassung werden die **baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten** Auswirkungen als **gering** eingestuft.

Zusammenfassend sind unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung und der bestehenden Vorbelastungen **Umweltauswirkungen von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch / Erholung auszugehen.**

7.6.7. Schutzgut Mensch (Gesundheit und Immissionsschutz)**AUSWIRKUNGEN UND ERGEBNIS****Baubedingt**

Durch die Baumaßnahmen und durch die dazugehörigen Anlieferungen entstehen Lärmbelästigungen. Des Weiteren kann es zu Staubentwicklung und -belastung im Umfeld kommen. Diese sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung als **gering** erheblich einzustufen.

Anlagebedingt

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

Durch die Nutzung des neuen Wohngebietes und dem damit verbundenen Verkehr sind geringe Lärmemissionen zu erwarten.

Die **anlagebedingten** Auswirkungen werden als **gering** eingestuft.

Betriebsbedingt

Das neue Wohngebiet bringt keine betriebsbedingten Auswirkungen mit sich.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden daher als **gering** eingestuft.

Zusammenfassend ist aufgrund der genannten Umweltauswirkungen von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit auszugehen.

7.6.8. Schutzgut Landschaftsbild**AUSWIRKUNGEN UND ERGEBNIS****Baubedingt**

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild während der Bauphase werden als nicht bis **gering** erheblich eingestuft, da Baumaschinen, Kräne o.ä. zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Anlagen- und betriebsbedingt

Von Südosten über die Kreisstraße aus dem Wald kommend, wird das neue Baugebiet, genau wie bereits derzeit bestehende Wohnbebauung, sichtbar sein. Der Blick darauf wird durch die bestehenden Gehölze am zukünftigen Ortseingang und entlang der östlichen Böschung abgemildert.

Die Sichtbeziehung zum oben erwähnten Schloss wird nicht gestört.

Ergänzend binden Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Wohnflächen die Landschaft ein.

Es ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

7.6.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**AUSWIRKUNGEN UND ERGEBNIS**

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

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

Daher werden die **baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten** Auswirkungen als **gering** eingestuft.

Zusammenfassend ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

7.7. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde durch die 9. Änderung geändert. Danach wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen.

7.8. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Neubau der Erschließungsstraße	Steinbacher Consult*		389.000,00 €
Voraussichtliche Kosten Erschließungsstraße			389.000,00 €
Bäume als H, 3xv, StU 16-18 cm**	ca. 17 Stück	800,00 €	800,00 €
Straäuchern, 70% von 235 lfm x 2,5 m, v. Str. 60-100 cm**	ca. 380 m²	35,00 €	13.300,00 €
Rasenansaat**	ca. 1.200 m²	6,00 €	7.200,00 €
Vorraussichtliche Kosten Ortsrandbepflanzung			21.300,00 €

Tab. 5: Überschlägige Kostenschätzung – Erschließung ohne Grunderwerb und Pflege

*) Kostenberechnung Steinbacher Consult vom 29.05.2018

**) Büro Lohde vom 21.03.2019 (aus Kennzahlen für die Erstellung von Grünanlagen, GALK e.V.)

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE**8.1. Flächenressourcen****8.1.1. Ausweisung von bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan**

Auf Ebene der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde bereits wie folgen damit befasst:

„Im Flächennutzungsplan sind für Oberschweinbach folgende Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnten:

- östlich der Kreisstraße (Kr FFB 2) ca. 0,529 ha,
 - westlich der Kreisstraße (Kr FFB 2) ca. 1,013 ha,
 - nördlich der „Neufeldstraße“ ca. 0,739 ha,
 - Quartier „Kreuthofstraße/Lerchenfeldstraße“ ca. 0,351 ha und
 - rückwärtige „Hauptstraße“ im Bereich des „Rambach“ ca. 0,413 ha.
- Wohnbaufläche ca. 3,045 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.“

Erkenntnisse, die eine Neubewertung der Sachlage bedürfen sind nicht erkennbar,

8.1.2. Aktivierung vorhandener Baulücken

Im Ortsbereich von Oberschweinbach sind nach wie vor 10 Baulücken vorhanden, die für eine Bebauung mit Wohnnutzung in Frage kommen. Diese untergliedern sich wie folgt:

- Wohnbaufläche 9 Baulücken
- Allgemeines Wohngebiet 1 Baulücke

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:

- 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.

8.1.3. Bevölkerungsziel

Legt man die für den Gemeinde Oberschweinbach als oberen Wert das Bevölkerungswachstum von 2010 bis 2019 von ca. 1,05 % zugrunde und als unteren Wert die im Demographiespiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von jährlich 0,59 %, sieht die Gemeinde dies als Entwicklungsziel vertretbar an.

Dies bedeutet für die Gemeinde Oberschweinbach eine jährliche Zunahme von **ca. 11 - 19 Einwohnern** und damit für das Jahr 2030 eine Bevölkerung von ca. 1.816 bis 1.948 Einwohnern (Demographiespiegel: 1.900 Einwohner) und entspricht einem Wachstum von ca. 95 bis ca. 238 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2019 (mit 1.718 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 2030 für ca. 47 bis ca. 119 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet. So strebt die Gemeinde die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 11 - 19 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für ca. 2 Jahre 4 Monate bis ca. 5 Jahre 7 Monate decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung (RP 14 Z 2.2) einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2010-2019) von **ca. 34 Einwohnern**, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährliche Bevölkerungsentwicklung (2010-2019) von **ca. -16 Einwohnern** und dem Bedarf an Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2019-2031) von **ca. 5 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 23 Einwohnern pro Jahr**. Diesen gesamten Bedarf der Gemeinde deckt die neue Baufläche für in 1 Jahren 10 Monaten bis 2 Jahren 8 Monate deckt.

Aufgrund der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise⁶⁶ ergibt sich von 2019 bis 2031 ein Bauflächenbedarf von ca. 6,48 ha. Abzüglich der vorhandenen Darstellung des Flächennutzungsplanes von ca. 2,91 ha ergibt einen Bedarf von ca. 3,94 ha. Die Neuausweisung mit ca. 0,82 ha lediglich 21 % des Bedarfes.

8.1.4. 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 Umzugswagen⁶⁷,
- die Abnahme der 3-5 Personenhaushalte und die Zunahme der 1 Personenhaushalte, wobei die Zahl der 2-Personenhaushalte gleich bleibt,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (von 37,4 m² im Jahr 1990 bis 47,8 m² im Jahr 2018), 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.

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

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

Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ und kein „Versiegelungsverbot“⁶⁸. 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.

⁶⁶ 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

⁶⁷ 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

⁶⁸ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

Für den Planungsbereich wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 11.510 m²) durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „örtliche Verkehrsfläche“ und „öffentliche Grünfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen und ist aufgrund des Planungsziels, den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohneigentum kurzfristig zu decken und darüber hinaus einen verträglichen Zuzug zu ermöglichen, gerechtfertigt.

8.3. Hochwasservorsorge

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

Durch die Lage des Geltungsbereichs am östlichen Siedlungsbereich ist aufgrund der Entfernung von ca. 185 m vom „Dorfbach“ eine Gefahr durch Flusshochwasser aufgrund der Lage, Größe und Bedeutung des Gewässers eher unwahrscheinlich.

In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder eine Kartierung von wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist wild abfließendes Wasser aus einem ca. 10,5 ha großen landwirtschaftlichen Flächen (Fremdeinzugsgebiet) wahrscheinlich. In Bezug auf die Starkregenereignisse wurde auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Errichtung eines Dammes innerhalb der östlichen „öffentlichen Grünfläche – Böschungsgrün“ reagiert und auf Ebene des Erschließungsplanung mit der Ableitung in den Regenwasserkanal reagiert. Ferner kann zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben reagiert werden, um Schäden zu weiter vermeiden bzw. zu minimieren.

Bezüglich des Grundwasserflurstandes wurde bei Bohrungen im Geltungsbereich mit einer Bohrtiefe von ca. 6,0 m kein Grundwasser angetroffen. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

8.4. 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“⁶⁹ 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, Klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort, hier Oberschweinbach,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung.

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

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- 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 Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

⁶⁹ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

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

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEG⁷⁰, EnEV⁷¹, EEWärmG⁷², bzw. deren Vereinheitlichung im ab 01.11.2020 gültigen GEG⁷³) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Ein über diese dynamischen technische Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

8.5. Grundsatz LEP 3.1 Flächensparen

Von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde mit Schreiben vom 19.08.2019 eine abschnittsweise Bebauung angeregt. Der Gemeinderat in der Sitzung am 30.11.2020 hierzu u.A. Folgendes beschlossen:

„Die Gemeinde hat sich bewusst für die Festsetzung von Einzelhäusern entschieden, da bei der ortsansässigen Bevölkerung im ländlichen Raum fast ausschließlich eine Nachfrage nach Einzelhäusern besteht. Auch aufgrund der Topographie und der Ortsrandlage ist dies seitens der Gemeinde gewünscht. Im Rahmen der Festsetzungen ist darüber hinaus aber auch ein Mehrfamilienhaus mit zwei oder mehr Wohnungen möglich, da eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück nicht festgesetzt ist. An der Planung wird daher festgehalten.“

8.6. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt⁷⁴ (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 EuGH⁷⁵ stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL⁷⁶ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9⁷⁷ 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 Gemeinschaft⁷⁸ 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 6.1.2) 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

⁷⁰ Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG)

⁷¹ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik von Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)

⁷² Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmG)

⁷³ 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)

⁷⁴ 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)

⁷⁵ EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

⁷⁶ 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;“

⁷⁷ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... .. Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

⁷⁸ 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).

8.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.7.1. Schutzgut Fläche und Boden

Nachteilige Auswirkungen können durch die Festsetzung einer vergleichsweise geringen Versiegelung von bis zu 34,3 % und damit einer Begrenzung der versiegelten Flächen sowie durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge minimiert werden. Auch wenn der Boden nur bedingt für eine Versickerung geeignet ist, die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sinnvoll, da über die Zeit das Wasser dem Boden zurückgeführt wird.

8.7.2. Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen werden durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. der Gesamtgrundflächenzahl von 0,50 beschränkt.

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

Durch die Aufschüttung und Anböschung des gesamten Wohngebietes wird einer Hochwassergefahr vorgebeugt.

Bei stärkeren Niederschlagsereignissen wird das wild abfliegende Wasser eines ca. 10,5 ha großen Fremdeinzugsgebietes gesammelt und in den Regenwasserkanal abgeleitet.

8.7.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

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

8.7.4. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die grünordnerischen Maßnahmen sehen Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen sowie Maßnahmen zur Durchgrünung des Straßenraumes und der Privatgrundstücke vor. Von besonderer Bedeutung ist auch die Eingrünung des Baugebietes am östlichen Ortsrand. Festsetzungen zur Pflanzenartenwahl, zur Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen und Mindestgrößen für Baumscheiben in Verkehrsflächen sowie Vorgaben für die zeitliche Ausführung der Pflanzmaßnahmen sichern eine zeitnahe und qualitativ hochwertige Umsetzung. Durch die Verwendung von arten- und kräuterreichen Saatgutmaterial im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird eine ökologische und optische Aufwertung dieser Flächen angestrebt.

Hinweise und Empfehlungen zum Verzicht auf Sockel bei Einfriedungen und zur Hinterpflanzung der Einfriedungen sollen zu einer weiteren Verbesserung der ökologischen Gestaltung auf den Privatgrundstücken beitragen.

Durch die Beachtung der Vermerke zum Artenschutz können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG⁷⁹ vermieden werden.

8.7.5. Schutzgut Mensch (Erholung)

Die Festsetzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung zur Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes tragen zur Verbesserung der passiven Erholungsfunktion innerhalb des Gebietes bei.

8.7.6. Schutzgut Mensch (Gesundheit und Immissionsschutz)

Zum Schutz der künftigen Bewohner vor diesen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen) ist ein Pufferstreifen in Form einer 5 m breiten, ortsrandbegleitenden Grünverbindung zur landwirtschaftlichen Fläche ("öffentliche Grünfläche") vorgesehen.

Um die Bewohner vor Verkehrslärm-Beeinträchtigungen zu schützen, können die Bauwerber der Parzellen Nrn. 8 und 9 im Rahmen des Bauvollzuges entweder passive Schallschutzmaßnahmen in Form von gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maßen (im Rahmen der eingeführten Technischen Baubestimmungen) der Außenbauteile vornehmen und/oder schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bzw. deren Fenstern von der Schallquelle weg orientieren.

8.7.7. Schutzgut Landschaftsbild

Durch dauerhafte Eingrünungsmaßnahmen im östlichen Ortsrandbereich wie Baum- und Strauchpflanzungen wird eine wirksame Einbindung der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild gewährleistet.

⁷⁹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Grünordnerische Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen, im Straßenraum sowie Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen sorgen zusätzlich für eine Strukturierung, Durch- und Eingrünung des Wohngebietes.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur baulichen Gestaltung (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Dachneigung, ...), zur Geländemodellierung und zu Einfriedungen mindern ebenfalls die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

8.7.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Daher gibt es keine Vermeidungsmaßnahmen.

8.8. 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, 19. Jan. 2021


Norbert Riepl
Erster Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner