



Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Am Feldl II“

Umfassend die Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken, Fl. Nr. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225 Teilfläche (Jägerweg) und 1225/2 Teilfläche (Am Feldl), alle Gemarkung Egming.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Hintergrund digitales Ortophoto

Entwurfsverfasser: Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach,
www.baufalken.de

INHALT:

1	
1.	Anlass und Ziel der Planung..... 3
2.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen 5
2.1	Flächennutzungsplan 5
2.2	Regionalplan der Region 14 – München (RP) 6
2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7
2.4	Arten und Biotopschutzprogramm 8
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse 8
2.6	Rechtsverfahren 8
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation 10
3.1	Beschreibung des Plangebiets 10
3.2	Vorhandene Verkehrserschließung 10
3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen 10
3.4	Anbindung 10
4.	Planinhalt 10
4.1	Städtebauliche Zielsetzung 10
4.2	Art der baulichen Nutzung 11
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Geländegestaltung 11
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12
4.5	Gestaltung der Gebäude 12
4.6	Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen 13
4.7	Erschließung und bodenordnende Maßnahmen 13
5.	Grünordnung und Umweltbelange 15
5.1	Landschaftsplan 15
5.2	Durchgrünung des Baugebiets 16
5.3	Umweltprüfung und Ausgleich 16
5.4	Artenschutz 17
6.	Flächen und Einwohner 18
7.	Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung 18
8.	Regenerative Energien 19
9.	Altlasten und Denkmalschutz 19
10.	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 19

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans am „Feldl II“ beabsichtigt die Gemeinde Egming Bauland für die Wohnnutzung bereitzustellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Metropolregion München sicherzustellen.

Am nördlichen Ortsrand steht hierfür eine geeignete Fläche mit insgesamt ca. 9287 m² (5265 m² Nettobauland) in Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur sowie an unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung für gemeindliche Planungszwecke zur Verfügung. Die in den letzten Jahren in der Gemeinde Egming ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich realisiert. Weitere Baugebiete im Gemeindebereich (Lindacher Straße und Wolframsweg 1 und 2) wurden zurückgestellt.

Alternative Potenziale der Nachverdichtung oder verfügbare Baulücken sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

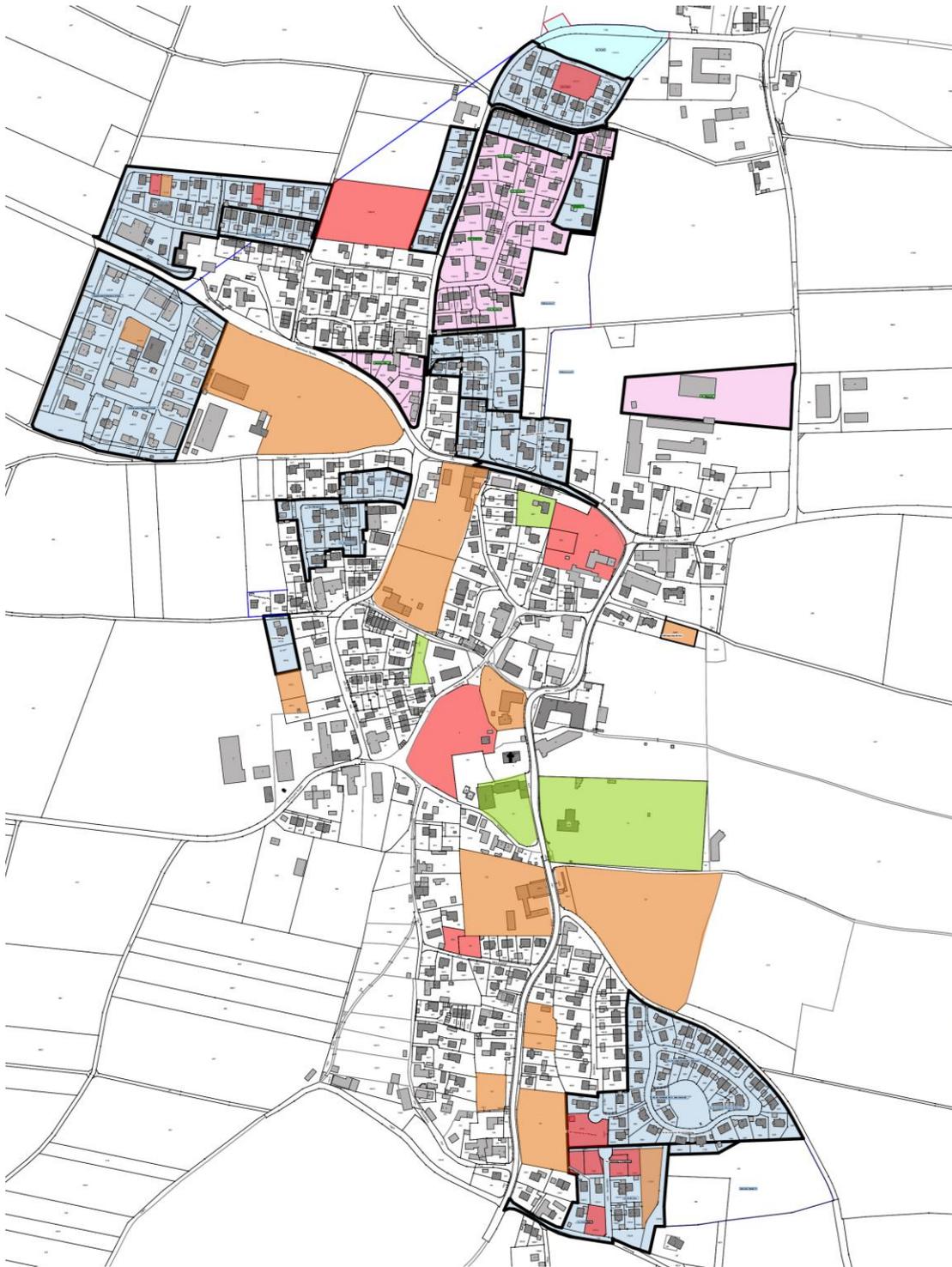
Den Bedarf an Wohnraum kann die Gemeinde Egming eindeutig nachweisen, da die Anzahl der vorliegenden Bewerbungen aus dem Gemeindegebiet das Angebot an Wohnungen und Baugrundstücken einschließlich der in Planung befindlichen Baulandausweisungen deutlich übersteigt.

Ergänzend wird vom Büro Stephan Jocher derzeit ein Leitfaden zu den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Egming ausgearbeitet. Hierbei werden unter anderem eine Alternativenprüfung, eine Untersuchung der Baulücken sowie der innerörtlichen Entwicklungspotenziale durchgeführt.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Erhebung der Gemeinde wurden insgesamt 38 Eigentümer angeschrieben. Von den 17 Eigentümern, die eine Rückmeldung gegeben haben, zeigen lediglich 4 Eigentümer Gesprächsbereitschaft und ggf. Entwicklungsinteresse. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend konkretisiert, ergänzt und eingearbeitet.

Zusätzlich wurde nun bereits ein Plan zur Auswertung der Flächenabfrage erstellt (siehe nachfolgende Darstellungen). Durch den Plan wird ersichtlich, dass im Gemeindegebiet keinerlei Flächen vorhanden sind, auf den sich innerörtlich ein Baugebiet entwickeln lässt, welches so viel neuen Wohnraum schafft wie der Bebauungsplan „Am Feldl II“. Im gesamten Gemeindegebiet sind nur 4 Flächen vorhanden, die im Eigentum der Gemeinde sind oder bei den eine Zusage der Eigentümer vorliegt. Bei diesen Flächen handelt es sich zum einen um kleine Baulücken/ Grundstücke, die lediglich für eine Bebauung von ca. 3 – 4 Wohneinheiten genutzt werden können und zum anderen um die Gemeinbedarfsflächen der Gemeinde Egming (Sportanlagen, Parklätze, Rathaus etc.).

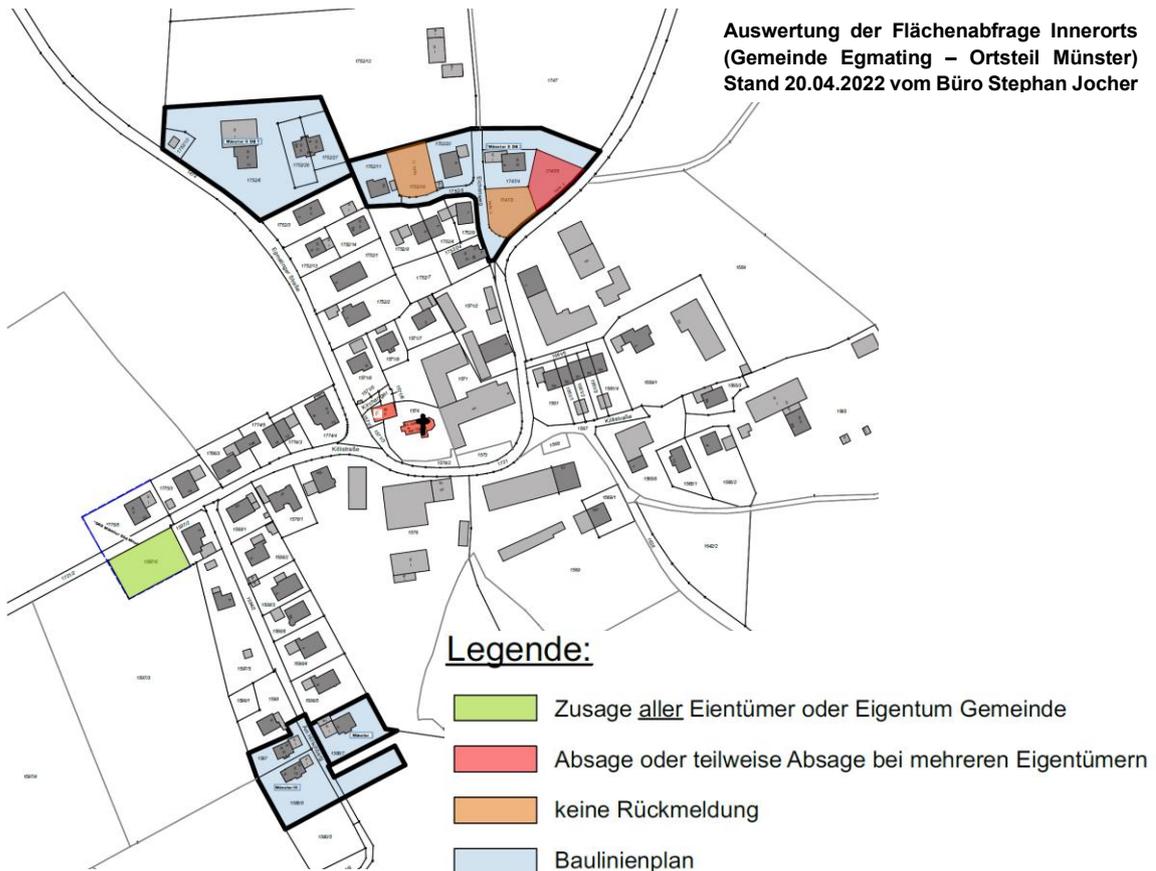
Somit kann festgestellt werden, dass die Entwicklung eines Baugebiets im Umfang der vorliegenden Planung „Am Feldl II“ innerorts nicht möglich ist.



Legende:

- Zusage aller Eigentümer oder Eigentum Gemeinde
- Absage oder teilweise Absage bei mehreren Eigentümern
- keine Rückmeldung
- qualifizierter Bebauungsplan
- Baulinienplan
- geplanter Bebauungsplan

**Auswertung der Flächenabfrage Innerorts
(Gemeinde Egming) Stand 20.04.2022
vom Büro Stephan Jocher**



2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Egmating stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Insofern wird hiermit das Entwicklungsgebot nicht umgesetzt. Für das vorliegende Verfahren nach § 13b BauGB ist der FNP nur redaktionell zu ändern. Die Voraussetzungen des § 13b-Verfahrens sind unter Punkt 2.6 der Begründung genau dargestellt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südlich liegende Siedlungsbebauung (Reines Wohngebiet) sowie mittelbar an den östlich anschließenden dörflichen Weiler Orthofen an, der weitgehend landwirtschaftlich und zum Wohnen genutzt wird. Der Weiler weist nur in geringem Maß Baulücken bzw. Abrundungsflächen auf.

Fazit:

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b und Abschluss nach § 215 a BauGB können gem. § 215 a Abs. 1 BauGB die bereits eingeleiteten Verfahren teilweise nach

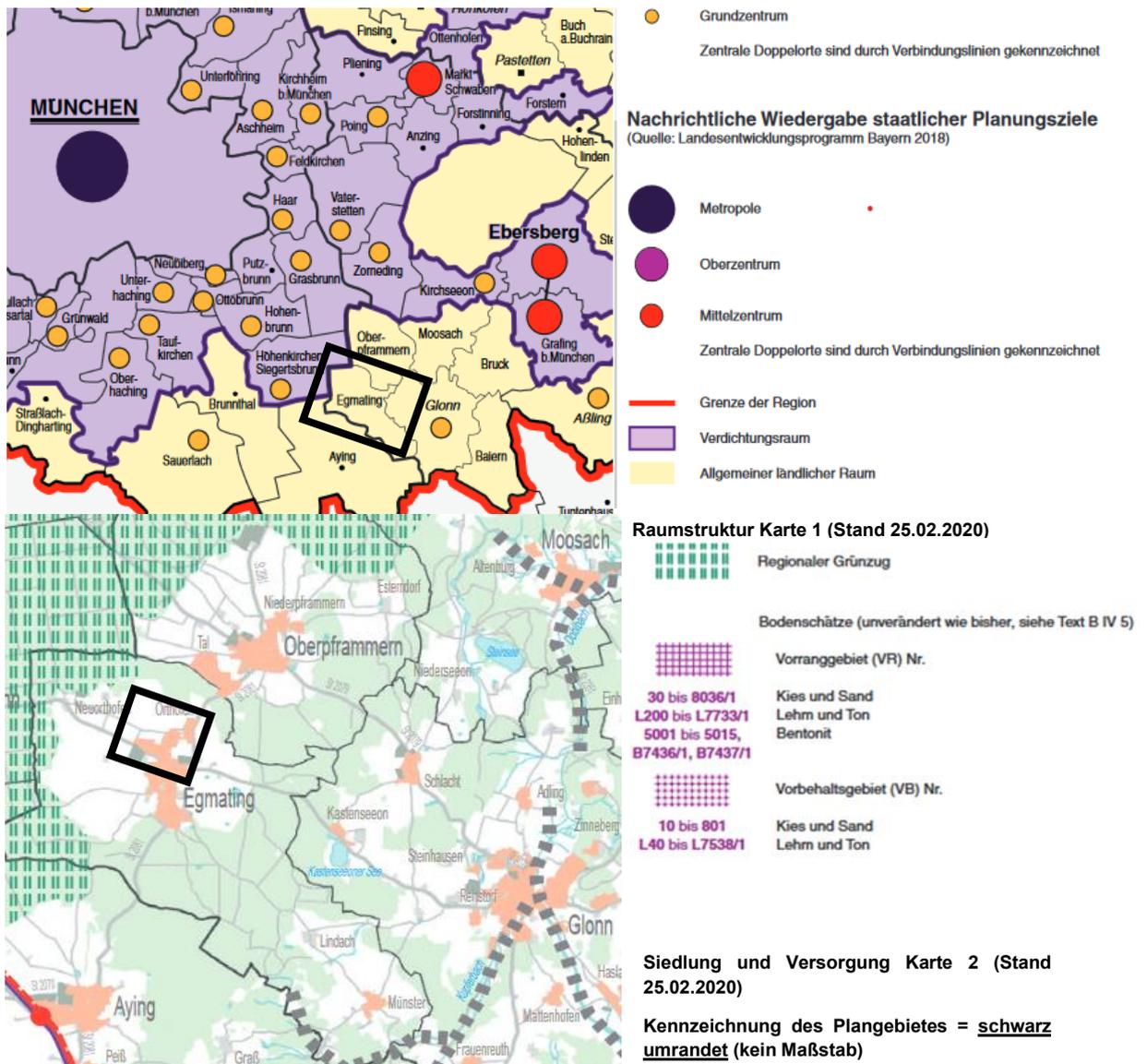


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egmating (J.1994) mit Kennzeichnung des Plangebietes = schwarz umrandet (kein Maßstab)

den Maßgaben des § 13 a BauGB abgeschlossen werden. Somit steht bei einem „Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen“ der Flächennutzungsplan einer Wohngebietsausweisung nicht entgegen und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.2 Regionalplan der Region 14 – München (RP)

Die Gemeinde Egmating liegt gemäß Regionalplan Nr. 14 München (Stand 25. 02. 2019) im „Allgemeinen Ländlichen Raum im Umfeld der Verdichtungsräume“, und zwar unmittelbar angrenzend an den „Verdichtungsraum“.



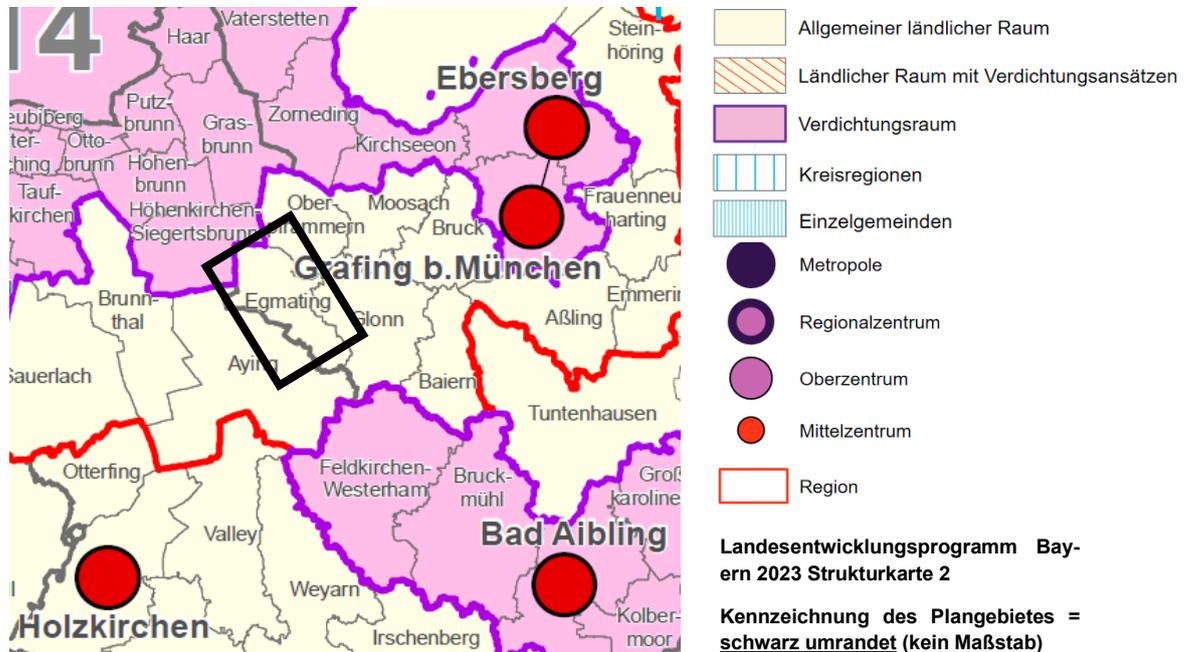
Fazit:

Das Plangebiet in Egmating liegt im Landschaftsraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (RP Karte zu B I 1.2.2.10.1); es liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, obwohl das Gemeindegebiet entlang der Gemeindegrenzen in großen Teilbereichen von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten umgeben ist. Regionale Grünzüge sind ebenfalls nicht berührt.

Auch die für Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutsamen Grünzüge, ausgewiesenes Trenngrün und regionale oder überörtliche Biotopverbundsysteme sind nicht betroffen.

Die Kartendarstellung des Regionalplanes lässt erkennen, dass das Plangebiet in Egmating direkt am „Umlandbereich im Verdichtungsraum“ liegt, was die Ausweisung von Wohnbauflächen begünstigt.

2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Die Gemeinde Egmating liegt lt. LEP Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2023, im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Gebiete dieser Bestimmung weisen gegenüber dem Landesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Verdichtung bei Einwohnern oder Beschäftigten bzw. beim Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil an der Gemeindefläche auf.

Gebiete des allgemeinen ländlichen Raumes sollen ihre Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln, ihre eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität sichern und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickeln sowie ihre landschaftliche Vielfalt sichern. Die Bewohner sollen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sein. (LEP (G) 2.2.5)

Zur Entwicklung des ländlichen Raums ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen, notwendig.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden. (LEP (B) 2.2.5)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP (Z) 3.3). Dadurch wird Zersiedelung vermieden und ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Infrastruktur erreicht werden (LEP (B) 3.3).

Regionale und überregionale Straßeninfrastruktur sowie das Radwegenetz sind in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und bedarfsgerecht zu ergänzen. (LEP (G) 4.2 und (G) 4.4).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen, um die Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes zu erhalten und weitere Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. (LEP (G) 4.2 und (B) 4.2).

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung in Egming stellt eine städtebaulich geordnete Ortsergänzung dar. Sie soll zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde Egming beitragen. Die Verkehrsflächen sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind zum Großteil vorhanden und müssen nicht neu errichtet werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt besteht insbesondere in der Flächenversiegelung und Inanspruchnahme auf bisherigem Grünland ohne Baum- und Strauchbestand. Andererseits können aufgrund von Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Ökologisch wertvolle Landschaftsteile oder klimarelevante Freiflächen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt und Flächen für Forstwirtschaft oder Böden mit kulturhistorischer Bedeutung nicht in Anspruch genommen.

2.4 Arten und Biotopschutzprogramm

Das Plangebiet liegt **nicht** in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.6 Rechtsverfahren

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Reines Wohngebiet) an.

Durch die vorliegende Planung entsteht ein neuer Siedlungsrand, der allerdings ganz klar durch die Topographie des Jägerwegs vorgegeben wird. Durch die Straßenherstellung wurde das natürliche Gelände bereits stark angehoben und es grenzt den Bereich außerhalb der Siedlungsstrukturen klar ab. Auch durch den Geländeverlauf innerhalb des Plangebiets entsteht keine trennende Wirkung, sondern das Gelände bestätigt den Abschluss des Ortes durch den Jägerweg. Es entsteht also keine Erweiterung des Ortsrandes und kein selbständiger Siedlungsansatz, sondern eine Arrondierung bis hin zum nördlich vorhandenen, den Ortsrand abschließenden Jägerweg.

Das Plangebiet wird nicht nur durch die nahezu vollständig umgesetzte südliche Bebauung (Feldl I) an den Siedlungsbereich angeschlossen, sondern auch durch die bereits vorhandene umliegende Erschließung. Deshalb ist die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich im Verhältnis zur Gesamtgröße des Gebiets nicht untergeordnet. Es handelt sich um eine organische Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan schließt also i.S. des ehemaligen § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Das Plangebiet führt die angebundene Bestandsbebauung in ähnlicher Bauweise und Nutzungsdichte fort und dient zur Deckung des dringend benötigten Wohnraums.

Hinsichtlich der Festsetzung von „Wohnnutzungen“ werden die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie weitere Nutzungen ausgeschlossen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Nettobaufläche von ca. 5265 m² mit einer maximalen GRZ Bebauungsdichte von 0,4. Die gem. § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10 000 m² wird dabei weit unterschritten.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung nach § 13b BauGB (Baulandentwicklung zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen) mit dem in § 1 Abs. 5 BauGB festgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung sind die Potenziale der Nachverdichtung zu betrachten. Hierbei wird auf den Punkt „1. Anlass und Ziel der Planung“ verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vorerst, aufgrund der vorangegangenen Argumentation, nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Sommer 2023 wurde der § 13 b BauGB, aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union, für unwirksam erklärt.

Es besteht nun die Möglichkeit bereits im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nach § 215a BauGB abzuschließen, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Hierzu muss die Gemeinde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchführen, die sich mit den Umweltauswirkungen der Planung beschäftigt. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, die entweder abwägungsrelevant sind oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in den Bodenhaushalt unvermeidlich. Daher wird die hier vorliegende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorgenommen und ein Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB erbracht.

Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Zusammenfassung ist unter Kapitel 5.3 zu finden.

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Egmating auf einer Fläche zwischen dem Jägerweg und der Straße „Am Feldl“. Der Bereich wurde als Grünland genutzt und ist zwischenzeitlich brachgefallen. Nördlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Auf der gegenüberliegenden südwestlichen Seite, befindet sich das Reine Wohngebiet „Am Feldl“.

Die neue Bebauung schließt eine städtebauliche Lücke zur östlich gelegenen Bebauung von Orthofen.

Orthofen wird mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes gegebenenfalls zum Innenbereich.

Bei den angrenzenden Grundstücken von Orthofen, hinter der Zufahrtsstraße „Am Feldl“ handelt es sich um einen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereich ohne Viehbestand.

3.2 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Straße „Am Feldl“ und der Jägerweg binden das Gelände bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Flächen für die Leitungs- und Medientrassen sind bereits vorhanden.

Alle notwendigen Leitungs- und Medientrassen werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

3.4 Anbindung

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Grund- und Hauptschule	ca. 1,3 km
Realschule (Ebersberg)	ca. 20 km
Kreisklinik (Ebersberg)	ca. 20 km
Ortsmitte	ca. 1,3 km
ÖPNV (Bus)	ca. 600 m
S-Bahn (Höhenk.-Sieg.)	ca. 7,0 km
Nahversorgung (Oberpframmern)	ca. 2,5 km

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Bedingt durch die Ortsrandlage sollen sich die neuen Gebäude in Größe und Volumen am Bestand orientieren. Eine kleinteilige Wohnsiedlungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Garagen oder Carports lässt sich aus der Bestandsbebauung ableiten.

Die vorhandene Senke, in der sich das Plangebiet befindet, entstand durch Aufschüttungen der umgebenden Straßenkörper, insbesondere durch den Jägerweg im Norden. Es ist geplant, diese Senke neu zu modellieren und durch annähernd lineare Verbindung der Geländeoberfläche zwischen der Straße „Am Feldl“ und dem Jägerweg einen attraktiven, leicht südlich geneigten Hang entstehen zu lassen. Die geplanten Baukörper nehmen die Straßenverläufe auf und passen sich der neuen Topographie an. Mittig verläuft eine Grünzäsur, die der Oberflächenentwässerung bei Starkregenereignissen dient. (siehe Ziffer 4.7 Erschließung)

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebung an. Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt wurden und nach § 215 a BauGB abgeschlossen werden, sollen der „Wohnnutzung“ dienen. Allgemein zulässig sind deshalb Wohngebäude. Unter Einhaltung der für das WA festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), sollen zusätzlich zumindest Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Es handelt sich hierbei z.B. um Therapie- und Beratungsräume, kleinere Arztpraxen, Nagel- und Kosmetikstudios, Gesundheitsangebote wie Yoga etc. oder ähnliche Angebote – jeweils in einem relativ kleinen Rahmen, der innerhalb der festgesetzten Nutzungsdichte möglich wäre.

Anders verhält es sich mit kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Gebetsräume oder Orte für religiöse oder sonstige öffentliche Zusammenkünfte. Diese sollten wegen ihrer gesellschaftlichen Sonderstellung ausschließlich in zentralörtlicher Lage errichtet werden und nicht in einer kleinräumigen Wohnsiedlung wie sie das vorliegende Plangebiet darstellt. Außerdem benötigen solche Einrichtungen meist größere Gebäude und Stellplatzflächen, generieren zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Besucherverkehr und sollen daher im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Der Ausschluss wird zusätzlich dadurch begründet, dass diese Nutzungen aufgrund des zu erwartenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind.

Aufgrund dessen, aufgrund der Lage am Ortsrand und aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13 b BauGB sind auch die Ausnahmen „Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.

Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt, die zukünftige Nutzung aber dennoch einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Geländegestaltung

Das Baugebiet soll eine lockere Siedlungsstruktur im Anschluss zur angrenzenden Bestandsbebauung aufweisen. Die Anordnung der Wohngebäude wird in Anlehnung an die topografischen Gegebenheiten, mit Hilfe des Maßes der baulichen Nutzung, vorgegeben.

Die Baukörper werden sich weitestgehend parallel zu den Höhenlinien, im Einklang mit der Hangneigung in die Hügellandschaft einfügen.

Die Festsetzung der Bezugshöhen über NN ergibt sich aus der angrenzenden Straßenhöhe an der Bergseite des jeweiligen Gebäudes. Dies ist der untere Bezugspunkt, von dem aus die Wandhöhen gemessen werden – diese Höhen bedeuten nicht eine Höhenvorgabe für die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und gelten bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus für beide Hälften.

Die vorgegebenen Wandhöhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und lassen zweigeschossige Gebäude zu. Zum Schutz vor Oberflächenwasser wurden die Wandhöhen zusätzlich etwas angehoben.

In Ergänzung der Bezugshöhen wurden, zur Sicherung der Hangmodellierung, entsprechende Geländehöhen im gesamten Gebiet festgesetzt, die mit Ausnahme des Muldenbereichs um 0,5 m veränderbar sind. Die exakten Vorgaben für den Muldenbereich in der Gebietsmitte müssen, aufgrund der Oberflächenentwässerung eingehalten werden. Siehe Punkt „Wasser und Starkregen“.

Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplangebiet wird durch die Planzeichnung mit den entsprechenden Baugrenzen und Bezugshöhen, sowie durch die Festsetzungen der Bezugs- und Wandhöhen hinreichend bestimmt.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Hauptgebäuden auch entsprechende Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze auf privater Fläche realisiert werden.

Zusätzlich wird durch die Baufenstergröße und die maximale Wandhöhe sichergestellt, dass die GFZ- Obergrenze aus der BauNVO nicht überschritten werden kann.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet ist für jedes Gebäude ein eigenes Baufenster vorgegeben, welches sichergestellt, dass sich die Kubatur der entstehenden Baukörper an die städtebauliche Struktur der Umgebung anpasst. Hierdurch können auch die einzelnen Hausanschlüsse entsprechend geplant und realisiert werden. Zusätzlich wird durch die Anordnung der Baufenster ein homogener Ortsrand mit entsprechender Höhenanpassung der Gebäude an den Geländeverlauf sichergestellt.

Innerhalb des Gebiets sind überwiegend Doppelhäuser geplant, um eine höhere Wohn-dichte, als mit einer durchgehenden Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Dies wiederum entspricht der Absicht des vorgesehenen Verfahrens nach § 13 b BauGB.

Lediglich auf 2 Bauplätzen, die für eine Doppelhausbebauung, aufgrund der Maße und der Hangneigung nicht geeignet sind, sollen Einfamilienhäuser realisiert werden.

4.5 Gestaltung der Gebäude

Von der Gemeinde wird beabsichtigt die Bebauung an die bestehenden Strukturen anzupassen um einen nicht spürbaren Übergang vom Bestand zu den neuen Gebäuden entstehen zu lassen. Deshalb sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von

30° für Doppelhäuser und mit einer Dachneigung von 25° bis 30° für die Einfamilienhäuser, mit unterschiedlichen Dachaufbauten, zulässig.

Bei den Festsetzungen zur Dachdeckung, den Sonderdachformen für untergeordnete Bauteile, den Solaranlagen und den Lichtgräben wurde lediglich ein Gestaltungsrahmen entsprechend des Egmatinger Ortsbildes vorgegeben, der dennoch ein hohes Maß an Flexibilität zulässt.

Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht, welches sich am Straßenraum, der Topografie und der Umgebung orientiert.

Bei Doppelhäusern wird die Profildiehlheit der beiden Hälften durch eine zwingend festgesetzte Wandhöhe, eine einzuhaltende Dachneigung und vorgegebene Giebelbreiten erreicht. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sind darüber hinaus gegeben, z. B. durch die Errichtung von Dachgauben oder kleineren Vorbauten.

4.6 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Die vorgesehenen Baufenster werden jeweils durch entsprechende Garagenbauräume verbunden oder ergänzt, sodass die Parkbereiche neben den Gebäuden angeordnet werden können.

Zusätzlich zu den auf entsprechend dargestellten Flächen zulässigen Garagen oder Carports können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden.

Garagen sollen durch begrünte Flachdächer möglichst unscheinbar gestaltet und ökologisch aufgewertet werden. Die Nutzung der Garagendächer als Dachterrassen ist grundsätzlich möglich, soweit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und die Baugrenzen (für die Wohnnutzung) nicht überschritten werden. In diesen Bereichen müssen die Garagendächer nicht begrünt werden.

4.7 Erschließung und bodenordnende Maßnahmen

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Straße „Am Feldl“ und den Jägerweg größtenteils vorhanden. Die Straßenflächen „Am Feldl“ werden zukünftig im Osten ausgebaut, sodass ein Begegnungsverkehr in beide Richtungen ohne Probleme möglich ist.

Zusätzlich soll eine Ringverbindung zur Umfahrt der neuen Bebauung entstehen, indem die Straße „Am Feldl“ im Südwesten mit dem Jägerweg verbunden wird. Hierdurch entstehen gut nutzbare Grundstückszuschnitte und die Zu- sowie Abfahrt des Gebiets ist ortsaus- sowie ortseinwärts möglich.

Somit entfällt die vorhandene Wendefläche im Südwesten. Alle Zufahrten und Eingänge zu den bestehenden Gebäuden werden hierbei gesichert. Eine Aufwertung entsteht durch eine zusätzliche Begrünung des Straßenraums durch Einzelbäume.

Bodenordnung:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die aufgeführten Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt.

Wasser und Starkregen:

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Ver- und Entsorgung München Ost (VEMO).

Durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Egmating wird die Wasserversorgung sichergestellt und ein Ringschluss geschaffen.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Um die östlichen Grundstücke vor dem anfallenden Oberflächenwasser im Straßenraum zu schützen, wird der östliche Straßenraum „Am Feldl“ so gestaltet, dass eine Aufkantung entlang der neuen Grundstücke entsteht und das Wasser auf öffentlicher Fläche abfließt.

Durch die topographischen Gegebenheiten besteht bei Starkregenereignissen (>10-jähriges Regenereignis) die Gefahr des Aufstaus von Oberflächenwasser im Baugebiet. Dies soll durch eine zwei Meter breite Abflussmulde zwischen den Parzellen verhindert werden. Die Mulde verläuft hangabwärts von Ost nach West und mündet südlich in den Straßenraum „Am Feldl“. Hier kann das anfallende Wasser oberflächlich und schadlos abfließen. Die Mulde muss entsprechend gepflegt werden, um den Abfluss jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche, auf der sich die Mulde befindet, geht in Gemeindeeigentum über.

Baugrund:

Vom Büro für Baugrundberatung GmbH wurde mit Datum vom 14.10.2020 eine Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Versickerung erarbeitet. (Berichtsnummer 080/01)

Die Stellungnahme führt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen:

Aufgrund der geplanten Aufschüttung mit Kies ist zukünftig mit der Bildung von Schichtwasser an der Grenze der Aufschüttung zum Verwitterungslehm zu rechnen, sodass empfohlen wird, entsprechende Drainagen auf dem Niveau dieser Schichtgrenze einzubauen und entsprechend dimensionierte Sickeranlagen anzuschließen, um unkontrollierte Wasseraustritte bzw. Wasseraufstau innerhalb und im Umgriff der kiesigen Auffüllung zu vermeiden.

Bei der Sickerfähigkeit des Untergrundes (anstehende Kiessande) ist davon auszugehen, dass innerhalb der Kiese eine dauerhafte Versickerung möglich ist. Hinweise zur Bemessung, Dimensionierung und Ausführung von Sickeranlagen, Revisionsschächten und Absetzschächten sind dem o.g. Bericht zu entnehmen.

Strom:

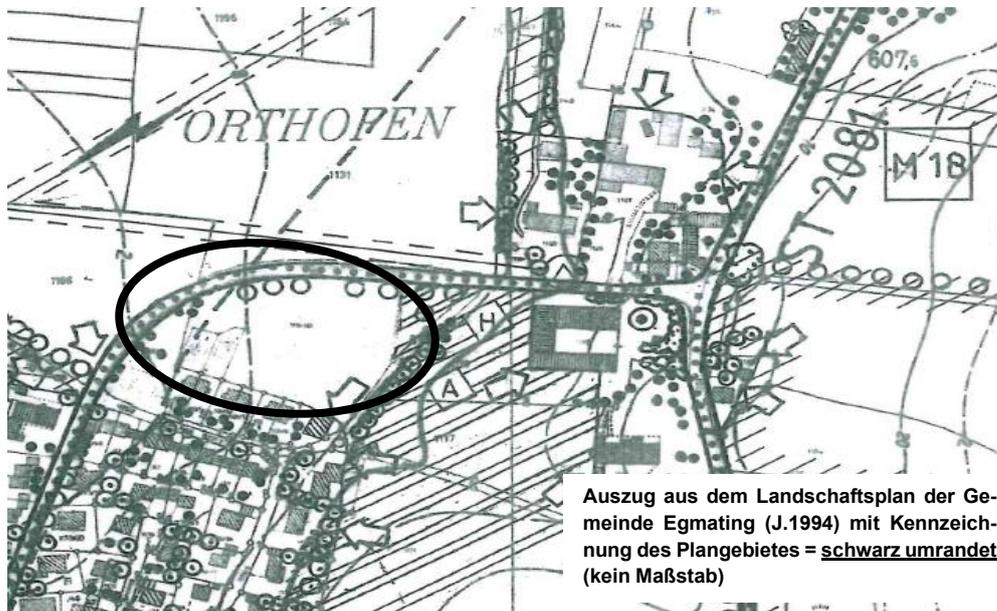
Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Abfall:

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

5. Grünordnung und Umweltbelange

5.1 Landschaftsplan



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Egming (J.1994) mit Kennzeichnung des Plangebietes = schwarz umrandet (kein Maßstab)

Die nordöstliche Ecke des Plangebietes enthält eine spezielle Schraffur, welche für eine wichtige Struktur für das Siedlungsgebiet steht, um den Erhalt der Hangkanten sowie eine Zäsur zwischen zwei Orten sicherzustellen.

Diese Hangkante ist das Ergebnis einer angelegten Aufschüttung, um die Straßen „Jägerweg“ und „Am Feldl“ in die Topografie einbinden zu können. Als ortsplannerische Abrundung des nördlichen Siedlungsteiles soll die größtenteils künstlich angelegte Senke zwischen den genannten Straßenabschnitten behutsam aufgefüllt und in eine gleichmäßig ansteigende Hanglage umgestaltet werden. Hierzu wurden Geländeschnitte angefertigt, die eine neue Geländeoberfläche festlegen. Die neue Geländeoberfläche wird auch die Bezugsfläche für die Wandhöhenentwicklung und die Abstandsflächenbemessung.

Wichtiges landschaftsplannerisches Ziel ist die Sicherung der Charakteristik der Rodungsinsel Egming. Hierzu gehören die Erhaltung der umgebenden Waldbestände und die Vermeidung von Walddurchbrüchen sowie die Vermeidung einer weiteren Besiedlung an den Rändern der Rodungsinseln. Besonders wichtig ist auch die Wahrung der radialen Wegestruktur, die durch wegebegleitende Grünstreifen mit Baumreihen und Alleen hervorgehoben werden sollte. Tangentiale Grünstrukturen sollen als Biotopverbundsystem mittels untergeordneter, niederer Acker- und Wegrandstreifen ausgebildet werden. Die Freibereiche der Rodungsinseln dürfen durch Aufforstungen, Außenbereichsvorhaben und sonstige entgegenstehende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Das Siedlungsgebiet des Hauptortes Egming wird im nordöstlichen Bereich durch den Jägerweg mit seiner deutlich abgesetzten Höhenlage baulich und vor allem topografisch begrenzt. Dieser tangential zur Rodungsinsel verlaufende Straßenzug sollte entsprechend der o. g. Vorgaben der Erläuterung zum Landschaftsplan nur mittels untergeordneter, niederer Acker- und Wegrandstreifen in die freie Landschaft eingebunden werden.

In der Planzeichnung sind allerdings Einzelbäume entlang des Straßenraumes dargestellt. Deshalb werden Festsetzungen für eine Baumreihe aus standortgerechten Großbäumen nördlich des Jägerweges zur Verbesserung des Biotopverbundes vorgesehen.

Die Vernetzung von Flora und Fauna mit der freien Landschaft kann sich dadurch entwickeln.

Die Hangkante östlich der Straße Am Feldl wird nicht angetastet. Die Hangkante innerhalb des Baugebietes ist teilweise künstlich aufgeschüttet und stellt einen Fremdkörper innerhalb der hügeligen Endmoränenlandschaft dar. Sie wird demgemäß durch die Anhebung des Gesamtgeländes in den landschaftstypischen, nach Norden und Westen leicht geneigten Hügel übergehen.

Die weitere Ausdehnung der Siedlungsentwicklung ist zwar laut Landschaftsplan im Bereich des Plangebietes nicht mehr empfehlenswert; jedoch wurde diese Empfehlung bereits durch die vorhandene Entwicklung über FNP und B-Plan neu ausgerichtet, wodurch der Siedlungsrand sich nun bis zur Stichstraße Am Feldl verschoben hat. Die nun noch verbleibende Senke bis zum Jägerweg ist durch die angelegte Topografie und die vorhandene Erschließung prädestiniert für eine abschließende Siedlungsentwicklung.

Weitere Berührungspunkte mit den Empfehlungen des Landschaftsplanes sind nicht erkennbar.

Landschaftsbestandteile gem. Art. 12 Abs. 1 BayNatSchG sind bisher im Gemeindebereich Egming nicht unter Schutz gestellt.

5.2 Durchgrünung des Baugebiets

Wie bereits erwähnt, grenzt im Norden an das Plangebiet der Jägerweg und im Osten und Süden die Straße Am Feldl an. Eine durchgehende Eingrünung entlang dieser Straßenverläufe ist nicht erforderlich. Lediglich der nördliche Bereich des Jägerwegs wird durch eine Baumreihe eingegrünt. Dies dient zur äußeren Gebietseingrünung gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche. In die östlich verlaufende Hangkante in Richtung Orthofen mit bestehender Gehölzstruktur wird nicht eingegriffen. Als Ergänzungspflanzung im Straßenraum sind im neuen, westlichen Zufahrtbereich der Straße Am Feldl 3 Pflanzgebote für Großbäume enthalten.

Zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke wurde die Pflanzung von Klein- oder Obstbäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (mind. ein Klein- oder Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche) festgesetzt. Die weitere gärtnerische Gestaltung wurde lediglich durch die Garagendachbegrünung und eine Artenliste von zulässigen Bäumen und Sträuchern reglementiert.

5.3 Umweltprüfung und Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von Ursula Renner ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnung mit folgender Zusammenfassung ausgearbeitet:

Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt ca. 9.290 m² auf und befindet sich die Fl.Nrn. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225 (Jägerweg, Teilfläche) und 1225/2 (Am Feldl, Teilfläche), alle Gemarkung Egming. Die Größe des Nettobaulands beträgt ca. 5.265 m², wovon 80 % privat und 20 % der Gemeinde zuzuordnen sind.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an und wird über die bereits bestehenden Straßen Jägerweg im Norden „Am Feldl“ im Osten und Süden erschlossen. Die Straße „Am Feldl“ soll im Osten verbreitert werden, um

Begegnungsverkehr zu ermöglichen; im Westen soll eine Verbindung zum Jägerweg vorgenommen werden. Die derzeit bestehende Wendefläche wird dazu in Teilbereichen rückgebaut.

Im Rahmen einer Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Egming) wurde eine Flächenabfrage bezgl. potentiell verfügbarer, innerörtlicher Grundstücke vorgenommen und ausgewertet. Anhand dieser Grundlage wird in der Begründung ausführlich dargelegt, dass die Entwicklung eines Baugebiets im Umfang der vorliegenden Planung derzeit innerorts nicht möglich ist.

Die Fläche bildet eine von Westen nach Osten ansteigende Geländemulde. Sie wurde als Grünland genutzt und ist zwischenzeitlich brachgefallen. Im Südosten erfolgte eine Auffüllung mit kiesigem Material.

Zur Eingrünung des Gebiets ist im Norden die Pflanzung einer Großbaumreihe vorgesehen. Ebenso sind Baumpflanzungen im Bereich der jetzigen Wendefläche geplant.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist überwiegend gering. In untergeordnetem Maß werden Flächen mittlerer Bedeutung einbezogen. Das Schutzgut Klima/Luft unterliegt keiner erheblichen Beeinträchtigung; bezüglich des Schutzguts Wasser sind die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers sowie Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser vorgesehen. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird aufgrund der anschließenden Bebauung und der Rahmung durch bereits bestehende Straßen nur in geringem Maße beeinflusst. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist u.a. eine Ortseingrünung festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich wird zu 80 % von Privat und zu 20 % von der Gemeinde Egming erbracht.

Hierzu werden ca. 830 m² von einem privaten Ökokonto auf Fl.Nr. 1182, Gmkg. Egming und ca. 174 m² von einer Ökokontofläche der Gemeinde auf Fl.Nr. 1841/2, Gmkg. Egming abgebucht und in Ausgleichsflächen umgewidmet.

Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beiliegt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über städtebauliche Verträge.

5.4 Artenschutz

Die vorhandenen Flächen, die überbaut werden sollen, sind derzeit lediglich mit Ruderalvegetation bewachsen und dienen teilweise als Kiesablageort für die geplante Geländemodellierung zur Realisierung der Wohnbebauung.

Im Zuge der geplanten Bebauung werden keine relevanten Habitatstrukturen entfernt oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, die Lebensräume verschiedener artenschutzrechtlich geschützter Tierarten darstellen könnten. Es werden sowohl keine Gebäude beseitigt oder umgebaut als auch Bäume oder Gehölzflächen gerodet, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet wären. Auch angrenzende potenzielle Lebensräume werden durch die Planung nicht gestört.

Das Vorkommen einer Feldlerche wird, aufgrund der vorhandenen Silhouettenbildung und der geringen Weitläufigkeit der Umgebung, im Gebiet oder direkt angrenzend ebenfalls nicht vermutet. Sollte sich in näherer Umgebung, also auf den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen doch eine Feldlerche befinden, hat diese ausreichend Ausweichmöglichkeiten Richtung Norden und wird nicht beeinträchtigt.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des geplanten Bauvorhabens mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist. Von einem Verbotstatbestand nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht auszugehen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das vorliegende Plangebiet somit nicht erforderlich.

6. Flächen und Einwohner

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	ca.	9287 m ²	100%
abzüglich :			
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2913 m ²	31%
Öffentliches Verkehrsgrün	ca.	926 m ²	10%
Öffentliche Entwässerungsmulde	ca.	183 m ²	2%
Nettobauland	ca.	5265 m ²	57%
davon:			
Privat	ca.	4212 m ²	80 %
Gemeinde	ca.	1053 m ²	20 %

Einwohnerzuwachs:

- 11 Wohngebäude (2 EFH, 18 DHH)
- geschätzt ca. 20 x 4 EW = 80 EW
- Es könnten ca. 80 zusätzliche Einwohner, davon ca. 40 Kinder, in dem geplanten Baugebiet wohnen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- Das geplante Wohngebiet soll die Gemeinde in die Lage versetzen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vorhandene örtliche Strukturen werden in keiner Weise beeinträchtigt.
- Die gemeindliche Infrastruktur mit Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule, ÖPNV etc. weisen Kapazitäten auf, die den geringen Einwohnerzuwachs aufgrund der vorliegenden Planung aufnehmen können.

- Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung sind auf das Plangebiet zu erweitern. Engpässe in der Ver- bzw. Entsorgung sind nicht zu erwarten.
- Die Kosten für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes sowie die Versorgung mit allen Sparten werden auf die Baugrundstücke umgelegt.

8. Regenerative Energien

Die Gebäude sollen geneigte Dächer in Form von Satteldächern erhalten, was bei günstiger Ausrichtung eine Voraussetzung für die Anbringung von Anlagen zur Solarnutzung schafft. Eine Solarnutzung ist möglich im Rahmen des Art. 57 BayBO.

Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.

9. Altlasten und Denkmalschutz

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzgebung, Immissionsschutzgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung werden beachtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Egmating, wurde als Grundlage herangezogen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in den Amtsräumen der VG Glonn und der Gemeinde Egmating mit dem Planentwurf einschließlich Begründung.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt auf der Basis der bekannten örtlichen Gegebenheiten und der Angaben von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Begründung

zum Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen mit integrierter Grünordnung

„Am Feldl II“

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg

Vorentwurf vom 16.11.2021

Entwurf vom 08.05.2024

Satzung vom 10.12.2024

Egmating, den **17. Dez. 2024**



Ingeborg Heiler, Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Egmating
Schloßstraße 22, 85658 Egmating
gemeinde@egmating.de

Falkenberg, den **17. Dez. 2024**



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE



Hans Baumann, Architekt
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de