

Gemeinde

Egmating

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

Einfacher Bebauungsplan

Kellersteig 8-8c

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dörr

QS: Jäger

Aktenzeichen

EGM 2-25

Plandatum

16.12.2025 (Satzungsbeschluss)

24.06.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung	5
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Boden.....	5
2.7	Wasser.....	6
2.8	Bodendenkmäler	6
2.9	Sonstiges	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Bauleitplanverfahren	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Baurecht nach § 34 BauGB.....	8
3.4	Baumschutzverordnung.....	8
3.5	Stellplatzsatzung	8
4.	Städtebauliches Konzept und Alternativen	9
5.	Planinhalte	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Bauliche Gestaltung	15
5.5	Verkehr und Erschließung	15
5.6	Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen	16
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	17
6.	Hinweise zur Umsetzung	18
6.1	Wasserentsorgung	18
6.2	Erdaushub.....	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Hauptort Egmating. Es ist Teil einer organisch gewachsenen Siedlung aus den frühen 70er Jahren, die sich bis heute zunehmend verdichtet. Die Grundstücke sind dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Baurecht bestimmt sich deshalb nach § 34 BauGB. Somit richten sich Neubauten nach der Eigenart der näheren Umgebung, d.h. nach Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird.

Die Eigentümer eines der Baugrundstücke im Plangebiet möchten bestehendes Baurecht umsetzen und planen gemäß Antrag auf Vorbescheid vom 06.05.2024 im vorderen Teil ihres Grundstückes die Errichtung eines Einfamilienhauses mit vier offenen Stellplätzen. Der hintere Teil des Grundstückes ist bereits mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Vorgesehen ist die Errichtung eines schmalen Wohngebäudes längs zum Hang und quer zum Gebäudebestand unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsflächen (siehe Punkt 4 Variante 0). Eine Variante der Eigentümer sieht eine zur Hälfte in den Hauptbaukörper integrierte Doppelgarage sowie zwei offene Stellplätze vor.

Der längs zum Hang stehende Baukörper steht im Widerspruch zur vorhandenen Bebauung und fügt sich nicht ausreichend in das bestehende Gelände ein. Um eine geregelte Nachverdichtung zu ermöglichen, sieht der gegenständliche Bebauungsplan daher die Errichtung von Doppelhäusern im vorderen, straßennahen Teil aller benachbarten Grundstücke mit vergleichbarer Bebauung vor. Einzelhäuser sollen aufgrund der bestehenden Bauweise mit Doppelhäusern nicht zulässig sein. Mittels einer modelhaften Bebauung, die sich an Bestand und bestehendem Baurecht orientiert, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeiten der Nachverdichtung überprüft (siehe Punkt 4).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet bildet einen homogenen Ausschnitt aus einem größeren Siedlungszusammenhang. Es wird erschlossen über die Ortsstraße Kellersteig, welche über die Ortsstraße Kreuzberg an die Staatsstraße 2081 angeschlossen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Grundstücke 49/2, 49/6, 49/7 und 49/8, Hausnummern 8,8a, 8b und 8c.

Das Gelände fällt nach Nordwesten von 609,0 müNN auf 601,5 müNN um etwa 7,5 m mit einem Gefälle von 12,47 %.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist über die angrenzende öffentliche Ortsstraße (Kellersteig) verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Im Zwanzigminutentakt verkehren die Buslinien 454 und 456 zwischen Egmating und dem S-Bahnhalte Höhenkirchen-Siegertsbrunn und im Zwanzig- bis Vierzigminutentakt zwischen Egmating und dem S-Bahnhalte in Zorneding.

2.5 Flora/ Fauna

Beim Plangebiet handelt es sich gemäß Ortseinsicht vom 13.08.2024 um intensiv genutzte Gärten und bewohnte Gebäude in gutem Erhaltungszustand. Vom Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten ist nicht auszugehen. Gebäude und Freiräume werden vermutlich lediglich von weit verbreiteten Arten genutzt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Schädigung einzelner Lebensstätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt. Auch wird sich durch Störungen während der Bauphase der Erhaltungszustand der lokalen Populationen potenziell betroffener Arten nicht verschlechtern, insbesondere deshalb nicht, da Bauvorhaben nicht gleichzeitig, sondern voraussichtlich zeitlich gestaffelt umgesetzt werden. Die unzulässige Tötung von einzelnen Artindividuen oder der Abbruch der Aufzucht des Nachwuchses kann durch vorherige Kontrolle und erforderlichenfalls die Einhaltung von Schutzzeiten während der Bauphase vermieden werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

2.6 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich einer würmeiszeitlichen End- oder Seitenmoräne. Den **Untergrund** bildet Kies, der wechselnd steinig bis blockig oder sandig bis schluffig ausgebildet bzw. vermischt ist.

Die **Deckschicht** ist überwiegend als Braunerde ausgebildet (Nr. 30b gemäß Erläuterungstext zu Bodenkundlichen Karte im Maßstab 1:50.000). Gering verbreitet findet sich auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies. Die Durchlässigkeit wird mit mittel bis hoch angegeben.

Aufgrund der oben genannten Eigenschaften ist von einer guten Versickerungsfähigkeit der Böden und günstigen Voraussetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung auszugehen.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.7 Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb **wassersensibler Bereiche** oder der Risikokulisse für **Oberflächenabfluss und Sturzfluten** gemäß Hinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Allerdings ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht auszuschließen, dass es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommt, welches über das Plangebiet Richtung Norden und Westen abfließt. Die zulässige Gesamtversiegelung im Bebauungsplan richtet sich daher nach dem erforderlichen Mindestmaß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der „weiteren Schutzzone III C“ des „**Trinkwasserschutzgebietes** im Bereich von Oberpframmern und Egmating für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinden Oberpframmern und Egmating“ (Verordnung des Landratsamtes Ebersberg vom 22.02.2022). Eingriffe in den Untergrund, insbesondere Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, sowie Bohrungen, nur bis zu einer Tiefe von 5 m, sind zulässig. Für die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist eine Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1 NWFreiV erforderlich. Die Verordnung wirkt nicht einschränkend auf die Bebaubarkeit der Grundstücke. Bei Einhalten der Regelungen zum Grundwasserschutz sind mit Umsetzung der Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität zu erwarten.

2.8 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-1-7936-0005 „Siedlung der Urnenfelderzeit“

Zudem wurden 2021 bei Ausgrabungen (M-2021-21-2_0) ca. 75 m südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher unbekannte Bodendenkmäler der Eisenzeit und des frühen Mittelalters beobachtet. Die Ausdehnung dieser Fundstelle ist bisher nicht geklärt. Aus diesem Grund sind in diesem Bereich bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.02.2025 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche von 20.000 qm wird auch nicht überschritten durch die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Stand vom 02.12.1990 stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar (siehe folgende Abbildung).



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit dem blau umrandeten Plangebiet, ohne Maßstab

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Das Plangebiet wird jedoch ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Auch die festgesetzte Bauweise in bisher unbebauten Bereichen der Baugrundstücke eignet sich für die Nutzung zu Wohnzwecken. Eine Nutzungsänderung in städtebaulich relevanten Umfang findet nicht statt. Zwei landwirtschaftliche Anwesen südwestlich und östlich des Plangebietes befinden sich in unkritischer Entfernung von etwa 150 bis 300 m. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewahrt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

3.3 Baurecht nach § 34 BauGB

Im gesamten Gebiet regelt sich das Baurecht bisher nach dem § 34 BauGB. Somit richten sich Neubauten bisher nach der Eigenart der näheren Umgebung, d.h. nach Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird.

Der gegenständliche Bebauungsplan sucht das bestehende Baurecht abzubilden und dieses unter Wahrung der städtebaulichen Ziele zu steuern.

3.4 Baumschutzverordnung

Für das Plangebiet ist die „Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Egmating“ in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 17.09.1987, in Kraft getreten am 24.09.1987). Die Verordnung schützt Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, sowie Bäume in der Funktion einer Ersatzpflanzung.

3.5 Stellplatzsatzung

Für das Gemeindegebiet ist die „Satzung der Gemeinde Egmating zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden (derzeit Fassung vom 13.05.2025, in Kraft getreten am 17.06.2025). Die Satzung regelt Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Stellplätze.

4. Städtebauliches Konzept und Alternativen

Variante 0: Dem Antrag auf Vorbescheid vom 06.05.2024 folgend wurde eine Nachverdichtung gemäß der angestrebten Bauweise überprüft (siehe folgende Abbildung). Die Gebäude sind nach Süden, auf die Nachbargrundstücke hin orientiert.



Abb. 3 *Bebauungskonzept Variante 0, ohne Maßstab (rosa = Plangebäude, rot = Abstandsflächen, grün = Terrassen, grün mit gestrichelter Linie umrandet = Stellplätze, gestrichelte graue Linie = vorgeschlagene Grundstücksgrenze)*

Variante 1: Mittels einer modelhaften Bebauung, die sich am Bestand orientiert, wurden die Möglichkeiten der Nachverdichtung überprüft.

Ergebnis der Prüfung war, dass Baukörper gleichen Umfangs wie die bestehenden Doppelhäuser nicht möglich sind, ohne auf Freiräume mit Grüngestaltung fast vollständig zu verzichten. Eine derartige bauliche Dichte entspricht zudem nicht der näheren Umgebung (siehe folgende Abbildung).



Abb. 4 *Bebauungskonzept Variante 1, ohne Maßstab (rosa = Plangebäude, rot = Abstandsflächen, grün = Terrassen, grün mit gestrichelter Linie umrandet = Stellplätze, gestrichelte graue Linie = vorgeschlagene Grundstücksgrenze)*

Variante 2 wählt als Bebauung für den vorderen, straßennahen Bereich der Grundstücke daher kleinere Doppelhäuser mit einer GR von 130 (GR 65 pro Doppelhaushälfte). Diese entsprechen etwa den kleinsten Doppelhäusern (GR 124) im Ortsteil Egmating. Die Grundfläche liegt damit niedriger als beim beantragten Einfamilienhaus mit einer GR von etwa 77. Allerdings wird bei gleicher Wandhöhe das Geschoss, welches in das geneigte Gelände eingebunden wird, zum Vollgeschoss, da es im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt (siehe folgende Abbildungen). Insgesamt ergeben sich auf den Grundstücken Grundflächenzahlen zwischen 0,30 und 0,28. Vergleichbare Werte findet man bei den am dichtesten bebauten Grundstücken im Bereich Kellersteig und Kreuzberg.



Abb. 5 *Bebauungskonzept Variante 2, ohne Maßstab (rosa = Plangebäude, rot = Abstandsflächen, grün = Terrassen, grün mit gestrichelter Linie umrandet = Stellplätze, gestrichelte graue Linie = vorgeschlagene Grundstücksgrenze)*

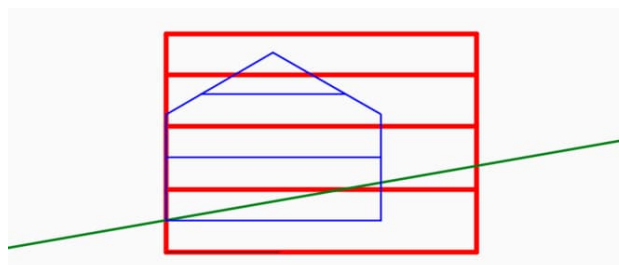


Abb. 6 *Bebauungskonzept Variante 2, Schnitt, ohne Maßstab, (grün = Geländeverlauf, rot = Schritt durch Traufseite des Gebäudes gemäß Antrag auf Vorbescheid, blau = Schnitt durch Giebelseite gemäß Plangebäude Variante 2)*

Variante 3 sieht, statt jeweils zwei offener Stellplätze pro Wohneinheit, pro Gebäude 2 Garagen vor, die teilweise in den Hautbaukörper integriert sind. Diese Variante führt jedoch aufgrund des erforderlichen Stauraums zwischen Garagen und Erschließungsstraße zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad und zu einem Verlust der Gärten im vorderen Teil der Grundstücke.

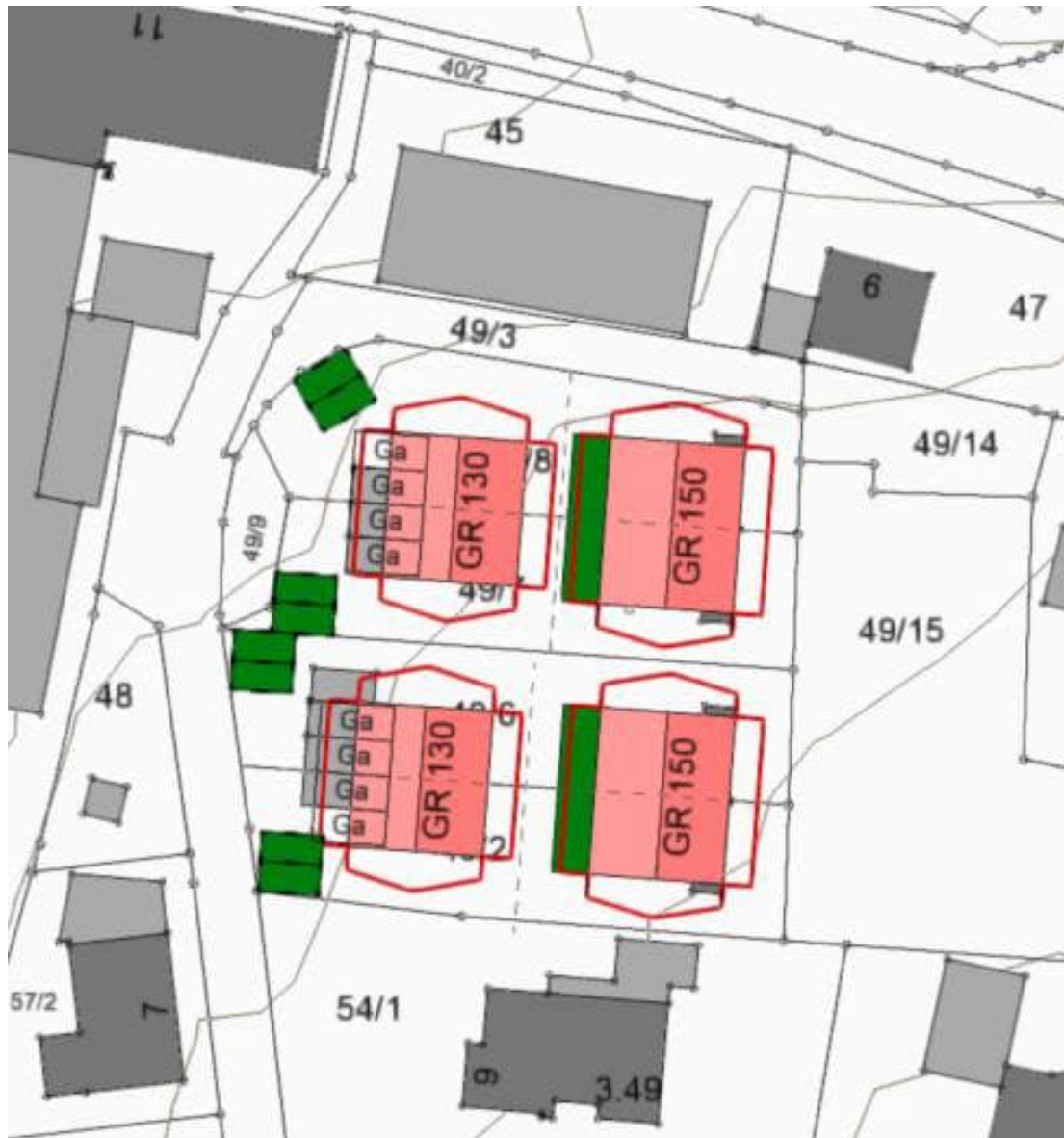


Abb. 7 *Baukonzept Variante 3, ohne Maßstab (rosa = Plangebäude, rot = Abstandsflächen, grün = Terrassen, grün mit gestrichelter Linie umrandet = Stellplätze, gestrichelte graue Linie = vorgeschlagene Grundstücksgrenze, grau umrandet = Garagen)*

Variante 4: Um über Anbauten eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die zu einer relevanten Wohnraumerweiterung führt, müssten diese etwa die Dimension des Einfamilienhauses gemäß Antrag auf Vorbescheid aufweisen. Der Anbau führt zu einer Verdunklung von Wohnräumen im Gebäudebestand und fügt sich nicht in das bestehende Gelände ein (siehe folgende Abbildung).



Abb. 8 Bebauungskonzept Variante 4, ohne Maßstab (rosa = Plangebäude, rot = Abstandsflächen, grün = Terrassen, grün mit gestrichelter Linie umrandet = Stellplätze)

Fazit: Bei sämtlichen Varianten verbleiben im hinteren Bereich der Baugrundstücke keine Erweiterungsmöglichkeiten, sodass in diesem Teilbereich lediglich der Gebäudebestand festgesetzt wird. Die geplante Nachverdichtung lässt darüber hinaus im verbleibenden Freiraum die Möglichkeit der Errichtung wahlweise von Stellplätzen oder Garagen im Erdgeschoss der neuen Doppelhäuser zu.

Variante 2 wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans gewählt, da die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauungsstruktur entspricht und zu einer angemessenen Nachverdichtung führt.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 1 Wohnung. Hierdurch wird gewährleistet, dass

- die erforderlichen Stellplätze von zwei pro Wohneinheit nachgewiesen werden können und
- das Plangebiet in Hanglage nicht übermäßig versiegelt wird, um das Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu minimieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die bereits bebauten hinteren Teilflächen der vier Baugrundstücke jeweils eine maximale **Grundfläche** von 75 qm pro Doppelhaushälfte fest (150 qm pro Doppelhaus). Dies entspricht den Grundflächen der Bestandsgebäude, die bei etwa 74 qm pro Doppelhaushälfte liegen. Eine entsprechende Dichte lässt sich im unbebauten vorderen Teilbereich der vier Baugrundstücke nicht realisieren, ohne extreme Versiegelungsgrade und einen nahezu vollständigen Verlust der gärtnerischen Freiflächen. Für den vorderen Teilbereich der Grundstücke wurde als Grundfläche daher 65 qm pro Doppelhaushälfte festgesetzt (130 pro Doppelhaus). Die Dichte der Bebauung entspricht damit den Spitzenwerten der Grundflächenzahlen im näheren Umfeld des Plangebietes von etwa 0,3 bemessen am Verhältnis zwischen Grundfläche des Hauptgebäudes und Grundstücksgröße. Von einer Ausschöpfung des vorhandenen Baurechtes kann daher (auch im Zusammenspiel mit den festgesetzten Wandhöhen und der Dachneigung) ausgegangen werden. Für Außentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand im Plangebiet.

Die festgesetzte **Gesamt-Grundflächenzahl** orientiert sich am erforderlichen Mindestmaß. Interne Erschließung und Stellplätze können ohne Abzüge von der GR realisiert werden. Dies führt in der Umsetzung dazu, dass Stellplätze bevorzugt im vorderen straßennahen Teilbereich der Baugrundstücke angeordnet werden. Hierdurch kann der Umfang grundstücksinterner Erschließungsflächen insgesamt verringert werden. Bei einer Teilung von Grundstücken ist die Gesamt-Grundflächenzahl entsprechend der Bedürfnisse aufzuteilen.

Die **Wandhöhe** orientiert sich an den bestehenden Doppelhäusern im Plangebiet. Sie bezieht sich auf einen konkreten **Höhenbezugspunkt**. Ein solcher wird festgelegt, um eine Einbindung der Baukörper in das geneigte Gelände des Plangebietes zu gewährleisten und **Abgrabungen und Aufschüttungen** auf ein erforderliches Minimum begrenzen zu können. Die Festlegung eines Höhenbezugspunktes führt aufgrund der geringen Spielräume für eine künftige Bebauung im Plangebiet zu keiner übermäßigen Einschränkung der Bebaubarkeit. Um neue Gebäude vor dem Einfluss von Oberflächenwasser zu schützen, ist der **Erdgeschoss-Rohfußboden** mindestens 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt zu situieren.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bauweise im Plangebiet und von Wohnhäusern in der näheren Umgebung entsprechend, ist lediglich die offene Bauweise zulässig. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 0,4 H bzw. mindestens 3 m. Abweichend vom Antrag auf Vorbescheid strebt die Gemeinde im Plangebiet eine Nachverdichtung mit Doppelhäusern an, um weiterhin eine Bebauung quer zum Hang und günstige Voraussetzungen für eine Einbindung der Bestandsgebäude in das Gelände zu gewährleisten. Zudem sollen ungewöhnlich lange und schmale Baukörper, wie sie Abstandsflächen bei einer Bebauung längs zum Hang erfordern, vermieden werden.

Die Baugrenzen wurden auf Basis folgender Überlegungen festgelegt:

- Mindestabstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen entsprechend den erforderlichen Mindestabstandsflächen
- Begrenzung des baulichen Bestandes auf den hinteren Teil der Grundstücke, um eine Bebaubarkeit und Nachverdichtung der straßennahen vorderen Teilbereiche der Grundstücke zu gewährleisten.
- Spielraum für die Bebauung im vorderen Teil der Grundstücke, der beschränkt wird durch die erforderlichen Mindestabstandsflächen und die erforderlichen Flächen für Stellplätze und optionale Terrassen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung orientiert sich am baulichen Bestand im Plangebiet, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild und eine Bebauung, die dem Ortsbild entspricht, zu gewährleisten.

5.5 Verkehr und Erschließung

Für das Gemeindegebiet ist die „Satzung der Gemeinde Egmating zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in B X der Satzung hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 4,7 m nicht gegeben.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist gegeben.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln

zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten. Dabei ist aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (siehe Punkt 2.7) die Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 WHG i.V.m. § 1 NWFreiV für die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist ebenfalls vorhanden. Die Abfallbeseitigung ist gewährleistet.

5.6 Naturschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung
- Pflanzung von Obstbäumen regionaltypischer Sorte
- Begrünung von öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden mit Klettergehölzen
- sockelfreie Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm
- Begrenzung von Abgrabungen und Ausschüttungen

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Schutz des Baumbestandes gemäß Baumschutzverordnung, Baumpflanzungen und Verwendung von Klettergehölzen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche durch Ausschluss von Schottergärten und Begrenzung der überbaubaren Fläche, dadurch Verringerung der mikroklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, Schutz und Förderung des Gehölzbestandes, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet und Verbesserung der Wasseraufnahmekapazität und Verdunstungsleistung
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	kompakte Bauweise mit Doppelhäusern, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Baumpflanzungen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Nachverdichtung im Hauptort mit Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
--	---

6. Hinweise zur Umsetzung

6.1 Wasserentsorgung

Die VE München Ost – Abwasser ist für die Wasserentsorgung zuständig. Das Entwässerungssystem ist nach dem Trennsystem konzipiert. Dementsprechend dürfen die Kanäle ausschließlich Schmutzwasser aufnehmen; die Einleitung von Niederschlagswasser oder Grundwasser ist unzulässig.

Schmutzwasser: Die Grundstücke sind bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die weitere Erschließung ist Folgendes zu beachten:

Falls die Grundstücke später geteilt werden, ist dies VE München Ost zeitnah mitzuteilen, damit dies bei der weiteren Planung der Grundstückanschlussleitungen berücksichtigt werden kann. Grundstücke die an keiner öffentlichen Straße liegen, müssen privat erschlossen werden. Für über Privatgrund verlaufende Kanäle sind gegenseitige Dienstbarkeiten zu bestellen. Ein Nachweis (Grundbuchauszug) ist vorzulegen.

Niederschlagswasserbeseitigung: Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets liegt, ist die NWFreiV nicht anwendbar. Daher ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen. Aussagen zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung werden nicht gemacht. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

6.2 Erdaushub

Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen.

Gemeinde

Egming, den

17. Dez. 2025

Erste Bürgermeisterin, Inge Heiler