

**Gemeinde Oberschweinbach
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**3. Änderung des Bebauungsplans
„Am Klosteranger“**

Datum i.d.F. vom: 13.09.2010, 06.12.2010

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Bestandteile des Bebauungsplans:

- | | |
|----------------------|--|
| A | Präambel |
| B₁ | Planzeichnung Teilbereich 1 |
| | Planzeichnung Teilbereiche 2 |
| B₂ | Festsetzungen durch Planzeichen |
| B₃ | Hinweise durch Planzeichen |
| C | Festsetzungen durch Text |
| D | Hinweise durch Text |
| E | Verfahrenshinweise |

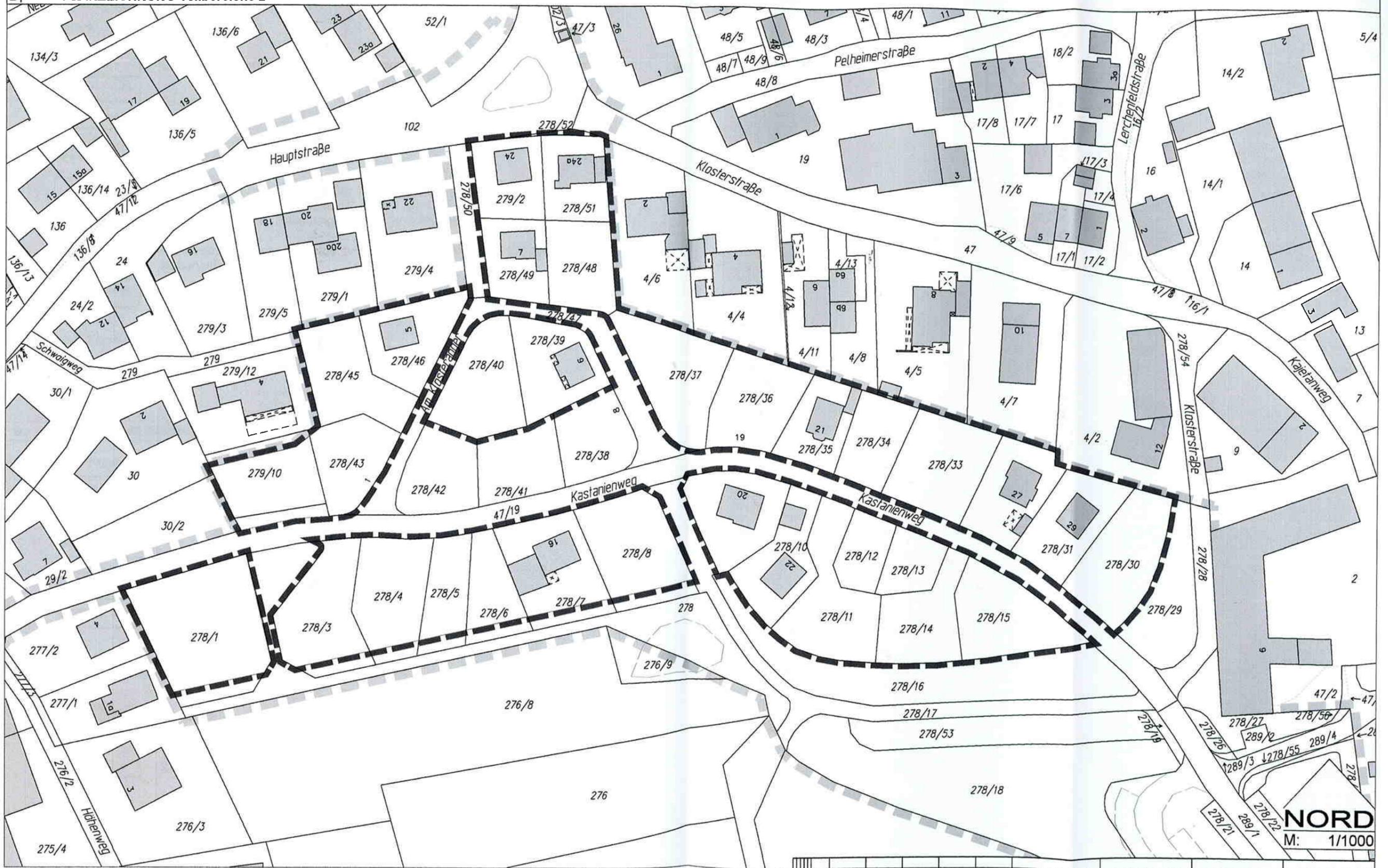
A Präambel

Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

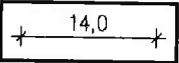
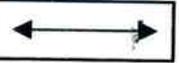
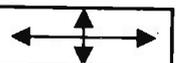
B₁ PLANZEICHNUNG Teilbereiche 2



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 12-2010

B₂ FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (Teilbereich 1)

Teilbereich 1

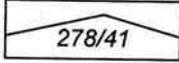
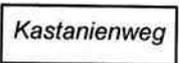
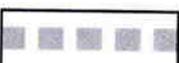
-  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
-  Baugrenze
- z.B.  Maßangabe in Metern, z.B. 14,0 m
-  Bäume zu pflanzen (Pflanzgröße: 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt) gem. der textlichen Festsetzung C Ziffer 1.06, 1.14. und 1.15 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Klosteranger“ i.d.F. vom 30.01.2006
-  Hauptfirstrichtung der Gebäude, ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude
-  Hauptfirstrichtung der Gebäude, wahlweise in Pfeilrichtung

Teilbereich 1 bzw. Teilbereiche 2

-  Räumliche Geltungsbereiche der 3. Änderung

B₄ HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Teilbereich 1 und Teilbereiche 2

-  Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 278/41
-  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Nr. 8
-  Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kastanienweg
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Klosteranger“ i.d.F. vom 30.01.2006

Teilbereich 1

-  Vorgeschlagene Gebäude
-  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten.

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

Teilbereich 1 und Teilbereiche 2

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten, ergänzten und entfallenden Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche den Bebauungsplan „Am Klosteranger“ i.d.F. vom 30.01.2006. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Klosteranger“, mit dessen 1. Änderung i.d.F. vom 26.05.2008 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 25.10.2010.

1.07 entfällt

Teilbereich 1

1.02 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

D HINWEISE DURCH TEXT

Teilbereich 1 und Teilbereiche 2

11. Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
14. Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Die Höhenlinien wurden aus dem Digitalen Geländemodell (DGM 1) erzeugt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
15. Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

Oberschweinbach,

14. Dez 2010


Bernhard Schulze
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 13.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.09.2010 hat in der Zeit vom 29.10.2010 bis 29.11.2010 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 06.12.2010 wurde vom Gemeinderat am 06.12.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Ausgefertigt
Oberschweinbach, den 17. Dez. 2010

Bernhard Schulze
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 16. Dez. 2010 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 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 17. Dez. 2010

Bernhard Schulze
1. Bürgermeister

**Gemeinde Oberschweinbach
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**3. Änderung des Bebauungsplans
„Am Klosteranger“**

Datum i.d.F. vom: 13.09.2010, 06.12.2010

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	3
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.	VERFAHREN	7
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	8
6.	FESTSETZUNGEN	9
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage der Plangebiete

Der Änderungsbereich liegt im Neubaugebiet „Am Klosteranger“ am südlichen Ortsrand von Oberschweinbach-Mitte. Entlang des Kastanienweges und der Klosterstraße und setzt sich aus zwei Teilbereichen (1 und 2) zusammen.



Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, für den Teilbereich 1, anstelle einer Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung zuzulassen und die gestalterischen Regelungen zur Firstrichtung zu ändern. Und in beiden Teilbereichen (1 und 2) die Festlegungen zu Proportion und Firstverlauf entfallen zu lassen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

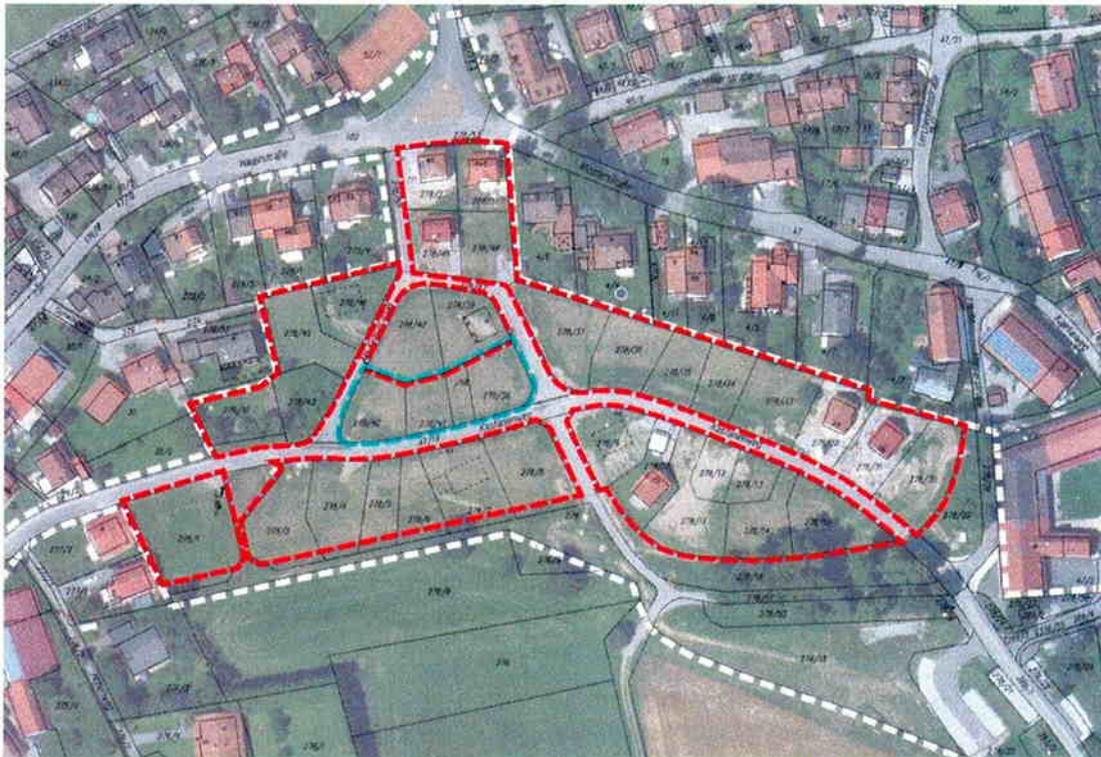


Abb. 2: Digitales Orthophoto 2009 mit Überlagerung der Teilbereiche 1 (türkis) und 2 (rot)

Der Teilbereich 1 (türkis) besitzt mit den Fl.-Nrn. 278/38, /41 und /42 eine Größe von ca. 20 m auf ca. 65 m (0,13 ha). Der Teilbereich besitzt ein Gefälle von Ost nach West von ca. 3,0 m (ca. 4,6 %). Bau- und Baumbestand ist nicht vorhanden.

Der Teilbereich 2 (rot) besteht aus 32 Grundstücken mit einer Ausdehnung von max. ca. 290 m auf ca. 130 m und eine Größe von 1,62 ha. Der Teilbereich besitzt ein Gefälle von ca. 16 m (ca. 7,1 %). Es sind 10 Neubauten vorhanden und schützenswerter Baumbestand ist nicht erkennbar.

2.2. Vorbelastung des Plangebiets

2.2.1. Altlasten/Altlastenverdachtsfläche

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

2.2.2. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

2.2.3. Bodenverhältnisse/Grundwasser

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies zum Teil mit Fließsandschichten. Im Bereich von tertiären Sanden sind Grund- und Schichtwasser vorhanden, gegebenenfalls ist beim Bau eine Vakuumentwässerung notwendig. Vor Baubeginn ist ein Wasserrechtsverfahren wegen der Grundwasserhaltung durchzuführen. Die baulichen Anlagen sind gegen Hang- und Schichtwasser zu schützen. Eine Versickerung auf der Grundstücksfläche ist nicht möglich.

2.3. Erschließung

2.3.1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über „Kastanienweg“ und „Am Klosteranger“, darüber hinaus über „Hauptstraße“ und Kreisstraße „FFB 2“,
- für die Fußgänger über den bestehenden einseitigen Gehweg,
- für die Radfahrer über die Mischverkehrsnutzung dem MIV und
- an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegenen Haltestellen "Am Maibaum" und „Weiherstraße“ in ca. 100 m - 200 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich ist eine Tempo-30 km/h Zone mit „Rechts vor Links“ angeordnet.

2.3.2. Technische Versorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe, Unterscheinbach. Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.
- Die Stromversorgung wird über das Netz der E.On Bayern gesichert.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung¹ ist stellenweise mit 1 Mbit/s bis max. 2 Mbit/s gegeben.

2.3.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch das Mischsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe, Oberschweinbach. *„Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist durch private Zisternen mit min. 6.0 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück und einen gedrosseltem Ablauf von 0,3 l/s zurückzuhalten. Der Überlauf wird in den Oberflächenkanal eingeleitet. Für die Regenwasserrückhaltung sind Regenwasserrückhaltegräben und Oberflächenwasserstaukanäle festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird dem Rambach über eine vorhandene zu erweiternde Rohrleitung zugeführt.“*
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentum Bruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Plangebiete befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Klosteranger“ mit dessen rechtswirksamen 1. und 2. Änderungen. Sie sind nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3.2. Gemeindliche Planungen

3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

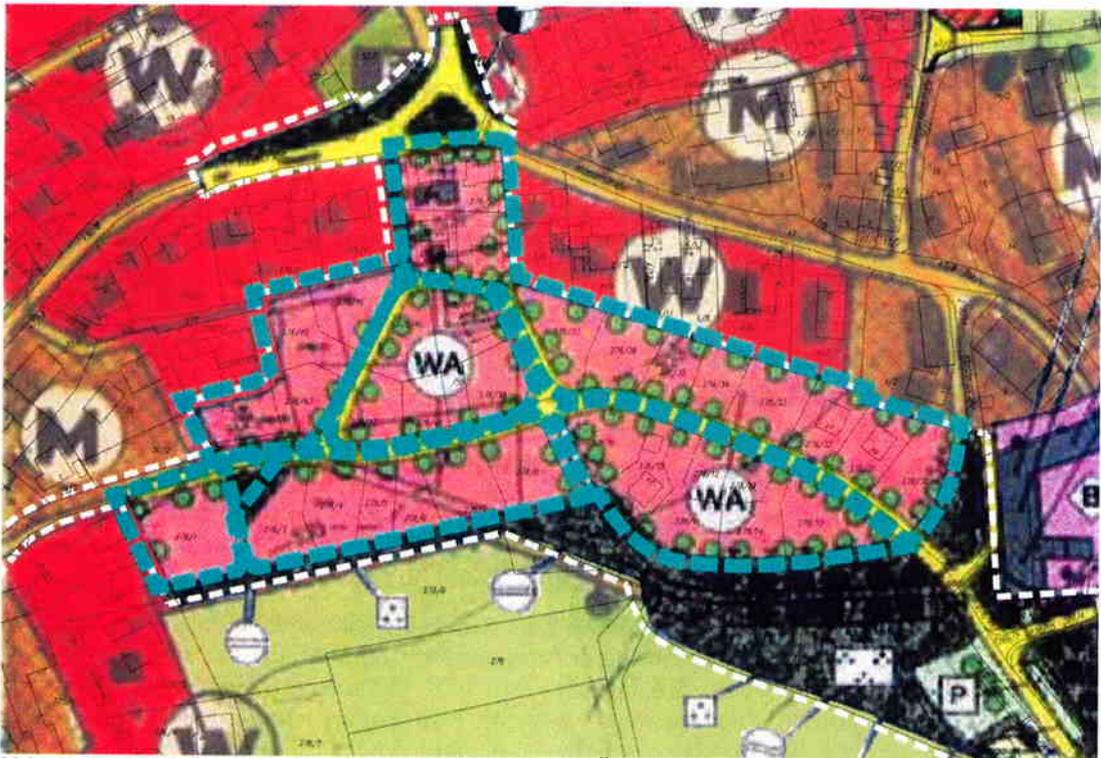


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Überlagerung der rechtswirksamen 8. Änderung und Änderungsbereichen (türkis)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 17.08.1983 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 03.01.1985 Nr. 420-6121 FFB 19-1 (84) genehmigt. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 8-mal geändert.

Für den Geltungsbereich ist die 8. Änderung³ einschlägig. Diese stellt ein „Allgemeines Wohngebiet“, überlagert von „Bäumen“, dar.

¹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

² F Begründung Nr. 10 Abwasserbeseitigung

³ 8. FNP-Änderung für den Bereich „Am Klosteranger“ und „An der Klosterstraße“ i.d.F. vom 30.01.2006

3.2.2. Bebauungsplan

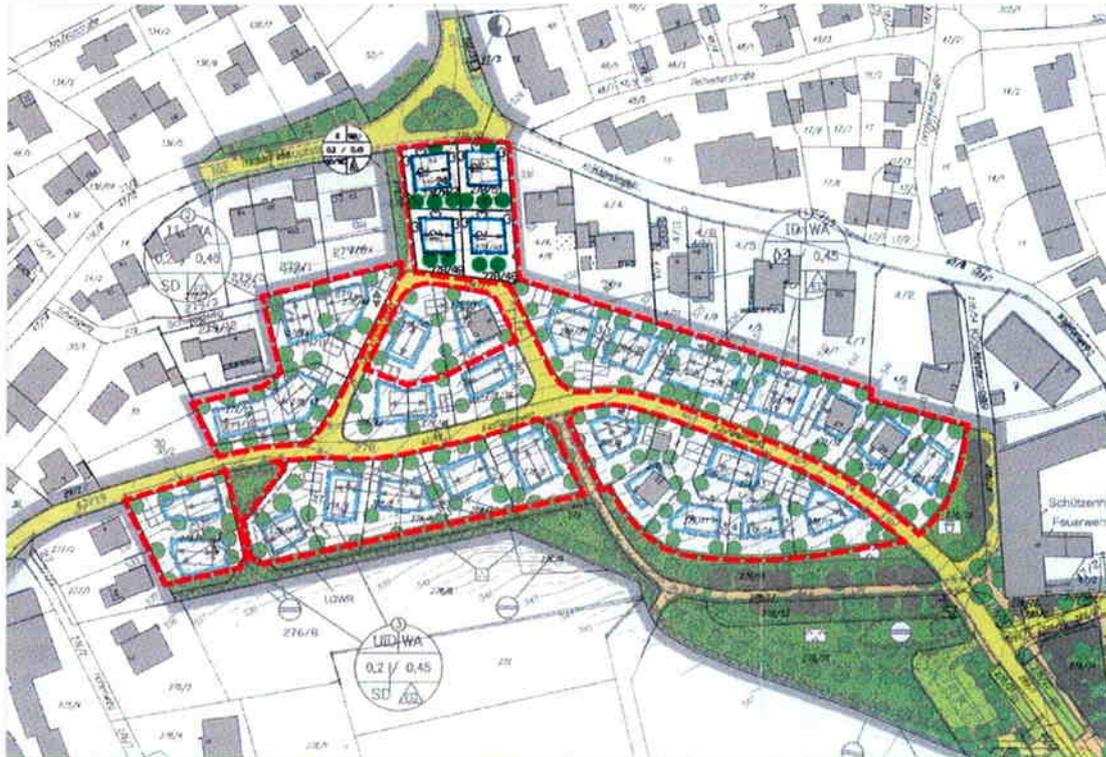


Abb. 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Am Klosteranger" mit dessen 1. und 2. Änderung mit Überlagerung des Änderungsbereichs – Teilbereich 2 (rot)

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Klosteranger“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“, als Maß der baulichen Nutzung (seit der 2. Änderung) die Grundflächenzahl (GRZ 0,25 bzw. 0,45 für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 90⁴), Zahl der Vollgeschosse (Erd- und Dachgeschoss; Unter-, Erd- und Dachgeschoss; Erd- und Obergeschoss), überbaubare Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperfestsetzung), Bauweise (offen), Hausformen (Einzel- und Doppelhaus) und örtliche Verkehrsfläche (als Straßenraum) fest. Ferner werden Festsetzungen, zu den Abstandsregelungen (nach BayBO 98), gestalterische Regelungen (Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Kniestockhöhen, Dacheindeckung, Abgrabungen, Einfriedung) und Begrünung (Bäume zu pflanzen) getroffen.

Für den verursachten Eingriff (Kategorie I, Typ B, Faktor 0,3) erfolgt der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen über einen räumlich getrennten Bebauungsplan (B₂ Planbereich B) auf dem gemeindlichen Grundstück der Fl.-Nr. 389.

Durch die 1. Änderung i.d.F. vom 26.05.2008 wurde ein kleiner Bereich zwischen der "Hauptstraße/Klosterstraße" und "Am Klosteranger" (Fl.-Nrn. 279/2, 279/48, /49 und /51) überplant und statt einer Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung (inkl. Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksflächen) zugelassen. Ferner wurde für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit für Walmdächer (23° bis 33°) definiert und die Gebäudeproportion (Längen-/Breitenverhältnis) bei Walmdachgebäuden aufgegeben.

Durch die in Aufstellung befindliche 2. Änderung i.d.F. vom 25.10.2010 soll die Baudichte im gesamten Geltungsbereich erhöht (GRZ von 0,2 auf 0,25) und für die Baugebiete 1 und 3 die Wandhöhe angehoben (bergeseitig von 3,20 m auf 4,00 m). Ferner wurde eine Überbauung des Schmutz- und Regenwasserkanals auf den Baugrundstücken für unzulässig erklärt.

⁴ BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), i.d.F. der Bek. Vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 122.04.1993 (BGBl. I S. 466)



Abb. 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Am Klosteranger" mit dessen 1. und 2. Änderung mit Überlagerung des Änderungsbereichs (rot) – TEILBEREICH 1

3.2.3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Oberschweinbach hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Gemeinde Oberschweinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben vom 11.10.1994

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. Bodenfunde Denkmalschutz

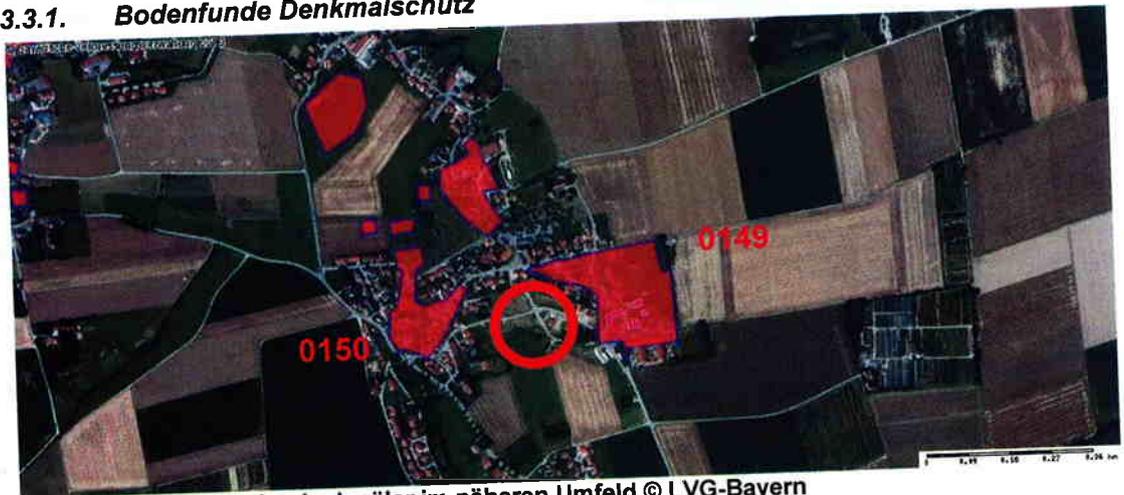


Abb. 6: Kartierte Bodendenkmäler im näheren Umfeld © LVG-Bayern

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege⁵ sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. Allerdings befindet sich teilweise in unmittelbarer Nähe (ca. 10-30 m), zwei kartierte Bodendenkmäler:

- D-1-7732-0149
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Untertägige Teile der Burg des Mittelalters sowie des Schlosses der frühen Neuzeit mit spätmittelalterlicher Kapelle im Bereich des Klosterguts Spielberg.
- D-1-7732-0150
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. Untertägige Teile des mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Altortes von Unterschweinbach.

⁵ Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Datenabruf Aug. 2010

Wegen der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches zu den bebauten Bodendenkmälern ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren Bodendenkmälern im Planungsbereich zu rechnen.

3.3.2. Wasserwirtschaft

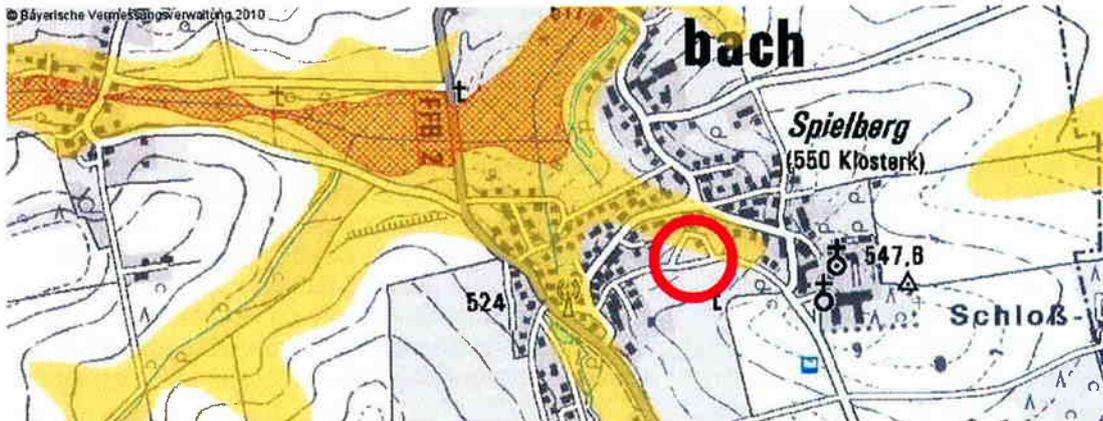


Abb. 7: Karte der überschwemmungsgefährdeter Gebiete

Aufgrund des Datenaabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern⁶ sind keine „festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ vorhanden. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich ist ein Bereich als wassersensibler Bereich dargestellt. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch... ..Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).“

3.3.3. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 14 Abs. 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung (100 m) über der natürlichen Geländehöhe von max. 546,5 m ü.NN. ist ausgeschlossen.

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt⁷.

Der Erlass des Bundesministers der Verteidigung⁸ bleibt gem. § 8 Abs. 5 Satz 4 des Luftverkehrsgesetzes bestehen, bis die zuständige zivile Luftfahrtbehörde/Genehmigungsbehörde etwas anderes bestimmt.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes (insbesondere der Lageverschiebung und Wegfall der Proportionen) von minderm Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4.2. UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden Mischgebietes handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁹ und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie¹⁰ oder der Vogelschutzrichtlinie¹¹) beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

⁶ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>, Datenabruf Aug. 2010

⁷ Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az 56-50-10

⁸ vom 09. März 1960 – U II 6 – Az: 56-50-10-03 festgelegte Bauschutzbereich (§ 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 des LuftVG)

⁹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹² handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.¹³

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Zwar bleibt das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche bzw. die Versiegelung) unverändert, durch den Wegfall der Gebäudeproportion ergibt sich ein Eingriff in das Landschaftsbild (durch die Erhöhung der Firsthöhe). Allerdings ist dies städtebaulich vertretbar und hinnehmbar, da durch die bestehen bleibenden flankierenden Festsetzungen (Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO, Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Festsetzung der Firstrichtung) eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert wird. Somit ergibt sich auch kein Erfordernis die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung neu zu berechnen, da Eingriffstyp B beibehalten werden kann. Denn bei der ursprüngliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung¹⁴ wurde von folgender Bewertung ausgegangen:

- Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung),
- Eingriffstyp: Typ B (niedrige bis mittlere Versiegelung $GRZ \leq 0,35$) insgesamt bei 0,25¹⁵,
- Faktorenspanne: 0,2-0,5 und dem gewählten Kompensationsfaktor 0,3.

So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Ortsplanerisches, verkehrliches und landschaftliches Konzept

Das ortsplanerische, landschaftliche und verkehrliche Konzept wird beibehalten.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der E.On Bayern erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über Zweckverband zur Wasserversorgung der Schweinbachgruppe, Unterscheinbach.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung¹⁶.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁷ ist stellenweise mit 1 Mbit/s bis max. 2 Mbit/s gegeben.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Trennsystem über den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonngruppe, Oberschweinbach.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt zunächst dezentral auf den Baugrundstücken (private Zisterne) danach gedrosselt zentral in den Oberflächenkanal.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstentfeldbruck.

¹⁰ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen Abl. Nr. L 206 S. 7, zuletzt geändert durch Anhang III Nr. 30 ÄndVO (EG) 1882/2003 v. 29.09.2003 – Abl. Nr. L 284 S.1

¹¹ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten Abl. Nr. L 103 S. 1, zuletzt geändert durch EU-Beitrittsakte 2003 v. 16.04.2003, Abl. Nr. L 236 S. 33

¹² 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 Nr. L1 197 S. 30

¹³ BVerwG U 04.08.2009 4 CN 4.08

¹⁴ Begründung F Nr. 5 i.V. mit G₁ – G₃ der Begründung des Bebauungsplanes

¹⁵ Geändert durch die 2. Änderung von GRZ 0,20 auf 0,25

¹⁶ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹⁷ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den 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) sind nicht bekannt. 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. FESTSETZUNGEN

6.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan“, sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird beibehalten.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der Nutzung (GRZ und max. Wandhöhen) wird beibehalten.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche - Hausformen

Für den **Teilbereich 1** werden die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund der neuen Grundstücksteilung und der gewünschten Errichtung der Einzelhausbebauung festgelegt. So werden folgende Änderungen durchgeführt:

- Anstelle der bisherigen Doppelhausbebauung wird auf den Flurstücken 278/41 und /42 jeweils eine Einzelhausbebauung festgesetzt und die Baugrenzen entsprechend angepasst,
- die Firstrichtung auf dem Flurstück 278/41 wird wahlweise festgesetzt und
- auf dem Flurstück 278/42 wird die Firstrichtung mit Südost-Nordwest festgesetzt.

6.5. Abstandsflächen

Im **Teilbereich 1** werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 für Wohngebiete angeordnet. So gilt ein Abstand von 0,5 H bzw. mindestens 3 m. Sie dienen der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.6. Bauliche Gestaltung

Des Weiteren werden die Festsetzungen zur Proportion und zum Firstverlauf aufgehoben. Die bisherige Festsetzung C 1.07: *„Die Baukörper sind rechteckig in einem Verhältnis von max. 4:5 (Breite zu Länge) ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.“* Entfällt komplett. Damit erhalten die Bauwerber zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Durch die bestehen bleibenden flankierenden Festsetzungen, wie die Anordnung der Abstandsregelungen der BayBO, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und Festsetzung der Firstrichtung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermindert. So sind die städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild als unwesentlich zu bewerten.

Bei der Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird neu eingeführt, dass diese nicht für Garagen und Nebengebäude gilt, da sonst z.B. ein Einschiffen der Garage in das Hauptgebäude nicht zulässig wäre.

„Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass sich die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild in Grenzen halten und deswegen auch gegenüber dem Vorteil einer zusätzlichen Gestaltungsoption für Bauherrn zurückgestellt werden können.“¹⁸

6.7. Grünordnung

Im **Teilbereich 1** wird die zeichnerische Festsetzung zu den Baumpflanzungen der neuen Grundstücksgrößen angepasst, sodass je (voller) 200 m² Baugrundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen zur Grünordnung erhalten.

6.8. Maßangabe

Die Maßangabe der Baugrenzen erfolgt zurückhaltend.

¹⁸ Gemeinderat Oberschweinbach, Sitzung am 06.12.2010 TOP 4 II 14

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Auswirkungen

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

7.2. Flächenverteilung

Art	Bestand	Neu	
	Fläche	Fläche	Veränderung
Teilbereich 1 (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 1.320 m ²	ca. 1.320 m ²	0 m ²
Teilbereich 1 (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 16.270 m ²	ca. 16.270 m ²	0 m ²
Summe Geltungsbereich	ca. 17.590 m²	ca. 17.590 m²	

Tab. 1: Flächenverteilung

7.3. Synopsenplan

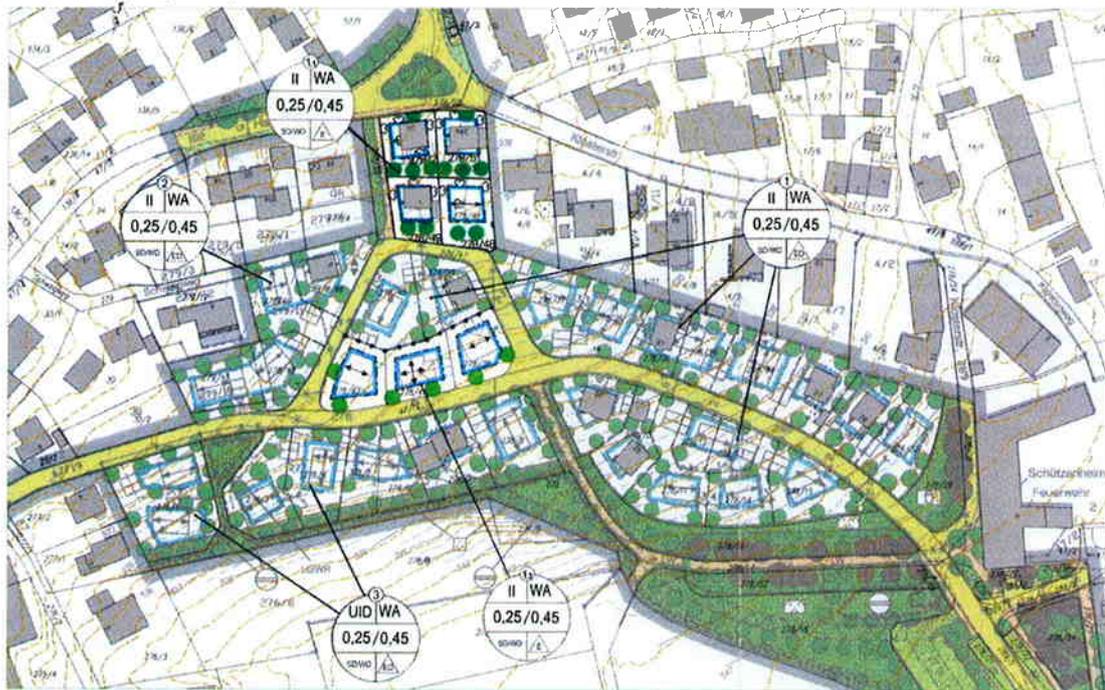


Abb. 8. Synopsenplan des Bebauungsplanes

7.4. Bodenordnung

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

Oberschweinbach,

Bernhard Schulze

Bernhard Schulze
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner