

Bebauungsplan Nr. 51 „Kreuzstraße Süd“, Gemeinde Egling, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Begründung

Fassung vom: 27.02.2024
Geändert am: 17.09.2024
21.01.2025

Auskünfte: Gemeinde Egling
Rathausstraße 2,
82544 Egling
Tel.: 08176 / 9312 - 0
Fax: 08176 / 9312 - 12

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel.: 08179 / 925 541
Fax: 08179 / 925 545

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3. Lage des Plangebietes	2
4. Beschaffenheit des Plangebietes	2
5. Planungsziel und Festsetzungen.....	2
6. Erschließung	3
7. Umweltprüfung/Umweltbericht.....	3
7.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	4
7.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs	4
7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität.....	4
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .	5
7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	5
7.6 Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	5
7.7 Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	6
7.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	6
7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes.....	6
8. Artenschutz	6

Anlagen zur Begründung:

Karte 1 „Bestand“, Karte 2 „Eingriffsermittlung“, Karte 3 „Ausgleichsplan“ im Maßstab 1: 1.000

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke Nr. 145/3, 158 (Teilfläche), 158/2, 158/3 sowie Teilflächen der Flurstückes 145/2 und 144, Gemarkung Egling. Nicht im Geltungsbereich enthalten sind die bebauten Flurstücke 145/6, 145/8 und 145/9, Gemarkung Egling. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m².

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egling ist das Plangebiet (vgl. Abbildung linke Seite) im nördlichen Bereich bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen auf den Flurstücken 145/3, Gemarkung Egling liegen nahezu vollständig innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Daran schließt auf den genannten Flurstücken die Darstellung „Grünfläche“ an. Der westliche Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für den Hochwasserschutz dar.



Die Gemeinde Egling stellt aktuell den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu auf. In dem Planwerk, welches bereits die frühzeitige Beteiligung durchlaufen hat, ist der nach Süden erweiterte Planbereich (vgl. Markierung in der Abbildung linke Seite) des hier vorliegenden Bebauungsplanes als wohnbauliche Fläche dargestellt. Insofern erübrigt sich eine weitere eigenständige Änderung des Flächennutzungsplanes ausschließlich für den Planbereich des hier

vorliegenden Bebauungsplanes.

3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt südlich der Kreuzstraße umfasst dort das im vorderen Bereich bereits bebaute Grundstück 145/3, Gemarkung Egling sowie die südlich angrenzenden Flächen (Fl.Nr. 145/3, 158, 158/2 und 158/3, Gemarkung Egling), die derzeit als Gartenflächen genutzt werden. Zugleich sind eine Teilfläche der Kreuzstraße (Fl.Nr. 144/0, Gemarkung Egling) und eine Zuwegung über Flurnummer 145/2, Gemarkung Egling Teil der vorliegenden Bebauungsplanung.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planbereich weist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Prägung auf. Das Grundstück an der Kreuzstraße (Flurstücke 145/3, Gemarkung Egling) ist mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut. Der südliche Teil der Grundstücke wird als Garten mit Rasen- und Baum- bzw. Gehölzbewuchs genutzt.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 158; Gemarkung Egling, welches durch eine Zufahrt von der Kreuzstraße erschlossen wird, ist der nordwestliche Teil baulich genutzt.

5. Planungsziel und Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Egling die Bebaubarkeit der Grundstücke am südlichen Ortsrand sowie deren landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung abschließend festlegen. Da Festsetzungen für Gebäude im planungsrechtlichen Innenbe-

reich und für Außenbereichsflächen getroffen werden, wird hier ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Aufgrund der Tatsache, dass hier weitgehend Flächen in Anspruch genommen werden, welche unmittelbar an bestehende Bebauung anschließen und bereits als Gebäudeumfeld gärtnerisch genutzt werden, wird dem Grundsatz von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen. Insgesamt soll mit der Planung neuer Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung geschaffen werden.

Differenzierte Festsetzungen zur Bebaubarkeit sind im Bereich des Flurstückes 145/3, Gemarkung Egling getroffen, da hierfür bereits eine detailliertere Planung, welche von den Gemeinderäten gebilligt wurde, vorliegt. Die damit in der Bauparzelle Nr. 2 einhergehenden Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Egling (Firstrichtung, vorspringender Keller mit Flachdach als Dachterrasse, höhere Wandhöhe) werden ausnahmsweise zugelassen, da die Gemeinde sie auch in der Zusammenschau mit der Umgebungsbauung für städtebaulich verträglich hält.

Für die sonstige, zulässige Bebauung sind keine differenzierten Festsetzungen zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, da wichtige Aspekte baulicher Gestaltung durch die nachrichtlich übernommene Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Egling vom 18.01.2021 ausreichend geregelt sind. Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Gemeinde angemessen, die Bebauung durch Festlegung der Baugrenzen und die maximal zulässigen Grundflächen zu definieren.

Um eine städtebaulich sinnvolle, durchgängige Gestaltung des südlichen Ortsrandes sicher zu stellen, wird dort ein 5 Meter breiter Streifen als private Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt. Auf diese Weise findet die Bebauung mit einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung ihren Abschluss; das Ortsbild wird in seiner bisherigen Eigenart bewahrt bzw. aufgewertet.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die bestehende Kreuzstraße, von der über die Flurstücke 145/2, 158/2 und 158/3, Gemarkung Egling ein Stichweg zu der geplanten Bebauung und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen nach Süden führt, gegeben. Die genannte Zuwegung ist im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten Dritter festgesetzt. Um auf dem Grundstück 158, Gemarkung Egling für die Feuerwehr eine Wendemöglichkeit zu schaffen, wird vor der Bauparzelle 1 eine 7m x 12 m große Bewegungsfläche („mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten Dritter zu belastende Fläche“) festgesetzt. Damit ist dem Brandschutz ausreichend Genüge getan.

Alle Gebäude sind bzw. werden an die Wasserversorgung und an die Abwasserentsorgung der Gemeinde Egling angeschlossen. Die entsprechenden Satzungen für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Egling (Wasserabgabesatzung (- WAS -) vom 24.11.2020 sowie die die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Egling (Entwässerungssatzung (- EWS -) vom 24.11.2020 werden nachrichtlich übernommen.

7. Umweltprüfung/Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 51 „Kreuzstraße Süd“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Nachfolgend sind die erforderlichen Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergegeben, wobei die Eingriffsregelung in Anlehnung an den vom BayStMLU herausgegebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt wird.

7.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt (vgl. Karte 1)

Der Planbereich (vgl. Abbildung mit aktuellem Luftbild unten) weist entsprechend der Fest-



setzung im Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Prägung auf. Derzeit ist das an der Kreuzstraße gelegene Flurstücke 145/3, Gemarkung Egling mit Wohn- und Nebenanlagen bebaut. Der südliche Teil des genannten Grundstückes wird als Garten mit Rasen- und Baum- bzw. Gehölzbewuchs genutzt. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 158; 158/2 und 158/3 Gemarkung Egling, welche durch eine bestehende Zufahrt von der Kreuzstraße erschlossen sind, sind Teilflächen bereits baulich genutzt. Im Süden schließt hier intensiv genutztes Grünland an den Planbereich an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- und keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Bei den Böden im Planbereich

handelt es sich um Braunerden und Parabraunerden mit guter Produktionsfunktion (Einheit 30a gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000). Gemäß BayernAtlas liegt der Umgriff des Bebauungsplanes außerhalb von wassersensiblen Bereichen sowie außerhalb von Überschwemmungs- bzw. außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Dem Planbereich kommt keine besondere Funktion für das lokale Klima zu. In Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild ist die Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft charakteristisch. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Planung durch grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt. Im Planbereich sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern bzw. Baudenkmälern bekannt. Mit Blick auf das Schutzgut Mensch sind keine relevanten Sachverhalte, wie z. B. Immissionsquellen zu erwarten. Die Karte 1 „Bestand“ zeigt den Bestand gemäß BayKompV in der Zusammenschau mit der Planung.

7.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs (vgl. Karte 2)

Für die nördlichen, im planungsrechtlichen Innenbereich liegenden Flächen (-> Bauparzelle 2 und bestehende Zuwegung über Flurnummer 145/2, Gemarkung Egling) ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe hier bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind. Die sonstigen Flächen sind mit Ausnahme der eingriffsneutralen Flächen (= zu erhaltende und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzende Randeingrünung) als Eingriffsflächen zu werten, für die sich eine GRZ von 0,14 errechnet. Die Karte 2 „Eingriffsermittlung“ zeigt die Bewertungen zur Anwendung der Eingriffsregelung gemäß BayKompV in der Zusammenschau mit der Planung.

7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität

Mit Realisierung der Planung werden Flächen, die derzeit als Garten mit Rasen und Gehölzbestand genutzt werden, einer möglichen Bebauung zugeführt. Die Eingriffsfläche (vgl. Karte 2) umfasst 2.737 m², die zukünftig teilweise baulich und teilweise weiterhin als Garten im Umfeld der neuen Wohngebäude genutzt wird. Vorhandene Gehölze im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen werden durch Festsetzung als private Grünfläche mit Pflanzgebot im Sinne einer Ortsrandeingrünung erhalten und entwickelt. Von der Überbauung und Umnutzung sind Böden (Braunerden und Parabraunerden) betroffen. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingrünung als gering zu werten. Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter, Mensch sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden keine erheblichen

Umweltauswirkungen erwartet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung als gering zu werten.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind. In nachstehender Tabelle sind die für den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen zusammengestellt.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
--

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume - Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Festsetzungen 4.1 und 4.4)
Schutzgut Boden und Wasser - Konkrete Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze (Festsetzungen 4.2) - vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.
Schutzgut Klima / Luft - vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.
Schutzgut Landschaftsbild - Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung im Bereich der privaten Grünfläche (Festsetzungen 4.1).
Grünordnerische Maßnahmen - Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Die oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung wurden mit einem Abschlag von 5 % auf den erforderlichen Ausgleichsumfang gewertet (vgl. Karte 2). Entsprechend ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsumfang von 2.549 Wertpunkten, der als Streuobstwiese im Flächenumfang von 425 m² (mit 6 WP/m² Aufwertung) auf Flurnummer 158/0, Gemarkung Egling realisiert wird. Die Flächensicherung erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan und durch Eintragung einer Dienstbarkeit.

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 158/0, Gemarkung Egling, Gemeinde Egling im Umfang von 425 m² (vgl. Festsetzung im Bebauungsplan und Karte 3)

Die im Privatbesitz befindliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wird derzeit als mehrschüriges Grünland (G 11 gemäß BayKompV) landwirtschaftlich genutzt.

Ziel: Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit Obstbaumbestand (B 432 gemäß BayKompV)

Durchzuführende Maßnahmen:

- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Reduzierung der Mahd auf 2 Schnitte / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).
- Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm) im Abstand von ca. 10 Metern, d.h. 6 Bäume.

7.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem aktuellen Zustand erhalten bleiben (vgl. Bestandsbeschreibung).

7.6 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2021 (BayStMLU 2003) zur Anwendung. Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) Anwendung.

7.7 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorhandenen Kenntnisse reichen für die im Rahmen der Umweltprüfung zu vollziehenden Beurteilungen aus.

7.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes

Mit der vorliegenden Planung wird die planerische Grundlage für eine Neuordnung und maßvolle Erweiterung der Bebauung südlich der Kreuzstraße geschaffen. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft betreffen bereits gärtnerisch genutzte Flächen. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen sind nicht durch die Planung betroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zudem wird die Ortsrandlage des Planbereiches berücksichtigt, indem dort eine 5 m breite private Grünfläche den Übergang zur freien Landschaft bildet. Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit ausreichend Rechnung getragen, indem neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt und das Landschaftsbild bereichert wird.

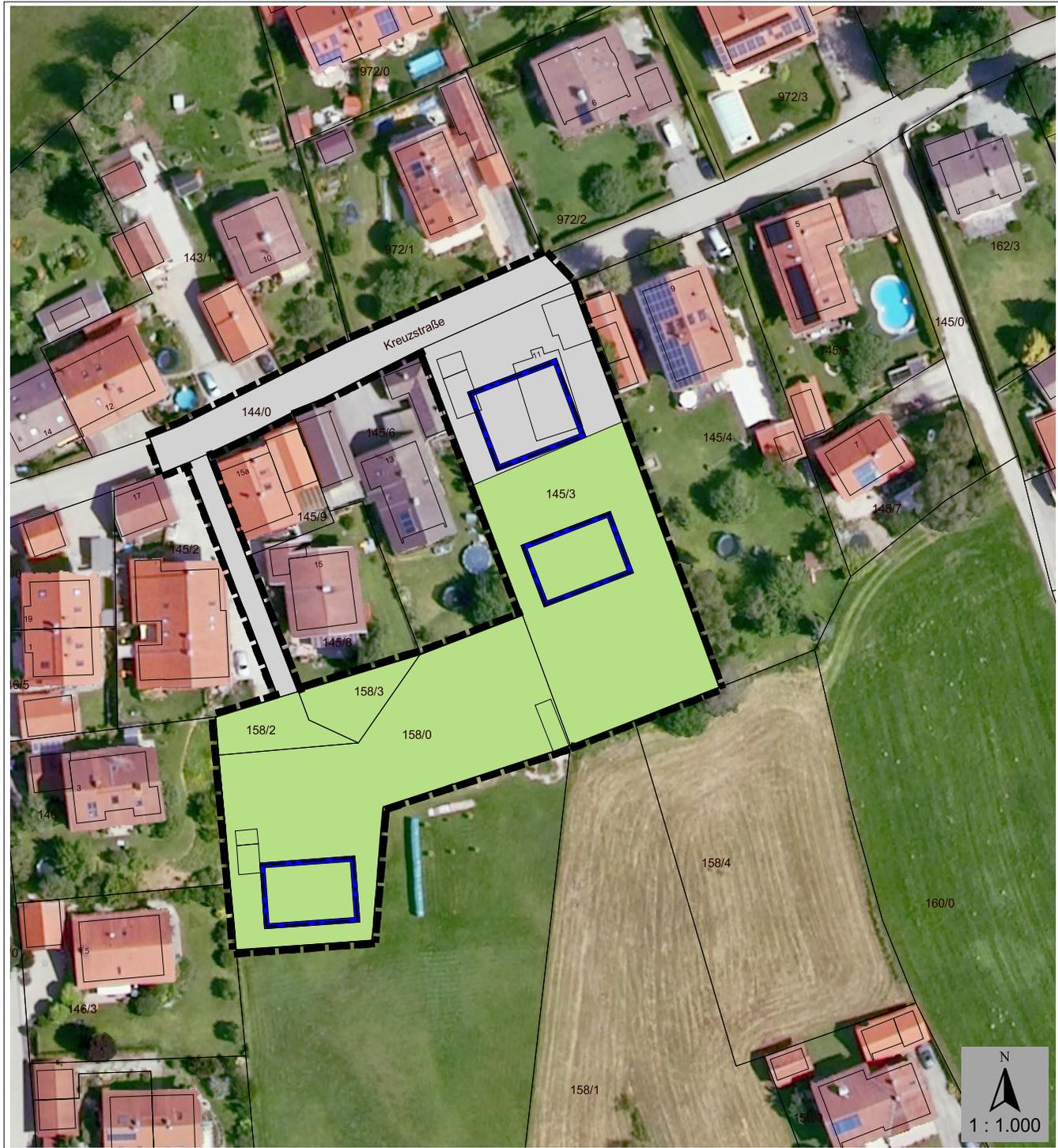
8. Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht aufgrund der aktuellen gärtnerischen Nutzung nicht. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, der Gehölzschnitt bzw. Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erlaubt, zukünftig eingehalten wird. Ein entsprechender Hinweis auf diese Regelung wurde daher in die Satzung aufgenommen.

Die Begründung wurde mit der Satzung vom xx.yy.2025 bis einschließlich xx.yy.2025 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Egling, den

.....
1. Bürgermeister Hubert Oberhauser



Eingriffsermittlung

Karte 1: Bestand

1. Bestand gemäß BayKompV

- P 22 Strukturreiche Gartenflächen mit Gebäuden (7 WP)
- Innenbereich gemäß § 34 BauGB und versiegelte Verkehrsflächen (0 WP)

2. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Eingriffsermittlung

zum Bebauungsplan "Kreuzstraße Süd", Gemeinde Egling

Gemeinde Egling
Rathausstraße 2
82544 Egling

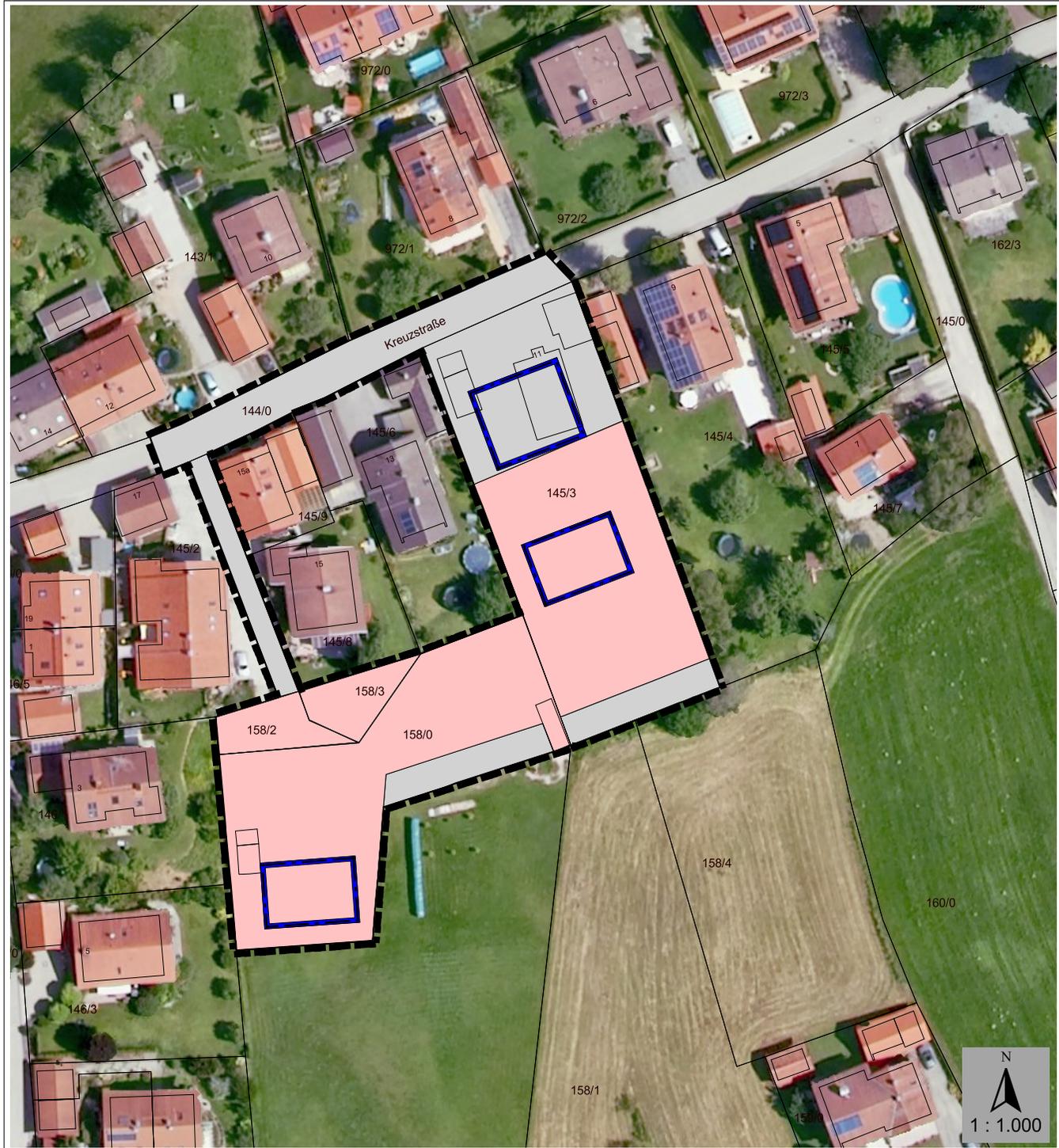
U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08176/9312-0
Fax: 08176/9312-12
www.egling.de



Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de





Eingriffsermittlung

Karte 2: Eingriffsermittlung

1. Eingriffsermittlung

- Eingriffsneutrale Flächen (ohne Veränderung / Eingriff)
- Eingriffe in Natur und Landschaft

Fl.Nr. 145/3: 1.125 m² * P22 Garten * 7 WP * GRZ 0,14 = 1.103 WP
 Fl.Nr. 158: 1.612 m² * P22 Garten * 7 WP * GRZ 0,14 = 1.580 WP
 inkl. Fl.Nr. 158/2
 inkl. Fl.Nr. 158/3

Kompensationsbedarf: 2.683 WP
 Abzgl. 5 % für Vermeidung / Minderung : 134 WP

Finaler Kompensationsbedarf: 2.549 WP

*Umfang der Ausgleichsfläche:
 2.549 WP entsprechen bei einer Aufwertung von 6 WP/m² einer
 Ausgleichsfläche von 425 m².*

2. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan "Kreuzstraße Süd", Gemeinde Egling

Gemeinde Egling
 Rathausstraße 2
 82544 Egling

U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf

Tel.: 08176/9312-0
 Fax: 08176/9312-12
 www.egling.de



Tel. 08179 / 925541
 Fax 08179 / 925545
 www.buero-u-plan.de





Umweltbericht

Karte 3: Ausgleichsplan

 Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft FINr. 158/0, Gemarkung Egling, Fläche 425 m².

 Zu pflanzende Obstbäume

Ausgangslage:
Bei der Fläche handelt es sich um aktuell um artenarmes, intensiv genutztes Grünland. (G11, WP3)

Zielsetzung:
Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit Obstbaumbestand (B432, WP 9 unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit)

- Durchzuführende Maßnahmen:**
- Extensivierung der Grünlandnutzung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, Reduzierung der Mahd auf 2 Schnitte / Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).
 - Pflanzung von Obstbäumen (regionale Sorten, Hochstamm oder Halbstamm) im Abstand von ca. 10 Metern.

Wertsteigerung: (9 WP - 3 WP) x Fläche 425 m² = 2.550 WP

2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Kreuzstraße Süd", Gemeinde Egling

Gemeinde Egling
Rathausstraße 2
82544 Egling

U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf

Tel.: 08176/9312-0
Fax: 08176/9312-12
www.egling.de



Tel. 08179 / 925541
Fax 08179 / 925545
www.buero-u-plan.de

