

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

## **Begründung**

Fassung vom: 27.02.2024

Geändert am: **12.08.2024**

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 .....	3
7.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs.....	3
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 .	4
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.....	5
7.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	5
7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes.....	5
8. Artenschutz .....	5

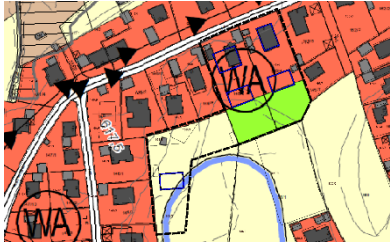
Anlagen zur Begründung: Karte 1 „Bestand“ und Karte 2 „Eingriffsermittlung“ im Maßstab 1: 2.000

---

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Planzeichnung ersichtliche Plangebiet, somit die Flurstücke Nr. 145/3, 145/4, 158/2, 158/3 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 158, Gemarkung Egling. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup>.

## 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 und 145/4, 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. Derzeit überarbeitet die Gemeinde Egling ihren Flächennutzungsplan (Neuaufstellung).

## 3. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt südlich der Kreuzstraße. Im Westen und im Osten schließen Grundstücke mit Wohnbebauung an.

## 4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planbereich weist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Prägung auf. Derzeit sind die beiden Grundstücke an der Kreuzstraße (Flurstücke 145/3 und 145/4, Gemarkung Egling) 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 ist, 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 Innenbereich und für einzelne Außenbereichsflächen getroffen werden, wird hier ein einfacher 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 werden im Bereich des Flurstückes 145/3, Gemarkung Egling festgesetzt, 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 Umgebungsbebauung für städtebaulich verträglich hält.

Für die sonstige, zulässige Bebauung sind keine differenzierten Festsetzungen zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, da wichtige Aspekte baulicher Gestal-

---

---

tung 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.

Da es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 „Kreuzstraße Süd“ um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) handelt, wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin auch nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Demzufolge sind nur solche Vorhaben möglich, welche neben der Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Einfüügebot des § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung tragen.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die bestehende Kreuzstraße, von der Stichwege nach Süden abzweigen, gegeben. Die vorhandenen Gebäude sind an die Wasserversorgung und an die Abwasserversorgung 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 weist entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Prägung auf. Derzeit sind die beiden Grundstücke an der Kreuzstraße (Flurstücke 145/3 und 145/4, Gemarkung Egling) mit Wohn- und Nebenanlagen bebaut. Der südliche Teil der Grundstücke 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 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 und im Rahmen der Planung durch Maßnahmen zur Eingrünung 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 beiden nördlichen, im planungsrechtlichen Innenbereich liegenden Flächen (Bauparzelle 2 und 4) ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe hier bereits vor der pla-

---

---

nerischen Entscheidung zulässig sind. Die sonstigen Flächen sind mit Ausnahme der eingriffsneutralen Flächen (= zu erhaltende und mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzende Randeingrünung sowie die im Umgriff des Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche) als Eingriffsflächen zu werten, für die sich eine GRZ von 0,12 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 eine Fläche von 3.879 m<sup>2</sup>, 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 <b>Vermeidung</b> von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
--

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume
---

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes (Festsetzungen 4.1, 4.3 und 4.4)
--

Schutzgut Boden und Wasser
----------------------------

- Konkrete Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, - vgl. Maßnahmen zur Eingrünung.
--

Schutzgut Klima / Luft
------------------------

- vgl. Maßnahmen zu Eingrünung.
---------------------------------

Schutzgut Landschaftsbild
---------------------------

- Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung im Bereich der privaten Grünfläche.
--

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 3.095 Wertpunkten, der als Streuobstwiese im Flächenumfang von 516 m<sup>2</sup> (mit 6 WP/m<sup>2</sup> Aufwertung) auf Flurnummer 518/0, Gemarkung Egling realisiert wird. Die Flächensicherung erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan und durch Eintragung einer Dienstbarkeit.

### **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 518/0, Gemarkung Egling, Gemeinde Egling im Umfang von 516 m<sup>2</sup> (vgl. Festsetzung im Bebauungsplan)**

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. 8 Metern, d. h. mindestens 8 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 im Geltungsbereich 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 auch 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.2024 bis einschließlich xx.yy.2024 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)
- G 11 Intensiv genutztes Grünland (3 WP)

### 2. Sonstige Planzeichen

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



## Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan "Kreuzstraße Süd", Gemeinde Egling

Gemeinde Egling  
Rathausstraße 2,  
82544 Egling

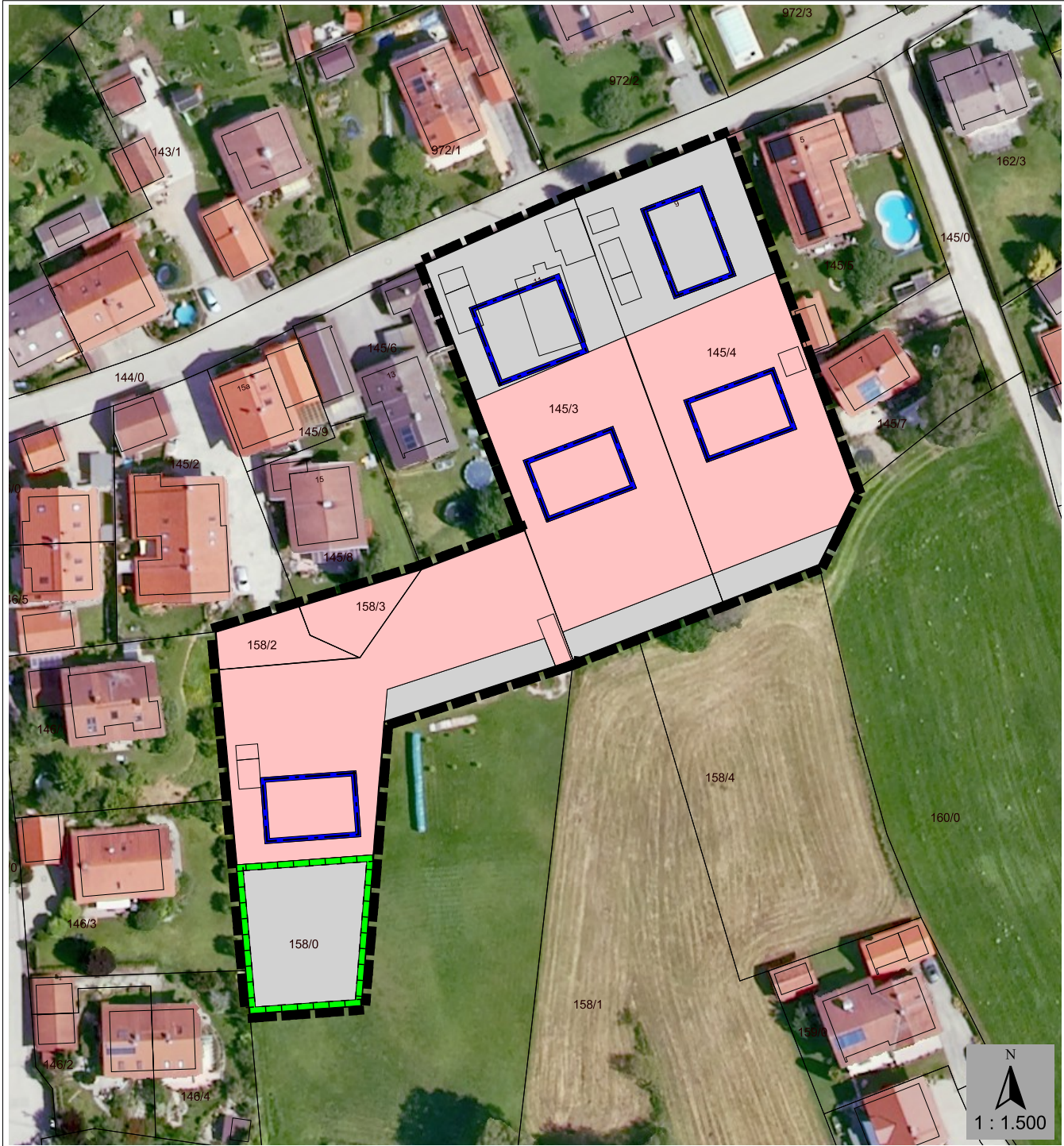
U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf

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. 145/4: 1.142 m<sup>2</sup> \* P22 Garten \* 7 WP \* GRZ 0,12 = 959 WP  
 Fl.Nr. 145/3: 1.125 m<sup>2</sup> \* P22 Garten \* 7 WP \* GRZ 0,12 = 945 WP  
 Fl.Nr. 158: 1.612 m<sup>2</sup> \* P22 Garten \* 7 WP \* GRZ 0,12 = 1.354 WP  
 inkl. Fl.Nr. 158/2  
 inkl.Fl.Nr. 158/3

---

Kompensationsbedarf: 3.258 WP  
 Abzgl. 5 % für Vermeidung / Minderung : 163 WP

---

**Finaler Kompensationsbedarf: 3.095 WP**

*Umfang der Ausgleichsfläche:  
 3.095 WP entsprechen bei einer Aufwertung von 6 WP/m<sup>2</sup> einer  
 Ausgleichsfläche von 516 m<sup>2</sup>.*

### 2. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- Flurkarte (Flurstücks- und Nutzungsgrenzen, Flurstücksnummer, Hausnummer)
- Ausgleichsfläche (516 m<sup>2</sup>)

## 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

