

# Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau



## Begründung

An der Schafhalde  
Fl.-Nr. 1204, 1205, 1205/1, 1205/2, 1205/3

Datum: 01.10.2003, 27.07.2004

**FRANK BERNHARD  
REIMANN**

DIPL.ING. UNIV.  
ARCHITEKT STADTPLANER

**ILKA SIEBENEICHER**  
DIPL.ING. LANDESPFLEGE

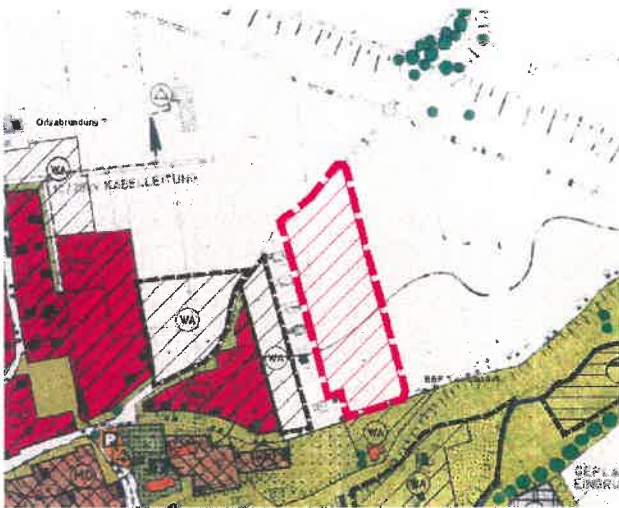
PLONNERSTRASSE 26  
82256 FÜRSTENFELDBRUCK  
FON: 081 41 / 4 25 73  
FAX: 081 41 / 53 41 73  
EMAIL: [bauleitplanung@t-online.de](mailto:bauleitplanung@t-online.de)

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 20.12.1982 Nr. 422-6106 WM 10-1 genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan viermal geändert. Ferner wurden für einzelne Gebiete vorzeitige Bebauungspläne (z. B. „Lechstraße“) erstellt.

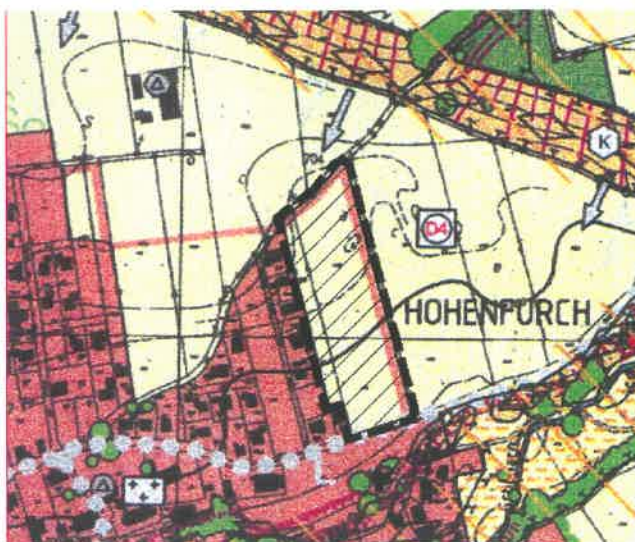
Das Plangebiet mit der Fl.-Nrn. 1204, 1205, 1205/1, 1205/2 und 1205/3 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Darstellung der 4 Änderungen und selbstständigen Bebauungsplänen

### 1.2 Vorentwurf des Landschaftsplanes

Die Gemeinde Hohenfurch hat Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger mit der Erstellung des Landschaftsplanes beauftragt. Der Vorentwurf i.d.F. vom 08.02.2000 wurde dem Gemeinderat vorgestellt.



Auszug aus dem beschlossenen Landschaftsplan mit Darstellung der Bauflächen

Für das betreffende Grundstück (Fl.-Nrn. 1204 und 1205) sind von Seiten des Landschaftsplanes keine Einwände gegen eine mögliche Bebauung vorhanden. Allerdings ist für Hohenfurch ein ökologisch wirksames Konzept im Rahmen eines Grünordnungsplanes notwendig. Dieser soll Festsetzungen zur Begrünung und zur Dachentwässerung enthalten.

### 1.3 Dorferneuerungsplan

Für die Gemeinde Hohenfurch wurde ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet. Mit der Planung wurde das Büro Kern, Babenhausen, beauftragt.

### 1.4 Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegen keine Erkenntnisse über Bodenfunde vor. Allerdings befinden sich ca. 500 m in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung Grabhügel bzw. es wurden Bodenfunde registriert. Aus diesem Grund ist es möglich, dass auch hier Bodenfunde vorhanden sein können. Dies müssen auf Grund Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen.

### 1.5 Fazit

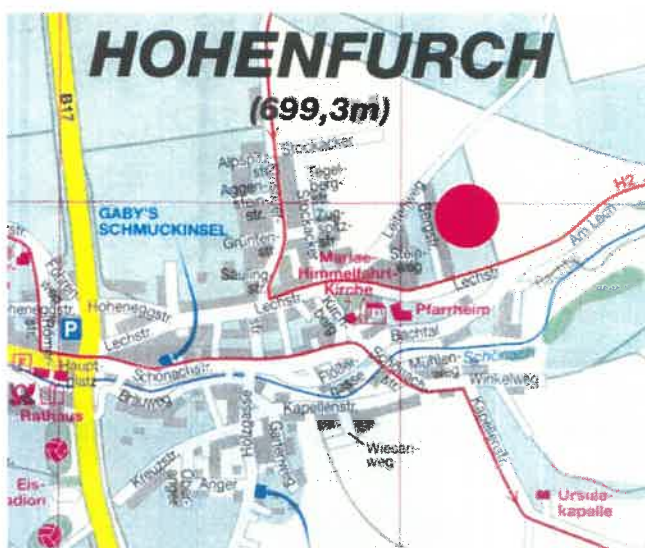
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist es geboten den Flächennutzungsplan zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB). Bei der Änderung ist es notwendig die angrenzende Wohnbebauung entlang der östlichen „Bergstraße“ (Fl.-Nrn.1203, 1203/10, 1203/9, 1203/8, 1203/6, 1203/5, 1203/4 und 1204/1) mit zu überplanen, um hier eine organische Ortsentwicklung zu erreichen (wie im Landschaftsplan bereits dargestellt).

## 2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSKONZEPTES

Ziel und Zweck des Bebauungskonzeptes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Wohnbaufläche für die Gemeinde Hohenfurch zu sichern und einen begrünten Ortsrand zu schaffen.

## 3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 3.1 Lage des Plangebiets



Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Hohenfurch. Die Entfernung zum Rathaus, Post, Kindergarten beträgt ca. 950 m, zur Hauptschule ca. 1450 m, zur Kirche ca. 300 m und zu Einzelhandlungsgeschäften (Altstadt ca. 3,2 km; Schongau ca. 4 km).

### 3.2 Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1203 und 1204, Gemarkung Hohenfurch, Gemeinde Hohenfurch.

Das Gebiet des Bebauungskonzeptes ist ca. 1,8 ha groß und befindet sich in privatem Eigentum.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenze des Feldweges auf Fl.-Nr. 1206,
- im Süden durch die Nordgrenze der Gemeindestraße „Lechstraße“ der Fl.-Nr. 1196 und die nördliche Grenze des Bebauungsplanes „Lechstraße“,
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung östlich der „Bergstraße“ mit den Fl.-Nrn. 1203, 1203/10, 1203/9, 1203/8, 1203/6, 1203/5, 1203/4 und 1204/1;
- im Norden durch die Südgrenze der Gemeindestraße „Leitenweg“ Fl.-Nr. 1197.

Das Planungsgebiet ist ca. 80 m breit und ca. 260 m lang.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von 700,5 ü.NN auf 694,0 ü.NN, d.h. um 6,5 m (2,5%).

### 3.3. Landschaftsbild und naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet von Hohenfurch ist durch zwei Fließgewässer geprägt: in der Landschaft östlich des Planungsgebietes befindet sich unterhalb einer steilen Hangkante der Lech, südlich des zukünftigen Baugebietes fließt die Schönach.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde erstreckt sich entlang der Schönach an den südlichen und nördlichen Hangbereichen. Die sanft ansteigenden Hänge fallen außerhalb des Siedlungsgebietes zu den Fließgewässern hin teilweise steil ab. Oberhalb des Planungsgebietes wird der Hang durch eine natürliche Steilkante gegliedert. Das Geländere relief mit den Terrassen- und Erosionskanten ist auf Ablagerungen der jüngsten Eiszeit (Jungmoränen) zurückzuführen. Mit seiner Geländegestalt ist das Landschaftsbild um Hohenfurch ein charakteristisches Beispiel für den Landschaftstyp „Allgäuer Jungmoränenlandschaft“ (Vorentwurf Landschaftsplan, 2001).

Gemäß der Einteilung nach Meynen/Schmidhülsen gehört Hohenfurch der übergeordneten Einheit des „voralpinen Hügel- und Moorlandes“ an. Das Siedlungsgebiet gehört zur Haupteinheit der Lechvorberge mit der Unterteilung in die Lechauen und Leitenhänge und der Peitinger Schotterebene beidseits der Schönach (Vorentwurf Landschaftsplan, 2001).

Das Planungsgebiet liegt an einem sanft abfallenden Hangbereich, angrenzend an ein bestehendes Baugebiet. Die Flächen werden z.Z. landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden, die Landschaft um das Planungsgebiet ist jedoch, auch im Siedlungsbereich, immer wieder durch alte Großbäume und Strauchgruppen gegliedert.

### 3.4. Bodenverhältnisse/ Bodennutzung

Das geologische Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung waren Ablagerungen aus Moränematerial der Würmeiszeit.

Im Planungsgebiet kommen Parabraunerden mit einer guten Nährstoffversorgung vor. Unterhalb des Humushorizontes befindet sich bei Parabraunerden eine stärkere tonige Schicht, die als Wasserstauschicht wirkt und in dem leicht geneigten Gelände bei länger anhaltenden Regenfällen zu Staunässe führen kann.

Das als Grünland genutzte Planungsgebiet ist laut landwirtschaftlicher Erhebungskarte „absoluter Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen“ (Vorentwurf Landschaftsplan 2001).

Nach Aussage des Planungsträgers, der Gemeinde Hohenfurch, sind keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

Das Grundwasser steht ca. 20 m unter Geländeoberkante an. Auf einer Höhe von ca. 2 m unter Gelände ist eine wasserundurchlässige Schicht vorhanden.

### 3.5. Klimatische Bedingungen

Das Gemeindegebiet von Hohenfurch gehört dem Klimabezirk „schwäbisches Alpenvorland“ an. Kennzeichnend sind ein feuchtes, mäßig kaltes bis kühles Klima und häufig feuchte Luftmassen aus West und Nordwest. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge pro Jahr beträgt 1.100 mm bis 1.300 mm, die regenreichsten Monate sind Mai und August. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt zwischen 6° und 7°C (Vorentwurf Landschaftsplan 2001).

Das Planungsgebiet liegt, wie das gesamte nördliche Siedlungsgebiet, im Strömungsbereich von Kaltluft- und Frischluftströmen. Es herrschen optimale Ausgangsbedingungen für den Luftaustausch und die Zufuhr mit Frischluft vor. Durch die geplante Erschließungsstraße (senkrecht zu den Höhenlinien) werden diese Strömungen auch in Zukunft nicht behindert.

### 3.6. Potentielle natürliche Vegetation

Im Planungsgebiet würde ohne Einfluss des Menschen ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald vorherrschen, mit Rot-Buche, Tanne, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn und Esche als Hauptbaumarten. Als Mantel-, Ersatz- und Schlaggesellschaften gibt der Vorentwurf des Landschaftsplanes (2001) für Hecken und Gebüsche Ligustro-Prunetum und Carpino-Prunetum an.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung herrschen im Planungsgebiet jedoch die Ersatzgesellschaften Futterwiesen und Weiden vor.

### 3.7. Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Dung, Ernte etc) auftreten. Diese ortsüblichen Immissionen sind wegen der dörflichen Struktur Hohenfurchs hinnehmbar.

## 4 FACHPLANUNGEN

4.1 Stromversorgung  
erfolgt über die LEW, Buchloe.

4.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Löschwasserversorgung  
erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Allgemeinen Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW). Von Seiten der Gemeinde Hohenfurch wird zur Sicherung der Wasserversorgung in n Wasserhochbehälter geplant. Der Standort hierfür ist abschließend bestimmt. Es werden die Grenzen des Wasserschutzgebietes überprüft bzw. angepasst.

Die Planung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die zukünftigen Grenzen des Wasserschutzgebietes (südwestlich der Ortschaft).

4.4 Müllentsorgung  
erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.

4.5 Fernmeldeversorgung  
erfolgt über die Telekom.

4.6 Spartengespräch  
Es wird angeregt bereits bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

## **5. PLANERISCHES KONZEPT**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Konzept beruht auf dem Aufgreifen der im östlichen Ortsbereich vorhandenen Systematik. Hier wird zwischen zwei gabelförmig auseinanderlaufenden Straßen eine Spange gebildet. Hieran werden die Gebäude locker angegliedert. Eine strenge orthogonale Stellung soll verhindert werden, um einen Übergang von der westlich gelegenen Bebauung zum Ortsrand hin zu schaffen.

### **5.2 Grünordnerisches Konzept**

Bei der integrierten Bebauungs- und Grünordnungsplanung wird besonderer Wert auf die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung sowie auf eine dorftypische Struktur gelegt. Dazu gehört das Vorsehen einer dörflichen Freifläche im Gebiet genauso, wie die Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

#### **5.2.1. Dörfliche Grünfläche**

Zentraler Punkt bildet die topografische Kuppe, die als Grünfläche und dörflicher Aufenthaltsbereich entwickelt wird. Dieser Hügel stellt eine typische Geländeausformung der Moränellandschaft dar und soll somit von Bebauung freigehalten werden. Zur Markierung der Erhöhung ist eine Großbaumpflanzung vorgesehen, die auch die dorftypische Struktur mit den im gesamten Gemeindegebiet zu findenden einzeln stehenden Großbäumen aufnimmt. Eine Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsbereich ist möglich und wünschenswert.

Hier ist auch eine Wegeverbindung zum Flurweg am östlichen Gebietsrand vorgesehen, um eine Verknüpfung mit der Landschaft zu erreichen.

#### **5.2.2. Ortsrand**

Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist durch die Festsetzungen eine Strauch- und Baumpflanzung auf den Baugrundstücken vorgesehen, um einen eingegrünten Ortsrand zu erhalten. Dieser grüne Ortsrand bettet die Siedlung in die Landschaft ein und schützt vor den Kaltluftströmen des Hanges. Ein Anpflanzen der Gehölze ist gemäß Art. 50 Abs. 1 AGBGB möglich, da es sich bei dem geteerten Feldweg um einen öffentlich gewidmeten „Feld- und Waldweg“ handelt

### **5.3 Verkehrliches Konzept**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt senkrecht zum Hang, analog der Erschließung der bestehenden Bebauung an der Bergstraße. Dabei wird über die Haupteerschließungsstraße der „Leitenweg“ im Norden mit der „Lechstraße“ im Süden verbunden. Der Straßenverlauf nimmt die Stellung der Gebäude auf und schafft somit vereinzelt Gebäudekanten. Der

verschwenkte Straßenraum verhindert eine Durchschusssituation und trägt zur Beruhigung des Verkehrs bei.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Für Besucher steht der Mehrzweckstreifen als Möglichkeit zum vorübergehenden Parken offen.

Die Fußgänger und Radfahrer bewegen sich auf der Mischverkehrsfläche zusammen mit dem KFZ-Verkehr. Um das Baugebiet für die Erholungsnutzung mit der Landschaft zu verknüpfen und um Rundwege anzubieten, wird mit einem Fußweg entlang der öffentlichen Grünfläche die Verbindung zum östlichen Feldweg hergestellt.

## **6 FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Hier wird der geplanten Nutzung entsprechend, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird auch die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei festgesetzt. Dies dient dazu, neben einer „Hauptwohnung“ eine untergeordnete „Einliegerwohnung“ zuzulassen. Dies entspricht der dörflichen Struktur der Ortschaft Hohenfurch.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Höhenlage und die Wandhöhe bestimmt. Durch die Festsetzung von 150 m<sup>2</sup> Grundfläche entstehen entwurfsabhängig ca. 195 m<sup>2</sup> bis 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies ermöglicht die Schaffung einer „Hauptwohnung“ mit ca. 150 m<sup>2</sup> und einer untergeordneten „Einliegerwohnung“ mit ca. 45 m<sup>2</sup>.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 100 % überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahren und Nebengebäude unterzubringen.

### **6.3 Überbaubare Grundstückfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf umsetzen. Die Größe der Baufenster ist der explizierte Wunsch des Gemeinderates, um hier den zukünftigen Bauherren einen maximalen Spielraum zu ermöglichen.

### **6.4 Grundstücksmindestgröße**

Die Grundstücksmindestgröße wird mit 650 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht der dörflichen Struktur von Hohenfurch und ist seit längerem Zielsetzung des Gemeinderates.

### **6.5 Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung setzt hier das Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen um. Neben der Dachform des Satteldaches und der ortstypischen Dachneigung werden hier Festlegungen zu den Dachaufbauten und Proportionen des Baukörpers gemacht.

### **6.6 Verkehrsfläche**

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum festgesetzt. Die versiegelte Straßenbreite bleibt mit notwendigen 4,75 m (EAE 85 Grundmaße für Verkehrsräume und Räume bei ausgewählten Begegnungsfällen von LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit ≤ 40 km/h). Der restliche Straßenraum wird als Mehrzweckstreifen mit Schotterrasen und Baumpflanzungen vorgesehen. Die Verkehrsfläche ist ausreichend, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten.

Der öffentliche Fußweg besitzt einen Raum von 3,5 m. Darin vorgesehen ist ein Gehweg mit einer vorgeschlagenen Breite von 2,0 m. Dieser kann auch als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgewiesen werden kann.

## 6.7 Grünordnung

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die Reduzierung der Versiegelung und die intensive Begrünung der privaten Gartenfläche Rechnung getragen. Da außerdem das Planungsgebiet vorher landwirtschaftlich als Grünland genutzt wurde, kann auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet und die „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ angewendet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

### 6.7.1. Öffentliches Grün

Im Bereich der Geländekuppe wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für den dörflichen Aufenthalt und als Spielfläche genutzt werden kann. Der zu pflanzende Baum auf der Geländeerhöhung soll mit Wuchs und Größe dem besonderen Standort gerecht werden (s. Artenliste B 8), insbesondere eignen sich hier Eiche, Linde und Rosskastanie.

Am nord-östlichen Rand des Baugebietes an der Gabelung Leitenweg und Feldweg werden die landschaftlichen Strukturen der Einzelbaumpflanzung und Baumgruppen durch die beiden festgesetzten Großbäume aufgenommen. Dieser Grünbereich eignet sich besonders für die Aufstellung von einer Ruhebänk und/oder einem Feldkreuz. Das Baugebiet wird durch die Bepflanzung in die Landschaft eingebettet und dadurch die Fernwirkung der Gemeinde von den höher gelegenen Geländekanten nicht negativ beeinträchtigt.

Die Pflanzung von Großbäumen im öffentlichen Straßenraum ist Teil des Gesamtbegrünungskonzeptes und trägt zur Aufwertung und zur Raumbildung im Aufenthaltsbereich Straße bei. Die Verschwenkung der Straße wird durch die Bepflanzung unterstützt, Kurven werden markiert und Raumkanten gebildet.

### 6.7.2. Gartenflächen

Innerhalb der privaten Gartenflächen ist östlich eine Fläche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Hier sind gemäß den Artenlisten B 9 und B 10 zweireihige Strauchpflanzungen mit Bäumen zweiter Wuchsordnung festgesetzt. In der westlichen Fläche ohne Bepflanzungsbindung, dient als Grünzäsur, sind auch Obstbäume möglich. Je nach Breite des Grundstückes sollten die Bäume entweder versetzt als Doppelreihe oder einreihig mit einem Abstand von 6-8 m gepflanzt werden. Diese Bepflanzungen haben besondere Bedeutung zur Einpassung in die umgebende Landschaft.

Um die dörflichen Strukturen zu wahren, ist auf fremdartige Wuchsformen zu verzichten. Insbesondere sind auch Thuja-Hecken und andere Koniferenpflanzungen (Nadelgehölze) unzulässig. Eine abriegelnde Wirkung zum Straßenraum wird dadurch vermieden und so einheimischen Tierarten Lebensraum geschaffen.

Um eine dörfliche Eingrünung der Grundstücke zu erreichen, ist pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum festgesetzt. Dabei kann ein Hoch- oder Halbstamm verwendet werden. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die zu erwartende Größe des Baumes dem Platzangebot entspricht.

Die Einfriedungen sind dorftypisch, möglichst als senkrechte Staketenzäune auszubilden. Dabei ist darauf zu achten, dass ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm verbleibt, um Kleintieren eine Durchschlupfmöglichkeit zu geben. Auf Sockelmauern sollte verzichtet werden.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zu bevorzugen sind dörfliche Rieselbeläge.



## 6.8 Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, im Sinne planerischer Zurückhaltung, äußerst zurückhaltend.

## 7 FLÄCHENVERTEILUNG – BAULICHE NUTZUNG

### 7.1. Flächenverteilung

WA	ca. 14.850 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 2.300 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.340 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 18.490 m<sup>2</sup></b>

### 7.2. Bauliche Nutzung

Grundfläche	ca. 2.7	GRZ ca. 0,18
Grundfläche <small>Versiegelt § 19 Abs. 4 BauNVO</small>	ca. 5.4	GRZ <sub>v</sub> ca. 0,36
Geschossfläche	ca. 5.4	GFZ ca. 0,36
<b>Versiegele Fläche</b>	<b>max. 7.7</b>	<b>max. 41,6 %</b>

### 7.3 Grundstücksgrößen

Parzelle Nr.	Grst.-Größe aus CAD	Parzelle Nr.	Grst.-Größe aus CAD
1	ca. 845 m <sup>2</sup>	10	ca. 830 m <sup>2</sup>
2	ca. 860 m <sup>2</sup>	11	ca. 840 m <sup>2</sup>
3	ca. 860 m <sup>2</sup>	12	ca. 770 m <sup>2</sup>
4	ca. 860 m <sup>2</sup>	13	ca. 735 m <sup>2</sup>
5	ca. 870 m <sup>2</sup>	14	ca. 720 m <sup>2</sup>
6	ca. 830 m <sup>2</sup>	15	ca. 725 m <sup>2</sup>
7	ca. 660 m <sup>2</sup>	16	ca. 885 m <sup>2</sup>
8	ca. 905 m <sup>2</sup>	17	ca. 890 m <sup>2</sup>
9	ca. 795 m <sup>2</sup>	18	ca. 890 m <sup>2</sup>
Zu Fl.-Nr. 1204/1 (Lechstraße 49)			ca. 80 m <sup>2</sup>

## 8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Grundstücke werden durch die Gemeinde erworben. Eine Neuordnung ist somit nicht erforderlich; ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB muss nicht durchgeführt werden.

## 9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen, die neu geschaffen werden liegt bei mind. 18 und maximal 36. Bei ca. 55 bis 75 neuen Bewohnern entsteht ein Bedarf an:

- 3 Kinderbetreuungsplätzen,
- 7 Schulplätzen,
- 100 m<sup>2</sup> Grünfläche und
- 300 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche.

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenfläche (190 lfm x 5,5 m)	ca. 1.050 m <sup>2</sup>	125,00	130.000,00
Fußweg (ca. 30 lfm x 2,5 m)	ca. 80 m <sup>2</sup>	125,00	10.000,00
Straßenbegleitgrün	ca. 1.270 m <sup>2</sup>	5,00	6.500,00
Wasserleitung	ca. 180 lfm	150,00	27.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. 5 Stück	2.000,00	10.000,00
Kanal	ca. 180 lfm	450,00	81.000,00
Rasenflächen	ca. 1.340 m <sup>2</sup>	5,00	7.000,00
Solitärbäume 1. Wuchsordnung	3 Stück	1.250,00	4.000,00
Bäume 1. Wuchsordnung im Straßenraum	11 Stück	850,00	9.500,00
<b>Voraussichtliche Kosten</b>			<b>285.000,00</b>

## 10 UMWELT- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig, da der Ausgleich auf den Baugrundstücken erfolgt. Die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (**Anlage 1**) ist anzuwenden (Leitfaden - Ergänzte Fassung - Januar 2003).

## 11 UMWELTBERICHT

Für Bebauungsplanverfahren die nach dem 14. März 1999 eingeleitet wurden besteht die Pflicht zu einem Umweltbericht, falls sie nach dem UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

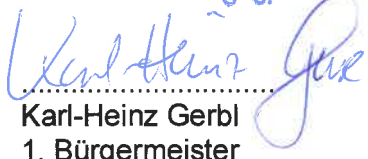
Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig, da die ermöglichten Vorhaben nicht in der Anlage 1 zur UVPG aufgeführt sind und sich somit keine UVP-Pflicht ergibt.

## 12 SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Hohenfurch,

30. NOV. 2004

  
Karl-Heinz Gerbl  
1. Bürgermeister



  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt & Stadtplaner

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Januar 2003) Gemeinde Hohenfurch, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Schafhalde“ i.d.F. vom 27.07.2004**

<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Abs. 2 - 4 BayNatSchG)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>1.</b>	<b>Vorhabenstyp</b>	
<b>1.1</b>	Art der Baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: - <b>WA</b>
	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 oder die neu überbaute/	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein - <b>GRZ 0,18</b>
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
<b>2.1</b>	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie - Flächen nach Liste 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotop- oder Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>2.2</b>	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Liste 2 und 3 a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: - <b>Öffentliche Grünfläche auf Geländekuppe A 12.1. + A 12.2</b> - <b>Festgesetzte Ortsrandeingrünung, A 125.+ A 12.2</b> - <b>Großbäume auf öffentlicher Verkehrsfläche, A 12.4</b> - <b>Festsetzungen im privaten Bereich, A 12.6+ Pflanzlisten</b>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Liste 2 und 3 a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: - <b>Wasserdurchlässige Beläge A 9.1.</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	
<b>4.1</b>	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <b>Erläuterung:</b> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>4.2</b>	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßige überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>4.3</b>	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <b>Erläuterung:</b> Eine möglichst flächige Versickerung z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten Wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: - <b>Versickerung Niederschlagswasser – siehe Entwässerungsatzung B 5,</b>

**Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Januar 2003) Gemeinde Hohenfurch, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Schafhalde“ i.d.F. vom 27.07.2004**

<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft/Klima</b>	
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <b>Erläuterung:</b> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch eine zugehörige Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
<b>6.1</b>	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6.2</b>	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <b>Erläuterung:</b> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppen mit Kapellen o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>6.3</b>	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: - <b>Ausbildung grüner Ortsrand, A12.5 +A 12.2</b> - <b>Höhenbeschränkung der Gebäude durch Höhenlage+Gebäudehöhe A 7.1+ A 7.2</b> - <b>Verwendung ortstypischer Materialien A 8.3</b>
Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf		

**Damit kann festgestellt werden, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.**