Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Blumenweg“

Datum: 14.04.2015, 15.09.2015

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnung: Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 81 93 - 99 90 13

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
4.	VERFAHREN	7
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	8
6.	PLANINHALT	9
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Hohenfurch, südlich der „Kapellenstraße", beidseitig des „Blumenwegs".
Die Entfernung zum Rathaus am „Hauptplatz" beträgt ca. 650 m, zum Kindergarten in der „Römerstraße" ca. 900 m und zur Grundschule in der „Raiffeisenstraße" 1,5 km. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist vor Ort gegeben.

Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Orthophoto (DOP 2012 18.08.2012), © LVG Bayern

1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Als Maßnahme der Innenentwicklung möchte die Gemeinde Hohenfurch die unbebauten Grundstücke einer Wohnbebauung zuführen und so der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor Ort decken. Gleichzeitig soll das Gebiet städtebaulich geordnet und eine neue Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Dabei sollen die Belange des Ortsbildes durch die Erhaltung des regionaltypischen Satteldaches und des Landschaftsbildes mit einem südlichen, begrünten Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet" (ca. 5.740 m²) und „öffentliche Verkehrsfläche" mit „Straßenbegleitgrün" (ca. 1.165 m²) festgesetzt.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,69 ha mit Abmessungen im Mittel von ca. 120 m auf ca. 70 m im nördlichen bzw. 45 m im südlichen Teil. Das Gelände weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf, wobei die Neigung im Süden am größten ist und nach Norden hin abflacht. Die Höhenlage liegt zwischen ca. 696,0 m und 701,0 m ü. NN[1].

Das Gebiet wird begrenzt:
- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 953/1, deren östlicher Verlängerung sowie der durch den Bebauungsplan „Kapellenstraße" festgesetzten Nutzungsabgrenzung auf der Fl.-Nr. 1104,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1104, 1104/3 und deren Verbindung,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nr. 953/6, 1104 sowie deren Verbindung,
- im Westen durch die westliche Grenzen der Fl.-Nrn. 953/1 und 953/6.

[1] Die Angaben in m ü. NN entsprechen dem DHHN92

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird zum größten Teil landwirtschaftlich, zu einem kleinen Teil als Straße bzw. Feldweg („Blumenweg" und „Wiesenweg") sowie als Lagerfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 1104) genutzt.

Gehölzbestand ist nur in geringem Maße vorhanden, so besteht eine Reihe aus 3 Laubbäumen entlang des Feldwegs in Verlängerung des „Blumenwegs".

2.2. Umgebende Bebauung und Nutzung

Umgeben wird der Geltungsbereich im Norden, Westen, und Südosten durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. Im Süden schließt die freie Landschaft als landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten befinden sich ein gemischt genutzter Bereich mit dem Lagerplatz einer Baufirma und einer Wiesenfläche.

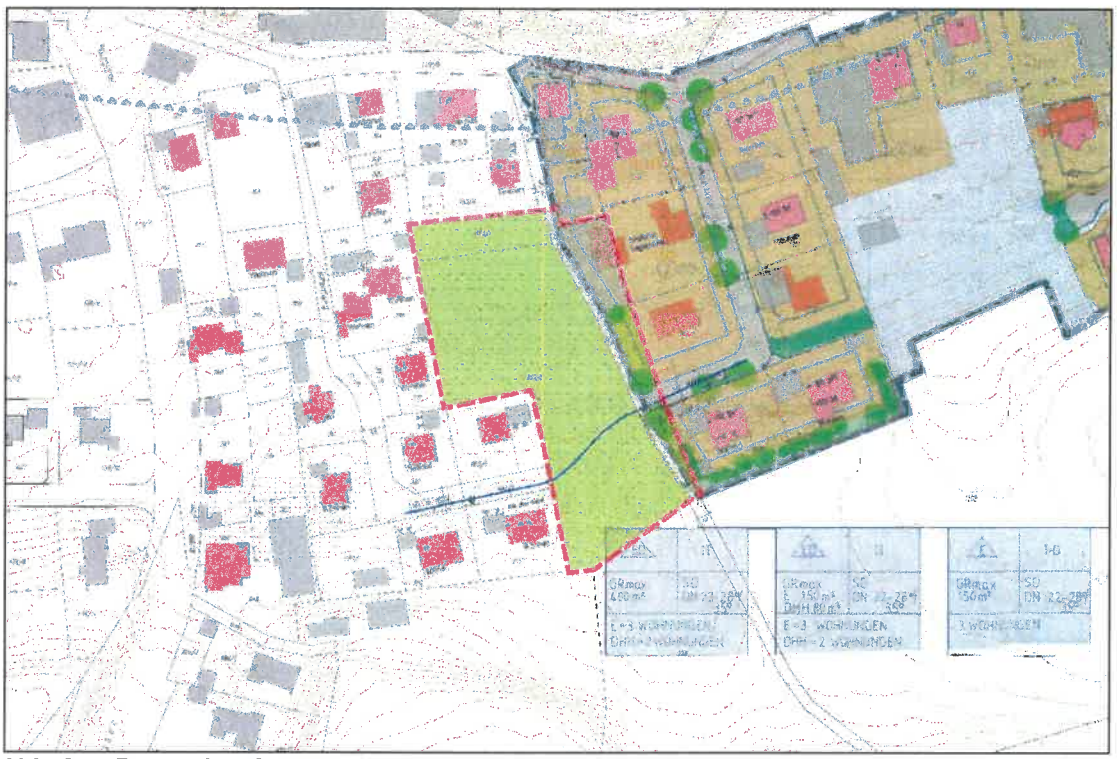

Abb. 2: Bestandsaufnahme mit angrenzendem Bebauungsplan „Kapellenstraße"

2.3. Vorhandener Grünbestand und Lebensraumpotentiale

2.3.1. *Landschaftsbild, Nutzungen*

Das Planungsgebiet liegt an einem sanft abfallenden Hangbereich, angrenzend an bestehende Wohnbaugebiete. Südlich des Planungsgebietes wird der Hang durch natürliche Steilkanten und Geländeerhebungen gegliedert. Das Geländerelief mit den Terrassen- und Erosionskanten ist auf Ablagerungen der jüngsten Eiszeit (Jungmoränen) zurückzuführen und typisch für die Landschaft um Hohenfurch.
Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt. Östlich an den Blumenweg und nördlich an den Kapellenweg schließen Grünlandflächen mit Weidenutzung an, das Grundstück nördlich der Weide wird als Baustofflagerplatz genutzt.
Mit Ausnahme des bestehenden Baum- und Strauchbestandes am Feldweg als Verlängerung des Blumenweges in die Landschaft ist der Planungsumgriff gehölzfrei. Hier befinden sich eine Esche, eine Birke und eine Kastanie sowie weitere, z.T. nicht standortgerechte Gehölze, wie z.B. Thuja, Serbische Fichte u.a.. In den Gartenbereichen an das Planungsgebiet angrenzend herrscht Obstbaumbestand vor.
Die bestehende Bebauung am Kapellenweg und am Gartenweg grenzt ohne Ortsrandeingrünung an die freie Landschaft an, was im Gegensatz zu der dörflichen und älteren Bebauung eine Verknüpfung mit der umliegenden Kulturlandschaft nicht zulässt. Hier fehlt eine Eingrünung und Einbindung in die Landschaft, die einen harmonischen Übergang in den Hangbereich gewährleistet.

2.3.2. *Schutzgebiete, Biotope*

Im Planungsumgriff oder direkt daran angrenzend sind weder amtlich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope noch sonstige geschützte Landschaftsbestandteile/Schutzgebiete vorhanden. In ca. 5,5 km Entfernung (Luftlinie) nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet 8131-371 und das EU-Vogelschutzgebiet 8031-471 (weitgehend deckungsgleich). Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und durch die Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

2.3.3. *Habitateignung, Artenschutz*

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner strukturarmen Ausgangssituation als vorwiegend intensiv genutztes Grünland nur sehr geringe Bedeutung für faunistisch oder floristisch bedeutsame Artenvorkommen. Das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten ist mit Ausnahme der Artengruppe der Vögel nicht zu erwarten. Lediglich der Baumbestand entlang des Feldweges als Verlängerung des Blumenweges nach Süden in die Landschaft könnte ggf. als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel dienen. Der Baumbestand kann durch die Planung zwar entfallen, jedoch sind auf öffentlichen Grünflächen zwei Straßenbäume sowie auf privaten Flächen sowohl am Blumen- und Gartenweg als auch in den Gärten Laub- und Obstbäume als zu pflanzen festgesetzt. Die festgesetzte Gehölzpflanzung sowie die Anlage von Hausgärten tragen zu einer deutlichen Strukturanreicherung im Gebiet bei und erhöhen die Habitateigenschaften für Vögel und Kleintiere. Es ist somit mittel- bis langfristig von einer Verbesserung der Lebensbedingungen für faunistische Arten auszugehen. Beeinträchtigungen von Vogelpopulationen oder einzelnen Individuen sind nicht zu erwarten.

2.4. Wasser und Boden

2.4.1. *Grund- und Oberflächenwasser*

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Über den genauen Grundwasserstand bestehen keine Informationen. Aus anderen Bauvorhaben ist jedoch bekannt, dass das Grundwasser tiefer als 10 m unter der Geländeoberkante ansteht[2].

2.4.2. *Wild abfließendes Wasser*

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Aufgrund der örtlichen Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

2.4.3. *Bodenverhältnisse*

Im Planungsgebiet kommen Parabraunerden als kiesiger, schluffig-sandiger, teilweise schwach toniger Lehm (mittel- bis tiefgründige Moräne-Verwitterungsböden) mit einer guten Nährstoffversorgung vor[3]. Unterhalb des Humushorizontes befindet sich bei Parabraunerden eine stärker 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"[4].

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.6. Vorbelastung des Plangebietes

2.6.1. *Altlasten/Altlastenverdachtsfläche*

Von Seiten der Gemeinde Hohenfurch sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/-standorte vorhanden. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[5] sind im Geltungsbereich weder Grundstücksflächen im Kataster (gem. Art. 3 BayBodSchG) aufgeführt noch Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vorhanden.

2.6.2. *Landwirtschaftliche Immissionen*

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

2.6.3. *Gewerbegeräusche*

Östlich des „Blumenwegs" schließt ein Dorfgebiet (Bebauungsplan „Kapellenstraße") mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (z.B. Lagerplatz einer Baufirma) sowie Wohngebäuden an.

---

2 Baugrundgutachten Ingenieurbüro Blasy+Mader vom 07.01.2013 zum Bauvorhaben Fachmarktzentrum an der Schongauer Straße (in ähnlicher Lage am südlichen Ortsrand, ca. 400 m Entfernung Luftlinie)
3 Vorentwurf des Landschaftsplans, 2001
4 S.o.
5 Schreiben vom 21.08.2015 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

2.6.4. *Vorhandene Leitungen*

Durch die bestehende unterirdische Hauptwasserleitung zwischen dem westlich an das Planungsgebiet anschließenden „Gartenweg" und dem östlichen gelegenen „Wiesenweg" wird die Fl.-Nr. 953/6 im südlichen Teilbereich durchschnitten.

2.7. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:
- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den „Gartenweg" im Westen, den „Blumenweg" im Norden sowie den „Wiesenweg" im Osten.
- für den Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über die ca. 650 m entfernte Haltestelle „Hohenfurch Rathaus" (Linien 9824 Schongau - Denklingen - Fuchstal - Landsberg und 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch - Schongau.

Eine Trennung der Verkehrsarten ist für die angrenzenden Straßen nicht vorhanden. Auch eine verkehrsrechtliche Anordnung ist nicht gegeben, sodass diese durch die geschlossene Ortschaft bestimmt wird. So gelten auf dem „Blumenweg" dem „Wiesenweg" und dem „Gartenweg" Tempo 50 km/h.

2.8. Energie-Atlas Bayern[6]

- Potentiale aus Biomasse sind in näherer Umgebung nicht vorhanden (die Entfernung zur nächstgelegenen Biogasanlage beträgt ca. 1,1 km).
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „Bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde" bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.700 - 1.749 h/Jahr bzw. 1.750 - 1.799 h/Jahr angegeben.
- Als Potentiale aus Wasserkraft sind in der näheren Umgebung zwei Wasserkraftanlagen an der Schönach in einer Entfernung von ca. 165 m und ca. 235 m kartiert.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,2 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme sind nicht kartiert.

2.9. Demographie[7]

In der Gemeinde Hohenfurch war am 31.12.2013[8] eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,4 Einwohnern je Wohnung mit 51,5 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 124,1 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 77,5 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 17,4 % und der der Mehrfamilienhäuser 5,1 %.
In der Gemeinde Hohenfurch gibt es eine Kindertageseinrichtung mit 57 genehmigten Plätzen und mit 57 betreuten Kindern (Stand 01.03.2014).
Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich auf 18,4 %, der 18 bis unter 65-jährigen liegt bei 63,1 % und der über 65-jährigen bei 18,4 %.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits achtmal geändert[9] und einmal berichtigt. Die 10. Änderung „Wohngebiet an der Wettersteinstraße" befindet sich gerade im Verfahren. Der Geltungsbereich ist im westlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet" und am östlichen Rand als „Dorfgebiet" dargestellt. Dazwischen ist ein schmaler Streifen als „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen" dargestellt.

Umgeben wird das Gebiet im Westen durch „Allgemeines Wohngebiet", im Süden durch „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen" sowie „Flächen für die Landwirtschaft", im Norden durch „Allgemeines Wohngebiet", „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen" und im Osten durch „Allgemeines Wohngebiet" und „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen".

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 2. Berichtigung an den Bebauungsplan „Blumenweg" angepasst.

---

6 http://geoportal.bayern.de/energieatlas, Datenabruf 04/2015
7 https://www.statistik.bayern.de/statistik/statistikatlas, Datenabruf 04/2015
8 https://www.statistik.bayern.de/statistik/statistikatlas, Datenabruf 04/2015
9 1., 2., 3., 4., 6., 7. 8. und 9. Änderung (die 5. Änderung ist nicht rechtswirksam)

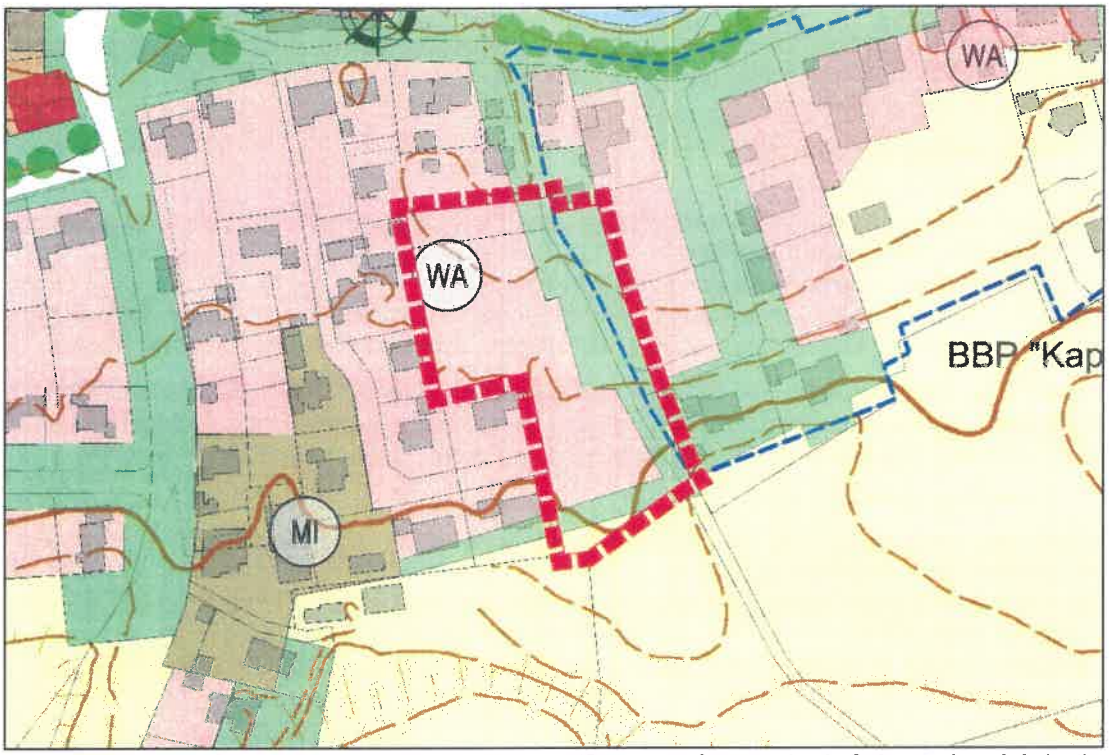

Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Synopsenfassung) mit Geltungsbereich (rot)

3.2. Bebauungspläne

Für die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche der Fl.-Nr. 1105/3 sowie die Fl.-Nrn. 1104 und 1104/3 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kapellenstraße" i.d.F. vom 11.08.1998. Dieser enthält unter anderem folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: „Dorfgebiet" (MD2, Fl.-Nr. 1104), wobei die Zahl der zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser auf 3, für Doppelhäuser auf 4 (2 x 2) begrenzt wird
- Maß der baulichen Nutzung: Bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Einzelhäuser GR 150 m² und Doppelhaushälften GR 80 m²), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwei Vollgeschosse) bzw. den Haustyp - Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Doppelpfette max. 0,40 m hoch (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand)
- Mindestgrundstücksgröße: Mit 650 m² für freistehende Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften
- Überbaubare Grundstücksflächen: Bestimmt durch flächenhafte Baugrenzen
- Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
- Bauliche Gestaltung: Geneigtes Satteldach, Dachneigung 22°-28° bzw. 35°, Dachdeckung mit Dachziegeln in naturrotem Farbton, Stehgauben ab einer Dachneigung von 35° (Schleppgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig), Dachflächenfenster bis zu einer Glasfläche von 1,5 m², Dachüberstände von min. 80 cm
- Örtliche Verkehrsfläche: Öffentliche Verkehrsfläche (Fl.-Nr. 1105/3)
- Grünordnung: Ortsrandeingrünung (Fl.-Nr. 1104/3)

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Bei den im Geltungsbereich liegenden Flächen handelt es sich um eine größere Baulücke im Siedlungsgefüge. Für den östlich des „Blumenwegs" gelegenen Bereich besteht ein Bebauungsplan. Dieser Bereich ist somit dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen.
Hier ist jedoch bisher keine Bebauung vorhanden. Daher ist für den größeren, westlich des Blumenwegs gelegenen Bereich eine Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich schwierig.

3.4. Satzung

Die Gemeinde Hohenfurch hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Gemeinde Hohenfurch über die Herstellung von Stellplätzen vom 24.01.1995.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. *Denkmalschutz*

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[10] sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste (i.d.F. vom 18.06.2013) eingetragen.
Im näheren Umfeld sind folgende Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-8131-0196 in ca. 200 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert,
  Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Hohenfurch und ihrer Vorgängerbauten.
- D-1-8131-0197 in ca. 380 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert,
  Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Ursula bei Hohenfurch und ihres Vorgängerbaus.

3.5.2. *Wasserwirtschaft*

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[11] liegt der Geltungsbereich nicht in einem amtlich festgesetzten "Überschwemmungsgebiet" oder "Wassersensiblen Bereich". Der wassersensible Bereich der Schönach ist ca. 30 m nördlich des Geltungsbereichs kartiert.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung" zugleich den Oberbegriff dar[12].
Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
In Betracht kommen, wie hier vorhanden innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche:

- Einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen
- Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei 1.200 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der festgesetzten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes für ein kleineres Wohngebiet wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz[13]) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[14] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Es wird deshalb davon abgesehen.

---

[10] Bayernviewer Denkmal: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik, Datenabruf 04/2015
[11] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/iug/, Datenabruf 04/2015
[12] Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1
[13] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
[14] 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 L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[15] oder der Vogelschutz-Richtlinien[16]) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

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.
Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Abb. 4: Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bebauung am südlichen Ortsrand zwischen den vom „Wiesenweg" und „Gartenweg" erschlossenen Bereichen zu ergänzen und so den Ortsrand an dieser Stelle zu schließen. Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aus Einzelhäusern, die sich in der Maßstäblichkeit („Körnung") an der bestehenden Bebauung des Umfelds orientiert. Dabei soll sowohl der in den Neubaugebieten übliche 1 ½ geschossige Gebäudetyp (E+D mit Zwerchgiebel) als auch der in der Umgebung vorhandene zweigeschossige Gebäudetyp (E+1) ermöglicht werden. Um den Übergang in die freie Landschaft sicherzustellen, wird am Ortsrand eine 1 ½ geschossige Wirkung der Bebauung vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von den bestehenden Straßen „Gartenweg", „Blumenweg" und „Wiesenweg". Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Ausbau bzw. Verlängerung des „Blumenwegs" nach Süden bis zum neuen Ortsrand und dem von dort weiterführenden Feldweg sowie durch eine querlaufende Verbindung, welche die drei Straßen zu einem durchgängigen Netz verknüpft. Die beiden in zweiter Reihe liegenden Grundstücke im Bereich des „Blumenweges" werden über private Stichwege auf den Baugrundstücken erschlossen (Pfeifenstielerschließung).

---

[15] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)

[16] Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

5.2. Grünordnerisches Konzept

Ziel des grünordnerischen Konzepts ist zum einen die Einbindung nach Süden in die Landschaft durch einen begrünten Ortsrand und zum anderen die Sicherstellung einer dorftypischen Durchgrünung des Wohnbaugebietes.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der LEW, Augsburg erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h[17].
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[18] ist mit 30 Mbit/s zu über 95 %, mit 50 Mbit/s zu 50%-75% gesichert.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.
- Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Entwässerung der Einmündungsfläche (Zu- und Abfahrten zwischen Garagen bzw. Carports und Stellplätzen) durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet ist, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche fließt.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.
Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.
Die überbaubaren Grundstücksflächen der in zweiter Reihe liegenden Parzellen Nr. 1 und 3 liegen in einer Entfernung von weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gesonderte Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind daher nicht erforderlich.
Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. *Allgemeines Wohngebiet*

Am südlichen Ortsrandbereich wird ein „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche" Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben und entspricht somit der charakteristischen, dörflichen Struktur von Hohenfurch.

6.1.2. *Ausgeschlossene Nutzungen*

- ***MOBILFUNKANLAGEN***

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes[19].
Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen (z.B. MD im nördlich gelegenen Ortskern), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit

[17] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[18] http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 04/2015
[19] So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten").
Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

- ***LUFTWÄRMEPUMPEN***

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen werden aus diesem Grund beschleunigt.
Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen[20] untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. So erfolgt im Bebauungsplan aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Gebäudehöhe).

6.2.1. *Grundfläche*

Die Größe der Grundfläche wird mit dem absoluten Maß mit 150 m² je Bauraum (für die Hauptanlage) festgesetzt. Für Terrassen wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 10 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO[21] festgelegt.
Bei Parzellengrößen von mindestens 650 m² (s. Ziff. 5.3) ergibt sich rechnerisch eine GRZ von bis zu maximal 0,23. Die Obergrenze für „Allgemeine Wohngebiete" (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 wird damit unterschritten.
Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß für einen ländlich geprägten Ort wie Hohenfurch, auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage für angemessen.

6.2.2. *Versiegelte Fläche*

Die „Versiegelungszahl" wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,40 angehoben. Dies ist erforderlich, um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO) unterschritten.

Für die beiden Parzellen Nr. 1 und 3, die eine Pfeifenstielerschließung aufweisen, handelt es sich bei den Flächen, die die Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche anbinden, nicht um Bauland, aus diesem Grund werden hierfür keine Sonderregelungen festgelegt.

6.2.3. *Zahl der Vollgeschosse*

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und ein vergleichbares Nutzungsmaß bei gleichzeitigem Verzicht auf Festsetzung der Geschossflächenzahl zu erhalten, wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß festgesetzt.

6.2.4. *Höhen der baulichen Anlagen*

Bei den Hauptgebäuden wird die traufseitige Gebäudehöhe bezogen auf den Erdgeschoss-Fertigfußboden im Eingangsbereich als unteren Bezugspunkt mit 6,0 m bestimmt, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

---

[20] Leitfaden des Landesamtes für Umwelt :„Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)", Februar 2011
http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

[21] So auch BayVGH Urteile vom 03.08.2010 1 N 06.2438/1 N 07.1114

Die traufseitige Gebäudehöhe bestimmt im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude. Wobei aufgrund der Festsetzungen sowohl das eineinhalbgeschossige Gebäude mit Zwerchgiebel (E+D), als auch zweigeschossige Gebäude (E+1) entwickelt werden kann.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch Topographie und Dachaufbau höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

Um die Unterordnung der Garagen, Carports und Nebengebäude zu gewährleisten, wird für diese ebenfalls die traufseitige Wandhöhe (gem. des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) festgelegt. Zur näheren Auslegung kann auf die Rechtsprechung und Kommentierung zum Art 6 Abs. 9 BayBO zurückgegriffen werden.

6.3. Mindestgrundstücksgröße

Für die Grundstücksgrößen werden Mindestmaße von 650 m² festgesetzt. Dies dient der Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung durch Kleinparzellierung und zur Sicherstellung nutzbarer privater Freiflächen (Sozialabstand).

6.4. Höhenlage

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei allen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB auch die Höhenlage festgesetzt werden. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche insbesondere am Ortsrand Höhenunterschiede aufweist.

Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG-FFB) definiert und als maximaler Wert über dem Bezugspunkt (mittig an der Straßenbegrenzungslinie) zur nächstliegenden Straßen-Oberkante bestimmt. Räumlich definiert wird der Geländepunkt durch ein Planzeichen. Bei der Auswahl wurde die Mitte des Gebäudes, bei den Pfeifenstielgrundstücken die Zufahrt gewählt. Eine Ausnahme bilden die Parzellen Nr. 6 und 7. Am Ortsrand, aufgrund des zur Landschaft hin ansteigenden Geländes (ca. 1,5 -2,0 Höhenmeter) bleibt der Bezugspunkt an der tieferen Stelle.
Damit ist für diese Grundstücke eine Zweigeschossigkeit zur ortszugewandten bzw. zur Straßenseite möglich. Auf der dem Ortsrand zugewandten Seite reduziert sich die Gebäudehöhe durch die Lage im Hang entsprechend, sodass hier der eineinhalbgeschossige Haustyp umgesetzt wird. Die Festsetzung greift damit auch die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohngebäude auf.

6.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzten. Die Größe der Baufenster entspricht dem Wunsch der Gemeinde, hier den zukünftigen Bauherren einen maximalen Gestaltungsraum zu ermöglichen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Stellplätze und ein Nebengebäude bis 20 m² Brutto-Grundfläche zugelassen, diese müssen allerdings zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand einhalten, um einer Verengung des Straßenbildes entgegenzuwirken . Die festgesetzte maximale Größe des Nebengebäudes ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus in der offenen Bauweise festgesetzt, da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, funktional selbstständige, frei auf ungeteilten Grundstücken stehende Gebäude zu erreichen.

6.6. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet", neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Regelbreite von 6,5 m („Blumenweg") bzw. 8,0 m (Verbindung „Gartenweg" und „Wiesenweg") festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite (von 5,00 bis 5,55 m RAST 06[22]) und entsprechenden Schutzstreifen.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter

[22] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

Geschwindigkeit) zu ermöglichen. Nachdem für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge die höchstzulässige Breite 3,00 m (§ 32 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 StVZO bzw. mit Sondergenehmigung bis 3,2 m) beträgt, ist ein Begegnungsverkehr untereinander und mit PKW bzw. LKW ohne Ausweichen nicht möglich, allerdings aufgrund der Bedeutung der Straße, der Fahrzeugfrequenz vertretbar. Ebenso müssen bis zum Feld ca. 3,5 Höhenmeter auf eine Länge von ca. 32 m überwunden werden, das eine Steigung von ca. 11 % (wie bisher) bedeutet.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.
Die Aufweitung durch das Straßenbegleitgrün dient mit seiner Bepflanzung mit blühenden Laubbäumen als Identifikations- und Blickpunkt und bietet zusätzliche Fläche zum Lagern von Schnee im Winter.

6.8. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Hauptdachgestaltung, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Dachaufbauten, Geländemodellierungen, Stützmauern und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.
Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen und Dacheindeckungen umzusetzen.

6.8.1. *Geländemodellierungen*

Um die Topographie an Gebäude und Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Das festgesetzte Maß von maximal 0,40 m ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden.

6.8.2. *Stützmauern*

Aufgrund der besonderen Hanglage werden für den Bereich der Parzellen Nr. 6 und 7 Stützmauern zugelassen. Dies dient dazu eine gute Nutzbarkeit beider Geschosse und eine Einbindung in das Gelände zu ermöglichen.

6.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern und liegen im öffentlichen Interesse.

6.9.1. *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Zur Einbindung in die Landschaft wird entlang der südlichen Grenze des Wohngebietes ein 5,0 m breiter Streifen auf den zum Ortsrand hin orientierten Baugrundstücken als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt. Vorgesehen ist eine zweireihige, versetzt angeordnete Strauchpflanzung aus heimischen Gartensträuchern auf mindestens 80% der Länge. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen als Hoch- oder Halbstamm (ein Baum je angefangene 10 m Grundstückslänge) zulässig. Durch die Festsetzungen wird eine ortstypische Eingrünung des Wohngebietes erreicht. Die lückige Eingrünung ermöglicht sowohl den Bewohnern einen Ausblick in die topographisch abwechslungsreiche Landschaft als auch dem Betrachter von außen (Spaziergänger) das Wahrnehmen der baulichen Strukturen. Eine vollständige Abriegelung des Wohngebietes durch Gehölzpflanzungen entspricht weder den gewachsenen Ortsrändern noch ist es aufgrund der Art der Bebauung (lediglich Wohnbebauung im weitgehend regionaltypischen Baustil) erforderlich. Durch die festgesetzte Bepflanzung werden zudem Habitatstrukturen geschaffen, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere aufwerten und einen strukturreichen Abschluss der privaten Grundstücke im Übergang zu den offenen landwirtschaftlichen Flächen schaffen.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weitere, durch Planzeichen festgelegte Maße sind messtechnisch zu ermitteln.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Dorfgebiet (Bauland im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 710 m²	10,3%
Wiesenfläche (landwirtschaftlich genutzt)	ca. 5.680 m²	82,3%
Verkehrsfläche bzw. versiegelte Fläche	ca. 515 m²	7,5%
Summe	**ca. 6.905 m²**	100,0%

Tab. 1: Flächenverteilung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.730 m²	83,0%
Straßenverkehrsfläche davon 515 m² Bestand	ca. 1.080 m²	15,6%
Straßenbegleitgrün	ca. 95 m²	1,4%
Summe	**ca. 6.905 m²**	**100,0%**

Tab. 2: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 6.905 m²**	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 5.730 m²	83,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	GR 1.200 m²	GRZ = 0,21
Grundflächenüberschreitung durch Terrassen	GR 120 m²	**10,0%**
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2.292 m²	**91 vom Hundert**
Pfeifenstielerschließung	ca. 180 m²	
Summe Versiegelung Bauland + Pfeifenstielerschließung	**ca. 2.472 m²**	GRZ = 0,40
Straßenverkehrsfläche davon 515 m² Bestand	ca. 1.080 m²	15,6%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 3.552 m²**	**51,4%**

Tab. 3: Bauliche Nutzung – Neu

7.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

Die zusätzliche Zahl der Wohnungen umfasst bei der Bebauung von 8 Einzelhäusern mit Einfamilienhäusern 8 Wohnungen. Bei statistisch 2,4 Bewohner/Wohnung ergibt sich eine Anzahl von ca. 19 bis 38 Einwohnern (wenn je Einzelhaus zusätzlich eine Einliegerwohnung errichtet wird). Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- 0 Kindertagesstättenplätzen,
- bis zu 1 Kindergartenplatz,
- bis zu 2 Grundschulplätzen,
- bis zu 3 Schulplätzen (weiterführende Schulen) und
- bis zu 8 Gräber bzw. 36 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 30 Jahren Liegezeit).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

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

7.3. Bodenordnung

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

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
953/1	Westlich an den „Blumenweg" angrenzende Fläche	„öffentliche Verkehrsfläche" Bisher: Wiese	ca. 30 m²

953/6	Westlich an den „Blumenweg" angrenzende Fläche	„öffentliche Verkehrsfläche" Bisher: Wiese	ca. 572 m²
		„öffentliche Straßenbegleitgrün" Bisher: Wiese	ca. 27 m²
1104	Östlich an den „Blumenweg" angrenzende Fläche	„öffentliche Verkehrsfläche" Bisher: Dorfgebiet - § 30 BauGB	ca. 47 m²
		„öffentliche Straßenbegleitgrün" Bisher: Dorfgebiet - § 30 BauGB	ca. 66 m²
1104/3	Östlich an den „Blumenweg" angrenzende Fläche	„öffentliche Verkehrsfläche" Bisher: Ortsrandeingrünung - § 30 BauGB	ca. 84 m²
Die Festsetzung als „Verkehrsfläche" bzw. „Straßenbegleitgrün" (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) erfordert eine Entziehung des Eigentums. Da dem Eigentümer die Durchführung der Festsetzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, wird eine Übernahme der Fläche durch die Gemeinde angestrebt (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass der Vermögensnachteil in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde ausgeglichen wird.			

Tab. 4: Fremdnützige Festsetzungen

7.4. Belange des Klimaschutzes

Wichtige Handlungsziele einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung werden insbesondere durch die:
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort, hier Hohenfurch,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen

berücksichtigt.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume.
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

7.5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

7.5.1. *Landschaftsbild*

Der Bau von bis zu zweigeschossigen Einzelhäusern stellt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, da der umgebende Bereich bereits durch eine Einfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Durch die geplante Eingrünung des Wohngebietes nach Süden und die Durchgrünung mit Laub- oder Obstgehölzen ist von einer Aufwertung des Bereichs, zumindest jedoch von keiner Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Zustand auszugehen.

7.5.2. *Schutzgebiete, Biotope*

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie amtlich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen oder berührt.

7.5.3. *Habitateignung, Artenschutz*

Durch die Anlage von Hausgärten und die damit verbundene und festgesetzte Durchgrünung und Bepflanzung ist von einer Strukturanreicherung des Planungsgebietes auszugehen. Die Habitateigenschaften werden sich im Vergleich zum strukturarmen Bestand deutlich erhöhen. Durch das Bauvorhaben ist nicht davon auszugehen, dass gesetzlich oder europarechtlich geschützte Arten betroffen oder Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt sind durch das Planungsvorhaben nicht zu befürchten.

7.5.4. *Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss*

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.5.5. *Boden und Wasser*

Baubedingt finden Umlagerungen, Verdichtungen und Abgrabungen/Auffüllungen von Boden statt. Durch die festgesetzte Grundfläche von ca. 1.200 m² (entspricht einer GRZ von 0,21) ist jedoch lediglich von einer geringen anlagebedingten Versiegelung des Bodens auszugehen. Die Bodenfunktionen werden nach Abschluss der Bauarbeiten im Bereich der Gartengrundstücke weitgehend wieder hergestellt.
In Grundwasser oder grundwasserführende Schichten wird nicht eingegriffen. Durch den geringen Versieglungsgrad ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Versickerungsleistung des Bodens und damit der Neubildungsrate des Grundwassers oder der Rückhaltung und Beschleunigung des Oberflächenwassers auszugehen. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu befürchten.

7.6. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft" besonders hervorgehoben.
Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der mittleren Ertragsfähigkeit (Unterteilung in sechs Ertragsklassen, Ertragsklasse 3-4 als 3- bis 4-schürige Mahdwiese)[23] vertretbar, zumal es sich um einen Standort im Siedlungsbereich handelt.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit eine Innenentwicklung, bei der keine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB überplant wird.
Der in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre" und kein „Versiegelungsverbot"[24]. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (ca. 0,568 ha).

7.7. Flächennutzungsplan

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird zum Teil abgewichen.

---

[23] Landwirtschaftliche Standorterhebung (ehemals Agrarleitplan), zitiert in: Vorentwurf des Landschaftsplans Hohenfurch, 2001

[24] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

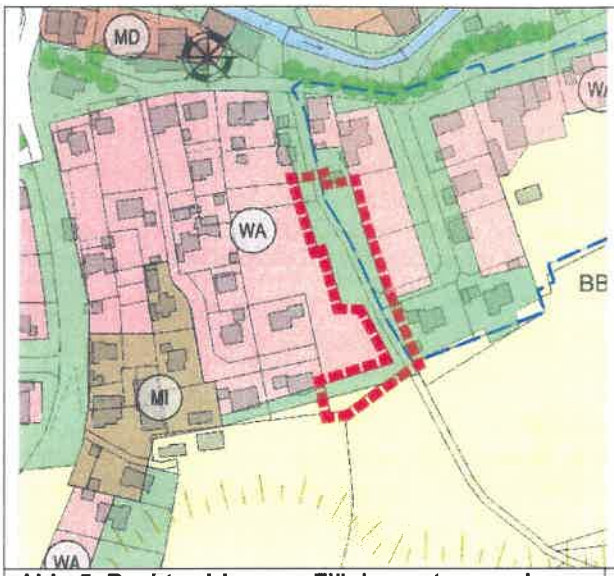

Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

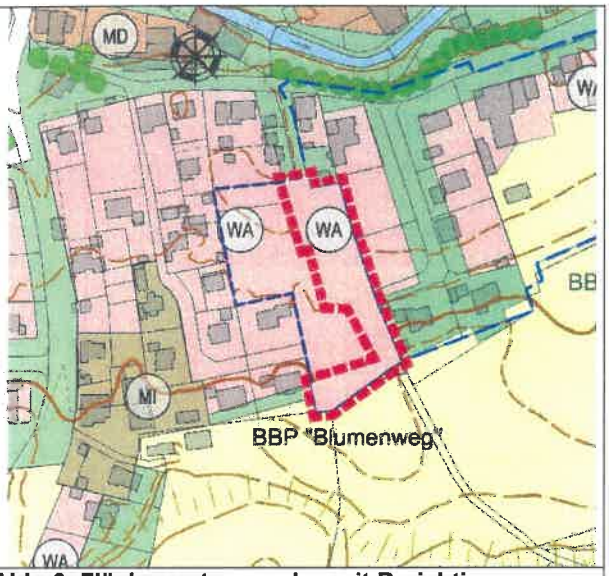

Abb. 6: Flächennutzungsplan mit Berichtigung

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die bisherige Darstellung als „Dorfgebiet" und „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen" wird in „Allgemeines Wohngebiet" geändert.

Mit dieser Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hohenfurch nach wie vor sichergestellt.

7.8. Planungsschadensrecht

Im östlichen Bereich wurde der Bebauungsplan „Kapellenstraße" am 14.10.1998 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Nutzung nach einer Frist von 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch den neuen Grundstückszuschnitt und die Art der Nutzung verbessert wird, ist kein Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt erkennbar.

7.9. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	ca. 690 m²	125,-	86.250,-
Straßenbegleitgrün	ca. 435 m²	20,-	8.700,-
Straßenbeleuchtung (gesch)	ca. 4 Stück	2.000,-	8.000,-
Straßenlaubbäume	ca. 2 Stück	850,-	1.700,-
Voraussichtliche Kosten			**104.650,-**
Feldweg (Spurweg)	ca. 50 m²	40,-	2.000,-
Wasserleitung	ca. 80 lfm	130,-	10.400,-
Kanal	ca. 130 lfm	140,-	18.200,-

Tab. 5: Voraussichtliche Kosten, ohne Grunderwerb

Hohenfurch, 16. SEP. 2015

Guntram Vogelsgesang
1. Bürgermeister

GEMEINDE HOHENFURCH · BAYERN ·

Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

Ilka Siebeneicher
Landschaftsarchitektin