

Gemeinde Hohenfurch Landkreis Weilheim-Schongau



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung "Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung"

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom:	27.07.2021, 13.09.2022, 18.07.2023
Planverfasser:	Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
Grünordnung und Umweltbericht:	DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbB Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	9
4.	Umweltbericht	11
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	30
6.	Festsetzungen	32
7.	Wesentliche Auswirkungen	40
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	41

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes befindet sich südlich von Hohenfurch, dem Ortsrand vorgelagert, beidseitig der Holzgasse und östlich der Bundesstraße B 17. Die Wegeentfernung zum Rathaus beträgt ca. 900 m.

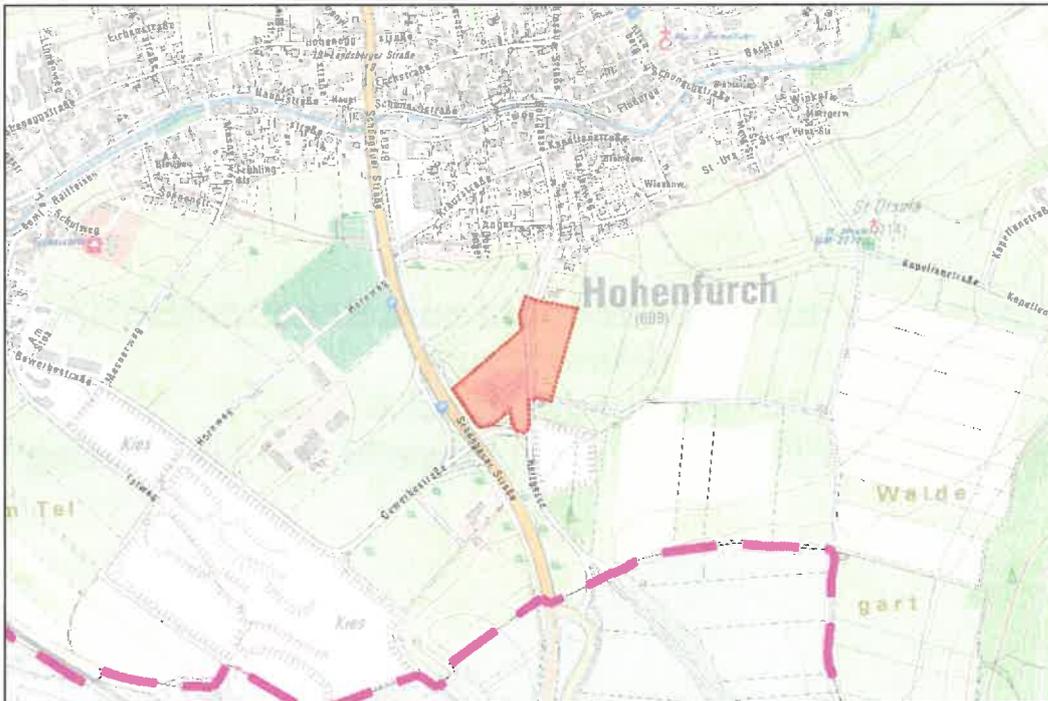


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Geltungsbereich (rot), Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/5.000 bzw. DOK 1/10.000)

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hohenfurch möchte die planungsrechtliche Grundlage für den neuen Standort des gemeindlichen Bauhofes und Wertstoffhofes schaffen, um kurz- und mittelfristig den steigenden Platzansprüchen gerecht zu werden. Ferner soll der bisher im Außenbereich umgenutzte ehemalige Aussiedlerhof, der als Gewerbebetrieb für ein Spezialtransportunternehmen und private Pferdehaltung genutzt wird um eine zusätzliche Fahrzeughalle ergänzt, das ehemalige Stallgebäude umgenutzt und ein Freibereich für Pferdekoppeln gesichert werden. Ebenso soll der Bestand des ehemaligen Betriebs-Wohnhauses und der Maschinenstadel (mit Garage, Abstellraum und Werkstatt) erhalten bleiben.

Bereits seit längerer Zeit ist die Gemeinde auf der Suche nach einem neuen Standort für den Bauhof und Wertstoffhof. Bislang verteilen sich der Bauhof und dessen Lager auf mehrere Standorte verstreut über das Ortsgebiet. Weitere Lagerorte befinden sich ebenfalls verteilt über die gesamte Ortschaft, sodass sich durch die Schaffung eines neuen zentralen Standortes künftig erhebliche Einsparungen von Arbeitszeit und Betriebskosten ergeben. Im Zuge dessen soll auch der am Bauhof befindliche Containerstandort für Altglas, Dosen, Kleinelektrogeräte und der Altkleider Wertstoffhof der Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH zum neuen Standort des Bauhofes verlagert werden.

Der Bedarf an einer gewerblich genutzten sonstigen Sondergebietsfläche ergibt sich durch den zusätzlichen Flächenbedarf für eine Fahrzeughalle des ortsansässigen Spezialtransport-Unternehmens. Das Unternehmen verfügt über zwei räumlich getrennte Standorte. So liegen der Firmensitz (Gewerbestraße Nr. 1) und der Geltungsbereich ca. 1,24 km voneinander entfernt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Gebäudebestandes werden im ehemaligen Stallgebäude und auf den umgebenden Wiesenflächen fünf Pferde des Eigentümers zu Hobbyzwecken gehalten.

Ferner soll die Möglichkeit einer kleinen und damit untergeordneten Nachwärmeheizzentrale geschaffen werden, die nicht nur die Gebäude im Geltungsbereich, sondern auch in der Nähe des Geltungsbereichs mit Wärme versorgen kann.

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu erhalten bzw. zu stärken und so die

vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Ferner soll für die nicht gewerbliche Tierhaltung dem Belang von Sport, Freizeit bzw. Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und Belange der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu werden im qualifizierten Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,780 ha), ein sonstiges Sondergebiet (ca. 0,640 ha), eine Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün (ca. 0,379 ha), zwei interne Ausgleichsflächen (ca. 0,219 ha) und eine private Grünfläche (ca. 0,386 ha) festgesetzt und im einfachen Teil eine Außenbereichsfläche (ca. 0,229 ha) beibehalten.

Des Weiteren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) teilweise geändert.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nr. 950 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 940 (Feld- und Waldweg), 942 (Holzgasse Nr. 22), und 947T (Holzgasse).

Der östlich der Holzgasse gelegene Teil weist eine Abmessung von ca. 170 m auf ca. 77,5 bis ca. 35 m auf wobei das Gelände stark bewegt ist. Es fällt von Nordosten (708,51 m ü.NHN) nach Nordwesten (704,00 m ü.NHN) mit einem Geländesprung von 4,5 Höhenmeter (ca. 6,6%) und steigt von Norden nach Südosten (708,66 m ü.NHN) bzw. Südwesten (708,47 m ü.NHN) ebenfalls um ca. 4,5 Höhenmeter (ca. 2,7%).

Die Holzgasse mit ihrem Straßenbegleitgrün steigt von Norden (ca. 704,61 m ü.NHN) nach Süden (ca. 708,71) um ca. 4,1 Höhenmeter (ca. 2,5% - ca. 3,0 %), wobei zunächst westlich eine begrünte Einschnittsböschung vorhanden ist, die sich bis zur Zufahrt zu dem ehemaligen Aussiedlerhof ausläuft. Die südlich und westlich gelegenen Feld- und Waldwege sind weitgehend als eben zu bezeichnen.

Der westlich der Holzgasse gelegene Teil weist eine Abmessung von ca. 165 m bzw. ca. 110 m auf ca. 90 m auf. Das Gelände steigt hier von Nordosten (707,0 m ü.NHN) sowohl nach Nordwesten (710,0 m ü.NHN) um ca. 3 Höhenmeter (ca. 0,18%) als auch nach Südosten (709,5 m ü.NHN) um ca. 2,5 Höhenmeter (ca. 1,3 %) bzw. nach Südwesten (710,5 m ü.NHN) um ca. 1 Höhenmeter (ca. 1,3 %).

Insgesamt ist von der Größe des Geltungsbereichs von ca. 26.325 m² auszugehen.

Das Gebiet wird begrenzt im Uhrzeigersinn:

- Im Norden durch die südliche Grenze der bebauten Fl.-Nr. 950/5 (Holzgasse Nr. 21) bzw. deren lotgerechter Verlängerung auf die westliche Grenze der Holzgasse (Fl.-Nr. 947),
- im Osten durch die westliche Grenze der landwirtschaftlich genutzten Fl.-Nr. 951, bzw. deren lotgerechter Verlängerung auf die südliche Grenze des Feld- und Waldweges (Fl.-Nr. 940),
- im Süden durch die südliche Grenze des Feld- und Waldweges (Fl.-Nr. 940) bzw. deren lotgerechter Verlängerung auf die östliche Grenze der bebauten Fl.-Nr. 942 (Holzgasse Nr. 22) sowie die südliche Grenze der bebauten Fl.-Nr. 942 – mit Ausnahme einer dreieckigen Fläche,
- im Westen durch die östliche Grenze des parallel zur Bundesstraße B17 verlaufenden Feld- und Waldweges (Fl.-Nr. 880) und
- im Nordwesten durch die südliche Grenze der landwirtschaftlich genutzten Fl.-Nr. 943.

2.2. Art und Maß der Nutzung

Der östlich der Holzgasse gelegene Teil weist eine Wiesenfläche auf und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Holzgasse weist eine asphaltierte Fahrbahnbreite von ca. 4,4 m im Norden bis 5,3 m auf Höhe des ehemaligen Aussiedlerhofes auf. Östlich der Fahrbahn ist straßenbegleitend eine Wiesenfläche mit drei Großbäumen und westlich als Einschnittsböschung ein Gehölzbestand vorhanden.

Die Feld- und Waldwege weisen ebenso eine asphaltierte Fahrbahnbreite von ca. 2,9 m bis ca. 3,0 m auf.

Der westlich der Holzgasse gelegene Teil ist mit dem Gebäudekomplex des ehemaligen Aussiedlerhofes bebaut. Zunächst wurde im Jahr 1973 ein Maschinenstadel errichtet, der im Jahr 1975 um eine Güllegrube erweitert wurde. Erst im Jahr 1980 erfolgt die eigentliche Aussiedlung mit dem Neubau des Wohngebäudes und der Erweiterung des Maschinenstadels zum Stallgebäude. Im Jahr 1984 wurde nördlich des ehemaligen Betriebs-Wohnhauses ein neuer Maschinenstadel errichtet.

Nach dem Verkauf der Gebäude erfolgten Erweiterungen des Wohngebäudes um eine Essküche (2011) und zwei Kinderzimmer (2015). Ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Lager- und Fahrzeughalle wurde 2011 gestellt und im Jahr 2016 von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau¹ abgelehnt.

¹ LRA WM-SOG: Schreiben 09.05.2016 Az; 6024.02 VB 2011-1350 Sg. 40.1 S2

Das ehemalige landwirtschaftliche Wohngebäude verfügt über zwei Wohnungen und ist überwiegend zweigeschossig (tWH ca. 716,76 m ü.NHN, FH 720,44 m ü.NHN). Es weist ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 26° (im Bereich des Anbaus von ca. 15°) auf. Westlich angebaut befindet sich ein eingeschossiges Garagengebäude (tWH ca. 713,68 m ü.NHN, FH 715,41 m ü.NHN) mit Satteldach und einer Dachneigung von ca. 22°. Nördlich hieran angebaut ist der ehemalige Maschinenstadel mit Werkstatt für die Unterbringung von Traktoren und verschiedener landwirtschaftlicher Maschinen. Dieser ist eingeschossig (tWH ca. 714,55 m ü.NHN, FH ca. 715,98 m ü.NHN) und weist ein teilweise mit PV Anlagen bestücktes Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 26° auf. Wiederum östlich des Garagengebäudes befindet sich das zweigeschossig (tWH ca. 714,41 m ü.NHN, FH 717,46 m ü.NHN) wirkende ehemalige Wirtschaftsgebäude mit Kuh- und Bullenstall, Remise, Tenne, Silo und Garagen mit Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 22°.

Der Freibereich wird nördlich und südlich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes als Zufahrts-, Rangier- und Abstellplatz genutzt. Der direkte Bereich nördlich und südlich des ehemaligen Betriebs-Wohnhauses fungiert als Gartenfläche mit Pflanzenkläranlage (ca. 110 m² Beetfläche). Der übrige Bereich wird als Wiese, zum Teil mit Koppeln, genutzt, die sich auch auf das nördlich anschließende Grundstück erstrecken.



Abb. 2: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 07-2021, Geltungsbereich (cyan), mittelrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, hellgrün: private Tierhaltung, gelb: Pflanzenkläranlage, Punkte rot: Kleinrammbohrung Plangrundlage, blaue Punkte: Rammsondierung, Punkte cyan: Immissionsorte, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)

2.3. Vegetation und Grünbestand

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist überwiegend von intensiv genutztem Grünland geprägt, der in den steileren Hangbereichen in artenreichere, mäßig extensiv genutzte Wiesenbestände übergeht. Davon ist eine kleine Teilfläche von ca. 720 m² gemäß Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG aufgrund der Einstufung als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ als Biotop geschützt. Unmittelbar östlich der Holzgasse prägt eine Baumreihe aus älteren Linden den südlichen Ortseingang von Hohenfurch, die Straßenböschung westlich der Holzgasse ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs von baumüberstandenen Hecken gekennzeichnet.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch den Aussiedlerhof mit Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden (z.T. Pferdeställe, z.T. Lagergebäude) geprägt; im Außenbereich befinden sich überwiegend mit Schotter befestigte Hofflächen (z.T. bereits gewerblich als Abstellflächen für Anhänger genutzt) mit randlichen Ruderalfluren, intensiv genutzte Pferdekoppeln und Mähwiesen.

2.4. Umgebende Bebauung und Nutzung

Nördlich des östlichen Teilbereichs befindet sich auf Fl.-Nr. 950/5 (Holzgasse 21) ein eingeschossiges Wohngebäude (tWH 707,84 m ü.NHN, FH 710,54 m ü.NHN) mit einem Satteldach von ca. 30° Dachneigung. Nach Auskunft des Landratsamtes WM-SOG befindet sich das Grundstück bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Östlich schließt sich auf Fl.-Nr. 951 eine landwirtschaftliche Ackernutzung an, weiter südlich ein landwirtschaftlich genutzter Stadl (Fl.-Nr. 939, tWH 713,94 m ü.NHN, FH 716,86 m ü.

NHN) mit einem Satteldach mit ca. 36° Dachneigung der von Grünland umgeben ist, darüber hinaus eine abgebaute Kiesgrube (Fl.-Nr. 938). Südlich des westlichen Teils schließt sich zunächst die Gewerbestraße (Fl.-Nr. 941/1) an, die eingetieft unter der Bundesstraße B 17 zum Gewerbegebiet Tal verläuft, westlich der parallel zur Bundesstraße verlaufende Feld- und Waldweg (Fl.-Nr. 880). Darüberhinausgehend verläuft ein ca. 4 m hoher Wall (ca. 714,5 m ü.NHN); nördlich befinden sich landwirtschaftliche Wiesenflächen (Fl.-Nr. 943) die im östlichen Teil als Pferdekoppel genutzt werden.

2.5. Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem (Fl.-Nrn. 947T, 940T und 950) und privatem (Fl.-Nr. 942T) Eigentum.

2.6. Naturräumliche Grundlagen

2.6.1. Bodenart, Bodentyp

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern² liegt der Geltungsbereich vollständig im Bereich Nr. 22b: *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*. Die Bodenart wird als „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“ angegeben.

2.6.2. Natürliche Radon-222-Aktivität

„Radon [Radon-222/²²²Rd], ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“³ „Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“⁴

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie⁵ wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222- Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG⁶) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung⁷ hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz⁸ bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz⁹ eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen im östlichen Teil von **42,1 kBq/m³** und im westlichen Teil von **28,2 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet im östlichen Teil als **Radonvorsorgegebiet II**¹⁰ und im westlichen Teil als **Radonvorsorgegebiet I** einstufen.

Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.“ Ferner wird auf die Broschüre

² www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 08/2021

³ http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

⁴ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom 04/2018, Datenabruf: 05/2018

⁵ Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

⁶ **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194)

⁷ **StrlSchV**: Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), Art. 6 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 1194)

⁸ **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

⁹ [www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl Radon-222- in der Bodenluft \(Prognose\)](http://www.imis.bfs.de/geoportal/Auswahl%20Radon-222%20in%20der%20Bodenluft%20(Prognose)), Datenabruf 04-2019

¹⁰ Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): **Radonvorsorgegebiete I**: 20 bis 40 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete II**: 40 bis 100 kBq/m³, **Radonvorsorgegebiete III**: über 100 kBq/m³,

„Radonschutz in Gebäuden“¹¹ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 05/2020 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.6.3. **Baugrund- und Schadstofferkundung**

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches, für die Fläche für Gemeinbedarf, wurde eine Baugrunderkundung durch die Blasy+Mader GmbH¹² erstellt und hierfür sechs Kleinrammbohrungen (davon drei als Kleinrammbohrung und drei als Bohrung) mit Erkundungstiefen bis max. 7,0 m und zwei schwere Rammsondierungen mit einer Tiefe von ca. 5,0 m niedergebracht.

Neben der **Baugrundbeschreibung** (Geologie und Hydrogeologie, Untergrundaufbau und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten, Bodenklassifizierung und Bodenparameter sowie der Grundwasserverhältnisse) wurden **Hinweise für die Bauausführung** (zur Gründung, zum Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser, zu Erdarbeiten bzw. Hinterfüllungen und Wegebau, zur Bauwasserhaltung, Baugrubenböschung, Verbau, zur Versickerung, zum Angriffsgrad von Böden und Wässern und zur Erdbebenzone sowie zur **abfallwirtschaftlichen Bewertung**) gemacht.

2.6.4. **Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden Die Schönach als Gewässer 3. Ordnung befindet sich nördlich in ca. 360 m Entfernung auf einer Höhe von ca. 692 m ü.NHN mit eingetieftem Verlauf.

2.6.5. **Grundwasser/Schichtwasser**

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden.

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände¹³ ist **keine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Die südlich gelegene ehemalige Kiesgrube (Fl.-Nr. 938) weist eine Abbautiefe von 698,0 m ü.NHN auf und erschließt kein Grundwasser.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁴ wurden im Zuge der Baugrunderkundung auch die Grundwasserverhältnisse ermittelt: *„Bis zur jeweiligen Endteufe wurde an keinem der Aufschlüsse Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist erst in ca. 30 [m] erwarten. Die Schotter unterhalb der Deckschichten sind deutlich geschichtet und weisen schwankende Durchlässigkeiten auf. Nach länger anhaltenden und stärkeren Regenereignissen ist temporäres Schicht- oder Stauwasser in allen Höhenlagen möglich. Das Wasser kann sich temporär auf geringer durchlässigen Schichten aufstauen und fließt in den besser durchlässigen Kiesen entsprechend der jeweiligen Schichtneigungen hangabwärts ab.“*

Damit ist von einem hohen Grundwasserflurabstand und mit temporärem Schicht- oder Stauwasser auszugehen.

2.6.6. **Klimatische Bedingungen**

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Geltungsbereich betragen

- | | |
|--|------------------|
| – Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr ¹⁵): | 13 bis < 14° C |
| – Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): | 2 bis < 3° C |
| – Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): | > 700 bis 750 mm |
| – Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): | > 400 bis 450 mm |

2.7. **Vorbelastung des Plangebietes**

2.7.1. **Altlasten/Altlastenverdachtsfläche**

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/-standorte im Planungsgebiet vorhanden.

Südlich des östlichen Teils des Geltungsbereichs befindet sich auf Fl.-Nr. 935 in ca. 105 m Entfernung eine ehemalige Müllgrube, die bis zum 01.07.1977 betrieben wurde.

Durch das Büro Blasy+Mader GmbH¹⁶ wurde im Zuge der Baugrunderkundung auch eine abfalltechnische Bewertung durchgeführt. Diese kommt zu folgender allgemeinen Bewertung:

„Im Rahmen der Erdarbeiten ist folgendes zu beachten: Auffällige bzw. potentiell verunreinigte Böden (z.B. Böden mit Fremdbeimengungen) können in der Regel nicht ohne weiteres vom Grundstück

¹¹ www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹² Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022

¹³ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 06-2018

¹⁴ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, 4.4 Grundwasserverhältnisse

¹⁵ Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

¹⁶ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, 6 Abfallwirtschaftliche Bewertung

abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in der Halden zu maximal 500 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgung- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.“

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim¹⁷ wird festgestellt, dass: „Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.“

2.7.2. Kampfmittel

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt.

2.7.3. Verkehrsgeräusche

Westlich des Geltungsbereichs in einem Abstand von ca. 23 m zum Fahrbahnrand verläuft die Bundesstraße B 17 zwischen Landsberg am Lech und Schongau. Hier ist am Ortseingang eine Streckenbeschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h und am Ortsausgang auf 100 km/h vorhanden.

Straße B17	Zstnr	DTV_Kfz	DTV_SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 17 DTV ₂₀₀₀	81319156	11.887	1.319		
B 17 DTV ₂₀₀₅		12.921	1.252	+ 1.034	+ 8,7%
B 17 DTV ₂₀₁₀		14.131	1.437	+ 1.210	+ 9,4 %
B 17 DTV ₂₀₁₅		16.754	1.638	+ 2.623	+18,6 %
B 17 DTV ₂₀₁₉		17.071	1.383	+ 317	+1,9 %
B 17 DTV ₂₀₂₁		14.845	1.395	- 2.226	-15,8%

Tab. 1: Straßenverkehrszählung¹⁸

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Verkehrsgeräusche überschlägig durch den Planfertiger ermittelt. Hierbei wurde eine Verkehrslärmabschätzung nach RLS 90 durchgeführt. Dabei wurden, ausgehend von der DTV₂₀₁₉ 17.071 Kfz/24 h und 1.383 Lkw/24 h angesetzt. Dadurch ergibt sich für die westliche Außenwand des Anbaus an das ehemalige Betriebs-Wohnhaus (Fl.-Nr. 942) - bei freier Schallausbreitung - ein Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts (Tempo 70 km/h/100 km/h). Ohne Berücksichtigung des Schallschutzwalles werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Misch- bzw. Dorfgebiet um bis zu 4 dB(A) tags und um bis zu 7 dB(A) nachts überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Misch- bzw. Dorfgebiet werden tags und nachts eingehalten.

Die Gemeinde Hohenfurch ist sich bei der Ausweisung eines Misch-/Dorfgebietes der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bewusst. Durch den einfachen Teil des Bebauungsplanes erfolgt nur die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die den vorhandenen Bestand umfasst.

Im Rahmen des zu berücksichtigenden Belangs der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, ist die Gemeinde der Auffassung, dass aufgrund des Abstands zur Bundesstraße und der bauordnungsrechtlichen Einführung der DIN 4109-1¹⁹ als technische Baubestimmung, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich durch den Bauherrn Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen sind. Im vorliegenden Fall ist die Vorbelastung bereits vorhanden, das ehemalige Betriebs-Wohnhaus dem Außenbereich zuzuordnen und der einfache Bebauungsplan sieht weder die Art der Nutzung noch ein Heranrücken an die Lärmquelle vor.

Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf die weitere/vertiefende Untersuchung des Verkehrslärmes.

2.7.4. Gewerbegeräusche

Von den im Geltungsbereich vorhandenen bzw. zulässigen Betrieben entstehen Emissionen, die aus dem gewöhnlichen Betrieb (An- und Abfahrtsverkehr von Angestellten, Lieferanten, Ladetätigkeiten, Betriebsgeräusche, etc.) der Anlagen ausgehen. Zum Thema Gewerbegeräusche wurde durch das Ingenieurbüro

¹⁷ Schreiben vom 21.04.2022 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

¹⁸ Quelle: Bayerisches Straßeninformationssystem, www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 04/2023

¹⁹ DIN 4109-1: **Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe: 2018-01**, Beuth Verlag Berlin, i.V. mit Punkt A 5.2 der Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) Ausgabe Juni 2022, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 25.04.2022, Az. 28-4130-3-8, BayMBl. 2022 Nr. 334, S. 1ff

Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung²⁰ erstellt. Diese kommt zu folgendem Untersuchungsergebnisse

„Aufgrund des Betriebs des Bau- und Wertstoffhofes sowie der Firma [REDACTED] während der Tages- und Nachtzeit ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten IO1 [Südfassade Wohnhaus im Außenbereich Holzgasse Nr. 21, Fl.-Nr. 950/5] und IO2 [Ostfassade ehemaliges Betriebswohnhaus, Holzgasse Nr. 22, Fl.-Nr. 942] der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung Beurteilungspegel von höchstens 57 dB(A) während der Tageszeit und 39 dB(A) während der Nachtzeit.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit dem einzuhaltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete zeigt eine Unterschreitung von mindestens ca. 3 dB(A) während der Tageszeit und 6 dB(A) während der Nachtzeit

Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen. Den Berechnungen wurde in Bezug auf die Betriebsintensität ein „worst case Szenario“ zugrundegelegt.

Die geplanten Nutzungen sind ohne weitere Schallschutzmaßnahmen möglich.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport / nicht gewerbliche Tierhaltung“ in Hohenfurch.“

Diesen Ausführungen schließt sich die Gemeinde an und hält an der Planung fest.

In Bezug auf die geplante Nahwärmeheizzentrale kommt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zu folgendem Hinweis:

„Im östlichen Bereich der geplanten Halle [REDACTED] [im Sondergebiet] ist zukünftig die Situierung einer Hackschnitzelanlage für das örtliche Nahwärmenetz (...) geplant. Die schalltechnische Überprüfung dieser Anlage kann im Genehmigungsverfahren vorgenommen werden. Die Schallemissionen, welche durch diese Anlage ausgehen, sind erfahrungsgemäß schalltechnisch nicht relevant, insofern der Aufstellort wie in diesem Fall ausreichend Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort besitzt und die Anlage dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entspricht.“

2.7.5. Landwirtschaftliche Immissionen

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

Ferner können von diesen und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

2.8. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Holzgasse. Diese mündet im Norden in die Schönnachstraße und grenzt im Süden an die Anschlussstelle der Bundesstraße B 17 an, wobei südlich des Geltungsbereichs die Gewerbestraße abzweigt.
- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den ÖPNV über die in ca. 865 bis 895 m Entfernung liegende Haltestelle. Hohenfurch (Linie 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch – Altenstadt)

Innerhalb des Geltungsbereichs, ca. 40 m von der nördlichen Grenze entfernt, befindet sich das Ortsschild (VZ 310) von Hohenfurch. Von Süden kommend ist auf Höhe der Abzweigung des Feld- und Waldweges eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h angeordnet, die bis zum Ortsschild gültig ist und ca. 15 m nach diesem wiederholt wird. Von Norden kommend erfolgt nach dem Ortsschild keine Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung, sodass nach diesem im weiteren Verlauf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h gilt.

²⁰ Ingenieurbüro Greiner, Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 220099/2 vom 19.05.2022

2.9. Energie-Atlas Bayern²¹

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert. Die nächste Biomasseanlage mit einer elektrischen Leistung befindet sich nordwestlich von Hohenfurch (Fl.-Nr. 1395/1, Höhenbergweg Nr. 30)
Für Geothermie wird das Gebiet für Grundwasserwärmepumpenanlagen und Erdwärmekollektoren als „möglich“ und für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet. Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung²² für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Holzgasse Nr. 22) bei Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung)“ und bei Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich“ eingestuft.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.750 - 1.799 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,2 m/s ermittelt.

2.10. Demographie²³

Am 31.12.2021²⁴ betrug die Einwohnerzahl von Hohenfurch 1.673, die in 705 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,37 Einwohnern je Wohnung mit 52,2 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,0 m² Wohnfläche/Wohnung in Ein-/Zweifamilienhäusern ermitteln. Dabei wohnten 76,24 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 17,49 % in Zweifamilienhäusern und 6,27 % in Mehrfamilienhäusern.

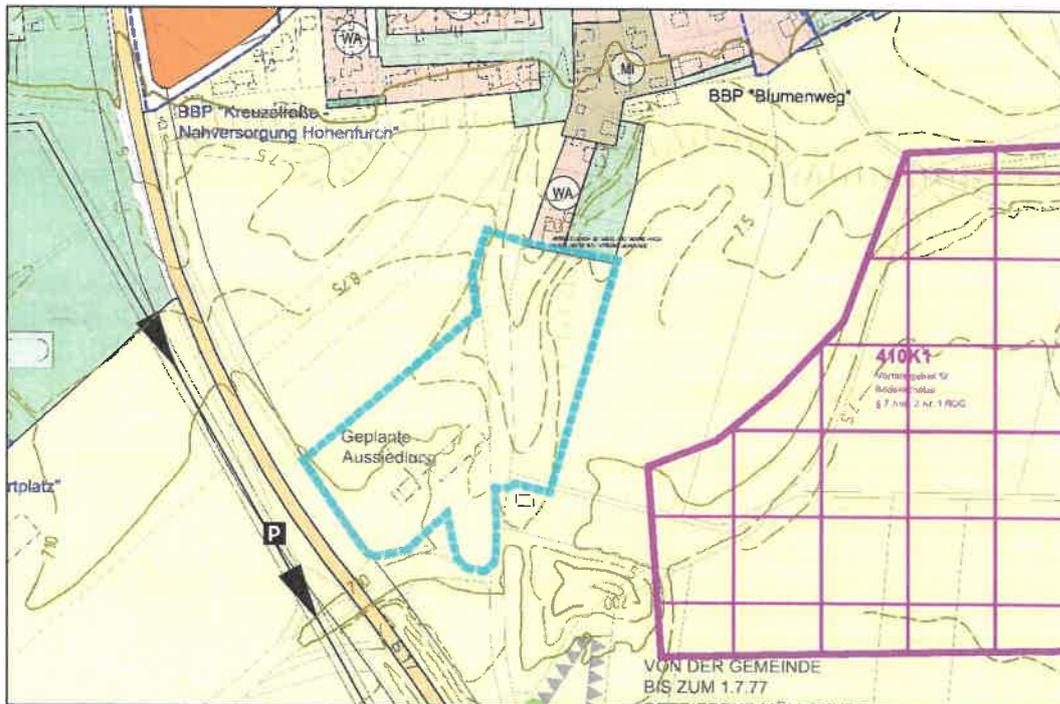
3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Abb. 3: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan – Synopsenfassung, cyan: Lage des Geltungsbereiches, lila: Vorranggebiet für Bodenschätze Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)

²¹ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 10/2022

²² www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 08/2021

²³ Statistikatlas Bayern unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf 08/2021

²⁴ www.statistik.bayern.de/ Datenabruf 08/2021

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan²⁵ der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert²⁶ und dreimal²⁷ berichtigt. Der Geltungsbereich wird als „Fläche für Landwirtschaft“ mit dem Einschrieb „Geplante Aussiedlung“ dargestellt.

Umgeben wird der Geltungsbereich überwiegend mit „Fläche für die Landwirtschaft“ wobei im Norden, östlich der Holzgasse auf einer Breite von ca. 25 m ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. einer Breite von ca. 35 m eine „planerisch bedeutsame Grün- u. Freifläche, z. Bsp. Grünzug, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen“ dargestellt sind.

Östlich in ca. 65 m Entfernung befindet sich das im Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiet für Bodenschätze (410K1) nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG, für das noch keine Abbaupläne bekannt sind.

Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) teilweise geändert. So wird der östlich der Holzgasse gelegene Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Verwaltung, hier Bau- und Wertstoffhof“ und der westlich der Holzgasse gelegene Teil zur Hälfte als „Sonstiges Sondergebiet – Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ dargestellt.

3.2. Entwurf des Landschaftsplanes

Die Gemeinde Hohenfurch hat die Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger mit der Erstellung des Landschaftsplanes beauftragt. Der Vorentwurf i.d.F. vom 07./18.06.2001 wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Der Geltungsbereich wird als Bestand „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ mit der Maßnahme „Priorität landwirtschaftlicher Nutzung“, überlagert entlang der Holzgasse mit „landschaftsprägenden Einzelbäumen“ mit der Maßnahme „Pflege, Sicherung und Erneuerung des landschafts- und ortsbildprägenden Großbaumbestandes“, „Hecken, Gebüsch“ und in der Gehölzgruppe etwas versteckt ein „Flurkreuz“ dargestellt. Zur bestehenden Bebauung ist „ökologisch bzw. gestalterisch sinnvolle Bauflächenbegrenzung, erhaltenswerte Ortsrandsituation“ enthalten.

3.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Hohenfurch“, i.d.F. vom 24.01.1995
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)“ der Gemeinde Hohenfurch vom 19.01.2021

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bislang kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist aufgrund der Lage nicht anzunehmen weshalb er dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalrecht

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege²⁸ sind im Geltungsbereich keine Denkmäler kartiert eingetragen.

Im weiteren Umfeld befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-1-831-0197 östlich in ca. 540 m Entfernung
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Ursula bei Hohenfurch und ihres Vorgängerbaus.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Sowie folgende Baudenkmäler

- D-1-90-129-1 nördlich in ca. 495 m Entfernung (Kirchberg 2)
Mariae Himmelfahrt, katholische Kirche, Pfarrkirche, Dorfkirche, Saalkirche Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, verputzter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Chorflankenturm des 14. Jh., im Kern spätgotisch, Mitte 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; südlicher Teil der Friedhofsmauer, mächtiger, einmal abgesetzter Mauerzug, 17./18. Jh., Leichenhalle, spätklassizistischer Walmdachbau mit breitem Portikus, letztes Viertel 19. Jh.
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-90-129-2, östlich in ca. 550 m Entfernung

²⁵ Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)

²⁶ 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung wurde nicht rechtswirksam, für die 11. Änderung „Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Einarbeitung von Zielen des Landschaftsplanes“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 25.04.2017 gefasst und am 26.04.2017 bekannt gemacht.)

²⁷ 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“ und 2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße“

3. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Moosfeld“

²⁸ Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, www.geoportalsbayern.de/bayernatlas. Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 07/2021

Kapelle St. Ursula, verputzter Saalbau mit leicht eingezogenem Polygonalchor, Vorzeichen und kleinem Westturm, Langhaus wohl romanisch, 13./14. Jh., spätgotischer Chor um 1520 angefügt; mit Ausstattung.

Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

- D-1-90-129-5, nördlich in ca. 275 m Entfernung (Holzgasse 6)
*Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus
Ehem. Bauernhof, sog. Lexer, breiter zweigeschossiger Einfirsthof mit Satteldach und Giebeltenne, 2. Drittel 19. Jh.*
Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

3.5.2. Wasserrecht

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt²⁹ befindet sich das Planungsgebiet „außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

3.5.3. Naturschutzrecht

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)³⁰ befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotope, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden. Ein kleiner Teil des Grünlandbestand (ca. 720 m²) im steileren Hangbereich östlich der Holzgasse fällt jedoch als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ (magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510³¹) unter den Schutzstatus des Art. 23 Bay-NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Hierzu hat die Gemeinde mit Schreiben vom 15.11.2021 einen Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme (nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG) gestellt. Diese Ausnahme wurde mit Auflagen durch den Bescheid vom 06.12.2021³² erteilt.

Demnach soll der Ausgleich hierfür auf der Fl.-Nr. 2105 (externe Sammelausgleichsfläche) hergestellt werden.

3.5.4. Straßenrecht

Nach Datenabruf aus dem BAYGIS-Kartendienst wird die westlich gelegene Bundesstraße B17 als „Freie Strecke“ kartiert. Damit liegt der Bereich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Nachdem sich der Fahrbahnrand ca. 23 m westlich des Geltungsbereichs befindet, liegt die gesetzlichen Anbauverbotszone von 20 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG) außerhalb aber die gesetzliche Anbaubeschränkung von (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG) zum größten Teil innerhalb des Geltungsbereiches.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung" sollen die baurechtlichen Grundlagen für die Schaffung eines neuen Standortes für den gemeindlichen Bauhof sowie für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes (Spezialtransportunternehmen) mit privater Pferdehaltung an einem bestehenden Aussiedlerhof am südlichen Ortsrand von Hohenfurch geschaffen werden. Hierzu werden eine Fläche für Gemeinbedarf sowie ein Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung festgesetzt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den bisher auf mehrere Standorte verteilten Bauhof und Wertstoffhof mit Lagerflächen auf einen Standort zu konzentrieren sowie die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken. Dabei sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Biotop- und Artenschutzes berücksichtigt werden.

²⁹ Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 07/2021

³⁰ FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 07/2021

³¹ *Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis* - Lebensraumtyp 6510 nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

³² Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

4.1.2. **Lage des Gebietes, Naturraum und Topographie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand von Hohenfurch, östlich der B17 und umfasst die Fl.-Nr. 942 (westlich der Holzgasse), die Holzgasse mit straßenbegleitenden Strukturen mit der Fl.-Nr. 947T sowie die Fl.-Nrn. 950 und 940T (östlich der Holzgasse). Der Bereich östlich der Holzgasse wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiese); westlich der Holzgasse befindet sich eine bewohnte Hofstelle mit Pferdehaltung (Pferdestall, Koppeln) und gewerblich genutzten Lagerflächen. Im FNP sind beide Teilflächen derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Unmittelbar nördlich grenzt ein Allgemeines Wohngebiet im Süden der Ortslage Hohenfurch an.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des voralpinen Moor- und Hügellandes im Naturraum 036-A „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge“. Das Gelände fällt von Südwest und Südost in Richtung Norden ab. Von der Holzgasse steigt das Gelände jeweils nach Westen und Osten an; östlich der Holzgasse ist dieser Anstieg als steile Hangkante ausgeprägt.

Die potenzielle natürliche Vegetation wird mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlenbruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation angegebene³³).

4.1.3. **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z.B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie als übergeordnete Planung der Flächennutzungsplan und der Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Hohenfurch ausgewertet.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
- Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der gegenständlichen Planung durch die Festlegung umfangreicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt.

Bezüglich der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf die Ausführungen zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan verwiesen.

Gemäß dem **Bayerischen Klimaschutzgesetz** (BayKlimaG) soll grundsätzlich der CO₂-Treibhausgasausstoß je Einwohner gesenkt werden mit dem Ziel, Bayern bis 2050 klimaneutral zu machen. Dazu soll jeder „nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Minderungsziele beitragen“. Dabei „kommt der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu“.

Des Weiteren sind für eine kleine Teilfläche der Fl.-Nr. 950 von ca. 720 m² die Vorgaben des bayerischen sowie des Bundes-Naturschutzgesetzes (Art. 23 BayNatSchG/§ 30 BNatSchG) zu beachten, wonach es grundsätzlich verboten ist, geschützte Biotop zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Von diesem Verbot kann gemäß § 30 Abs. 3 BayNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Die durch die Gemeinde beantragte Ausnahme wurde mit Auflagen durch den Bescheid vom 06.12.2021³⁴ durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Weilheim-Schongau³⁵ werden u.a. folgende Ziele und Maßnahmen genannt, die für die gegenständliche Planung relevant sind:

- Erhalt und Förderung von naturnahen Gebüsch- und Baumbeständen (...). Bei Neuanlagen soll sich die Gehölzauswahl an noch vorhandenen natürlichen und naturnahen Baum- und

³³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): FIS-Natur online (FINWeb), Datenabruf 2021

³⁴ Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

³⁵ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Weilheim-Schongau. München.:

Strauchbeständen (...) orientieren; auch im Siedlungsbereich soll hierbei verstärkt autochthones Pflanzgut verwendet werden.

- Minimierung des Anteils versiegelter Flächen in Siedlungsgebieten, u.a. über Festlegungen im Rahmen der Bauleitplanung. Niederschlagswasser soll weitestgehend versickern können, Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.

4.2. Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

4.2.1. Schutzgut Fläche und Boden

4.2.1.1. Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist geologisch geprägt durch würmzeitliche Kiese und Sande sowie teilweise postglaziale Schotterablagerungen; das Material aus den Kalkalpen ist entsprechend carbonatreich. Die daraus entwickelten Bodentypen im Geltungsbereich sind gemäß Bodenkarte „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm“³⁶. Aufgrund der örtlichen Ausdifferenzierung der Böden lässt sich der Geltungsbereich in zwei unterschiedliche Bereiche gliedern:

Im Bereich der höheren Lagen östlich sowie unmittelbar westlich der Holzgasse sind lehmige Sandböden (IS) mit Grünlandzahlen von 40 -44 anzutreffen. In den tieferen Lagen unmittelbar östlich der Holzgasse erstreckt sich ein Band aus Lehm Böden mit etwas höherer Ertragsfähigkeit; die Grünlandzahl wird hier mit 55 angegeben³⁷. Aufgrund des hohen Lehmantels weisen beide Bodenarten ein hohes Filter- und Puffervermögen auf.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden³⁸.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung"³⁹ wurden die im Plangebiet vorkommenden Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen bewertet.

Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	sehr hohe Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	sehr hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittlere Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit insgesamt:	sehr hoch

Infolge der bisherigen Nutzungen (Bebauung, teilversiegelte Hofflächen, Verkehrsflächen, intensive Landwirtschaft mit Pferdehaltung,) ist jedoch eine z.T. erhebliche Vorbelastung dieser Böden durch (Teil-) Versiegelung, Verdichtung sowie den Eintrag von Nährstoffen durch die Landwirtschaft gegeben. Daher ist diese Schutzwürdigkeit zumindest auf Teilflächen deutlich reduziert. In der Summe wird das Schutzgut daher im westlichen Teilbereich (Wiese) als **hoch**, im übrigen Teil (Straße, westlicher Teil mit Aussiedlerhof) als **mittel** bewertet.

Altlasten/Altlastenverdachtsstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt⁴⁰ (Näheres siehe Ziffer 2.4.1 - Altlasten/Altlastverdachtsfläche).

4.2.1.2. Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es infolge der geplanten Nutzungen zu einer Veränderung/Überformung und baulichen Neu-Inanspruchnahme von insgesamt etwa 1,35 ha Fläche lokal weit verbreiteter mineralischer Bodenarten mit mittlerer Ertragsfähigkeit, aber insgesamt sehr hoher Schutzwürdigkeit hinsichtlich des Retentions-, Filter und Puffervermögens. Aufgrund des bewegten topographischen Geländes ist bei Umsetzung des Vorhabens von erheblichen Geländeänderungen /-modellierung im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche, verbunden mit der Veränderung / dem Verlust des natürlichen Bodengefüges auszugehen.

Grundsätzlich sind im Zuge der Bauarbeiten die gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) zur bodenschonenden Ausführung zu beachten. Bei Abtrag/Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert und möglichst vor Ort wiedereingebaut wird.

³⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): UmweltAtlas Bayern – Geologie / Boden. Datenabruf 2021

³⁷ Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas plus, geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Bodenschätzung, Online-Abfrage 2021

³⁸ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2021): Bayerischer Denkmalatlas. Datenabruf 2021

³⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

⁴⁰ ABuDIS 3.0, Altlastenkataster, Datenabruf 09/2021

Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen sind Bodenschichten möglichst natürlich wieder aufzubauen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche werden unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung und des Flächenumfangs als **hoch** eingestuft.

Anlagenbedingt bzw. durch die Bebauung des Plangebietes (Gebäude, Erschließungs- und Lagerflächen) mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (mit maximal zulässiger Überschreitung bis 0,8 gemäß BauNVO) im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche, im Bereich der Straßenverkehrsfläche sowie auf dem westlichen Areal (sonstiges Sondergebiet) einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 (mit maximal zulässiger Überschreitung bis 0,6 gemäß BauNVO), ist ein insgesamt hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten. Damit einher geht eine nachhaltige Versiegelung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) mit hoher Intensität. Durch die Verwendung sickerfähiger Beläge auf Teilflächen können diese Beeinträchtigungen etwas vermindert werden. Zusammenfassend sind die anlagebedingten Umweltauswirkungen mit einer **hohen Erheblichkeit** einzustufen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Zu- und Abfahrten, Bewegung von Fahrzeugen im Bereich der Lager- und Hofraumflächen, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z.B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - von **mittleren Auswirkungen** auf das Schutzgut auszugehen.

Zusammenfassend ist aufgrund von Bestandssituation, Art und Größenordnung des Vorhabens sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen **hoher Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

4.2.2. Schutzgut: Wasser

4.2.2.1. Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer:

Weder im Geltungsbereich noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Oberflächengewässer. Etwa 360 m nördlich außerhalb verläuft die Schönach, zu der das Plangebiet in Richtung Norden hin entwässert. Das Gebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Hochwassergebiete bzw. außerhalb empfindlicher wassersensibler Bereiche.

Grundwasser:

Der geologische Untergrund aus quartären Schotterlagen wird gemäß der Hydrogeologischen Karte des Umweltatlas Bayern als „lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeit“ dargestellt⁴¹. Dieser Grundwasserleiter ist jedoch voraussichtlich in größeren Tiefen anzutreffen; gemäß Baugrunduntersuchung⁴² ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in ca. 30 m Tiefe zu erwarten (vgl. Ziffer 2.6.5).

Das Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinde Hohenfurch (Gebietskennzahl: 2210 8131 60010) befindet sich östlich in 780 m Entfernung vom Geltungsbereich und zieht sich weiter in Richtung Süden⁴³ - das Plangebiet steht nicht in funktionalem Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet.

Die lehmigen Deckschichten weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit und im Zusammenhang mit dem hohen Grundwasserflurabstand eine insgesamt hohe Schutzfunktion für das Grundwasser auf, so dass eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Stoffeinträgen besteht.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch landwirtschaftliche Nährstoffeinträge sowie verringerter Grundwasserneubildung im Bereich der vorhandenen (teil-) versiegelten Verkehrs-, Gebäude- und Hofflächen.

Dem Schutzgut Wasser kommt in der Summe eine **geringe Bedeutung** zu.

4.2.2.2. Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko von Stoffeinträgen in den Grundwasserleiter. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Insgesamt ist unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserflurabstandes und der schützenden Deckschichten von baubedingten Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Anlagenbedingt wird durch das geplante Vorhaben mit hohem Versiegelungsgrad der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert.

⁴¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Umweltatlas Bayern – Geologie. Datenabruf 2021

⁴² Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, 4.4 Grundwasserhältnisse

⁴³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Umweltatlas Bayern – Gewässerbewirtschaftung. Datenabruf 2021

Hierdurch wird die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert. Um dieser Beeinträchtigung entgegenzuwirken, soll das unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig vor Ort entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften versickert werden. Darüber hinaus ist die Verwendung sicherfähiger Beläge auf Teilflächen festgesetzt.

In der Summe ist anlagenbedingt von Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Verkehrsemissionen, Betriebsabläufe / Stoffflüsse allgemein (wie z.B. Streusalzeinsatz)) sind - u.a. dem ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **geringe Auswirkungen** gegenüber dem Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Zusammenfassend ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie hinsichtlich der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - von Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

4.2.3. Schutzgut: Klima/Lufthygiene

4.2.3.1. Bestand und Bewertung

Die mittlere Lufttemperatur wird für das Sommerhalbjahr mit 13 bis < 14°C, im Winterhalbjahr mit 2 bis < 3°C angegeben; die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr > 700 bis 750 mm, im Winterhalbjahr > 400 bis 450 mm (vgl. Klimatische Bedingungen). Das Gebiet zählt somit im bayernweiten Vergleich zu den relativ kühlen und niederschlagsreichen Gebieten.

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand und ist aufgrund der überwiegenden Grünlandnutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen; weiter östlich sowie nordwestlich befinden sich weitere Kaltluftentstehungsflächen. Dem natürlichen Gelände folgend kann die Kaltluft von Osten zur Holzgasse hin in einem Kaltluftstrom Richtung Norden (Ortsrand) hin abfließen. Da hier Gehölzflächen und Wohnbebauung nördlich an das Hanggrundstück anschließen, sind Barrierewirkungen im Kaltluftabfluss Richtung Hohenfurch gegeben, das Gebiet ist bezüglich der Kaltluftversorgung des südlichen Ortsrandes von insgesamt geringer Bedeutung.

Die vorhandenen Gehölzbestände beidseits der Holzgasse dienen der Frischluftproduktion sowie der Staubfilterung, besitzen aufgrund der geringen Flächenausdehnung jedoch nur geringe lokalklimatischer Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffemissionen im Umfeld der Bundesstraße B17, die sich ca. 110 m westlich des Geltungsbereichs befindet.

Für das Schutzgut weist das Gebiet daher insgesamt eine **geringe Bedeutung** auf.

4.2.3.2. Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Diese sind im Hinblick auf das Vorhaben und dessen Lage in einem vorbelasteten Bereich aufgrund der zeitlichen Begrenzung insgesamt als **gering** und überwiegend lokal auftretend zu beurteilen.

Anlagenbedingt geht die Funktion des Plangebietes im Bereich der bestehenden Grünlandflächen durch die geplante Überbauung als Kalt- und Frischluft-Entstehungsgebiet weitgehend verloren. Darüber hinaus ist durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und versiegelten Lager-/Verkehrsflächen insbesondere in warmen Sommern von einer vermehrten Aufheizung und zusätzlichen Erhöhung der lokalen Temperatur auszugehen. Die geplanten Gehölzpflanzungen und begrünten Freiflächen leisten in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag zur Minimierung dieser Auswirkungen durch ihre mittel- bis langfristig wirksame Funktion für die Kalt- und Frischluftentstehung und Lufthygiene. Aufgrund der Lage des Plangebietes, seiner geringen Bedeutung für das Lokalklima und der bestehenden Vorbelastungen sind Beeinträchtigungen der Siedlungsbereiche von Hohenfurch. Die anlagenbedingten Umweltauswirkungen sind daher mit insgesamt **geringer Erheblichkeit** zu bewerten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit dem Vorhaben zunächst von einer Zunahme von Fahrzeugbewegungen sowohl im Plangebiet selbst (Transport- und Werksverkehr) als auch auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) auszugehen. Da es sich beim gegenständlichen Vorhaben jedoch um eine Verlagerung bereits bestehender Betriebe und Anlagen handelt, bei dem der aktuell an verschiedenen Standorten untergebrachte Bauhof und Wertstoffhof örtlich zusammengeführt werden soll, ist jedoch mit dem geplanten Vorhaben im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vielmehr in der Summe von einer Entlastung der Verkehrssituation für Hohenfurch auszugehen. Im Bereich des geplanten sonstigem Sondergebietes ist durch die bauliche Erweiterung an einem bestehenden Standort nicht mit erheblichen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen. Insgesamt sind die betriebsbedingten Umweltauswirkungen damit mit einer **geringen Erheblichkeit** zu bewerten.

Zusammenfassend sind aus den o.g. Gründen Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von hochwassergefährdeten Gebieten und seiner weitgehend geschützten Tallage ist nicht von einer erhöhten Gefährdung des Vorhabens durch den Klimawandel auszugehen.

Den Vorgaben des bayerischen Klimaschutzgesetzes zur Senkung der CO₂-Emissionen und zur Nutzung erneuerbarer Energien wird durch Empfehlungen in den Textlichen Hinweisen entsprochen.

4.2.4. Schutzgut: Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt**4.2.4.1. Bestand und Bewertung**

Amtlich kartierte Fundstellen bzw. -flächen bedeutsamer Pflanzen- und/oder Tierarten (Amtliche Biotopkartierung⁴⁴, ASK) sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ein kleiner Teilbereich (ca. 720 m²) der Fl.-Nr. 950 ist als artenreicher Wiesenbestand (magere Flachland-Mähwiese, LRT 6510) im Hangbereich östlich der Holzgasse nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG als Biotop („arten- und strukturreiches Dauergrünland“) geschützt.

4.2.4.2. Realnutzung, Biotope

Der Geltungsbereich lässt sich funktional in zwei unterschiedliche Teilbereiche, westlich und östlich der Holzgasse, untergliedern: Der westliche Bereich ist von dem bestehenden Aussiedlerhof mit Zufahrt, Hofflächen und umgebenden Pferdekoppeln geprägt, darüber hinaus wird die geschotterte Hoffläche bereits als Abstell-/Lagerfläche für den gewerblichen Betrieb genutzt. Der östliche Teilbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland (Mähwiese) genutzt. Im Bereich des steilen Geländeanstiegs hat sich aufgrund extensiver Bewirtschaftung auf einem kleinen Teilbereich (ca. 720 m²) ein „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ entwickelt. Dieser weist gemäß dem § 30-Schlüssel des Bayerischen Landesamt für Umwelt⁴⁵ mehr als 11 wiesentypische Krautarten gemäß Tafel 36 des Schlüssels auf und wird daher als „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ eingestuft, das nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützt ist. Gemäß dem Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Bayern wird dieser Wiesenbestand aufgrund seines Artenspektrums und der Höhenlage zudem als Lebensraumtyp „6510 Magere Flachland-Mähwiesen“ eingestuft.

Unmittelbar östlich entlang der Holzgasse prägen ältere Laubbäume (Linden) das Plangebiet. Diese erfüllen nicht nur für das Orts- und Landschaftsbild, sondern auch als Lebensraum und Vernetzungsstruktur für die Tierwelt (s.u.) eine wichtige Bedeutung. Die straßenbegleitende Böschung westlich der Holzgasse weist darüber hinaus einen wertvollen Gehölzbestand mit Sträuchern und Einzelbäumen mittleren Alters auf, die ebenso für das Schutzgut bedeutsam sind.

Vorbelastungen

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen vor allem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, bestehende Gebäude- und Verkehrsflächen. Im weiteren Umfeld stellt die westlich gelegene B 17 mit Lärm- und Schadstoffemissionen eine Vorbelastung dar, die auch in das Gebiet hineinwirkt. Von dem Verkehr auf der Holzgasse selbst gehen in geringerem Umfang Barrierewirkungen, Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie optische Störungen (Beleuchtung, Lichtemissionen) mit Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt aus.

Insgesamt ist der Geltungsbereich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt von überwiegend **geringer**, im Bereich des artenreichen Grünlands und der Gehölzbestände von **mittlerer Bedeutung**.

4.2.4.3. Artenschützerische Beurteilung

Östlicher Teilbereich:

Aufgrund der beschriebenen Realnutzung und Vegetationsbestände erfüllt der Geltungsbereich im Bereich der intensiv genutzten Grünlandbestände lediglich als Nahrungshabitat für Arten des Siedlungsumfeldes und der Offenlandhabitats eine Bedeutung, z.B. für Greifvögel wie den Mäusebussard oder den Rotmilan. Der extensiver genutzte Hangbereich mit hohem Artenreichtum ist als Lebensraum für Schmetterlinge und Heuschrecken relevant, darunter jedoch keine gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (FFH-Anhangsarten). Daher ist dieser Bereich als mittel bedeutsam für die Tierwelt in der ansonsten überwiegend intensiv genutzten Umgebung einzustufen.

Für Vogelarten der Gehölzlebensräume (Gebüschbrüter) sind die älteren Baumbestände östlich sowie insbesondere der dichtere Gehölzsaum westlich der Holzgasse als Lebensräume relevant; aufgrund von Baumhöhlen ist auch das Vorkommen von Höhlenbrütern im Bereich der ältesten (südlichsten) Linde nicht auszuschließen. Darüber hinaus erfüllen die Gehölzbestände eine wichtige Funktion als Leitlinie und

⁴⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinView, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>; Datenabruf: 2021

⁴⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG (§ 30-Schlüssel)

Vernetzungsstruktur für Fledermäuse zwischen dem Siedlungsbereich von Hohenfurch und der freien Landschaft. Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut ist daher der Erhalt dieser Baum- und Gehölzbestände.

Westlicher Teilbereich:

Der Aussiedlerhof mit seinen Betriebsgebäuden ist als Lebensraum für siedlungsgebundene Arten wie Schwalben und Gebäude-Fledermäuse potenziell geeignet. Da im Zuge der geplanten Betriebserweiterung von einem Umbau oder Teil-Abriss eines Stadls auszugehen ist, wurde durch eine fachgutachterliche Begehung im Herbst 2020 untersucht, ob hier möglicherweise Vögel oder Fledermäuse betroffen sein könnten. Dabei wurden jedoch weder Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten noch auf Fledermäuse gefunden; der zugige Innenraum des Stadls ist durch seine lückige Verschalung kein bevorzugtes Quartier für Fledermäuse und wird daher gemieden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich zum Zeitpunkt des tatsächlichen Umbaus / Abrisses mittlerweile Quartiere entwickelt haben. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die baulichen Maßnahmen an den Bestandsgebäuden daher auf das Winterhalbjahr (Oktober bis März) zu beschränken. Sollte ein Abriss in den Sommermonaten geplant sein, sind eine erneute Kontrolle der Gebäude und ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich ⁴⁶.

Die als Abstellflächen genutzten, geschotterten Hofflächen mit ruderaler Vegetation im Übergang zu den nördlich angrenzenden Pferdekoppeln sind laut der fachgutachterlichen Begehung durch die Bodenverdichtung und fehlende Vernetzungsstrukturen als Lebensräume für Reptilien wie die Zauneidechse ungeeignet. Aufgrund der intensiven Nutzung bieten die Pferdekoppeln selbst keinen nennenswerten Lebensraum für die Tierwelt – allenfalls als Nahrungshabitate für Greifvögel (vgl. östlicher Teilbereich).

Durch das Vorhaben werden insbesondere die teilversiegelten Hof- und Lagerflächen sowie intensiv genutzte Pferdekoppeln überbaut. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund der geringen Lebensraumeignung und der bestehenden Vorbelastungen jedoch nicht zu erwarten. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen daher ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

4.2.4.4. Auswirkungen und Ergebnis

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen **während der Bauphase** zeigen sich in der temporären Störung der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbelastung und optische Störungen (Lichtimmissionen). Den davon betroffenen Strukturen (Grünland und Gehölzstrukturen) kommt insgesamt eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung zu. Diese baubedingten Störungen wirken sich allerdings nur temporär aus, so dass keine erhebliche und nachhaltige Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG der Arten zu erwarten ist.

Aufgrund der umfangreichen Festsetzungen zum Bestandserhalt des Gehölzbestandes beidseits der Holzgasse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Lebensräume zu erwarten. Für ggf. randlich erforderliche Gehölzrückschnitte sind bei Beachtung der Schutzzeiten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben. Hinsichtlich des geplanten Umbaus / Abrisses des Holzstadels sind bei Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten; sollten die genannten Schutzzeiten nicht eingehalten werden können (s.o.), sind jedoch eine erneute fachgutachterliche Kontrolle vor Baubeginn und ggf. auch zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können baubedingte Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 (Tötungs- und Schädigungsverbot) vermieden werden.

Es ist baubedingt deshalb von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Anlagenbedingt kommt es zu einem Verlust überwiegend intensiv genutzter Grünlandflächen und damit zu einer Reduzierung von Offenlandlebensräumen (z.B. Nahrungshabitate für Greifvögel und andere Vogelarten). Allerdings handelt es sich bei der Neu-Inanspruchnahme um eine vergleichsweise kleine Fläche, zudem stehen in der Umgebung weitere ausgedehnte Offenlandflächen zur Verfügung, so dass ein essenzieller Verlust von Nahrungshabitaten für die Tierwelt durch das Vorhaben nicht besteht und somit kein Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vorliegt. Bezüglich dem kleinen Teilbereich des „arten- und strukturreichen Dauergrünlandes“ (ca. 720 m²) im Bereich der Hangkante östlich der Holzgasse ist mit dem Vorhaben aufgrund der Wertigkeit und des Schutzstatus der Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG hingegen ein erheblicher Eingriff zu erwarten. Gemäß den Vorgaben des Bayerischen und Bundes-Naturschutzgesetzes ist dieser Eingriff nur ausnahmsweise auf Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig, sofern ein Flächen- und Funktionsausgleich dieser geschützten

⁴⁶ Harsch, Peter (2020): Protokoll Projekt „ehem. landwirtschaftl. Stadel in Hohenfurch, Holzgasse 22, Lkr. WM“ (s. Anhang)

Vegetationsbestände erbracht werden kann. Die durch die Gemeinde beantragte Ausnahme wurde mit Auflagen durch den Bescheid vom 06.12.2021⁴⁷ durch die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Die wertvollen Altbaumbestände und Gehölzstrukturen beidseits der Holzgasse können durch Pflanzbindungen und die Ausweisung öffentlicher Grünflächen erhalten und um weitere Gehölze ergänzt werden, so dass diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen durch die Anlage zu erwarten sind.

Eine wichtige Funktion übernehmen darüber hinaus die ergänzend festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietseingrünung (Gehölzneupflanzungen unter Verwendung von Arten der potenziell natürlichen Vegetation) zur Schaffung neuer Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt.

Es ist anlagenbedingt deshalb von einer **überwiegend geringen**, im Bereich der artenreichen Grünlandbestände von einer **mittleren Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung der o.g. Schutzmaßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt; die Bauherren bzw. die am Bau Beteiligten werden insbesondere auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

Betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere insbesondere durch die Zunahme von Fahrzeugbewegungen i.V.m. Betriebsabläufen und Störungen durch Lärm, Erschütterung, Beleuchtung, etc. möglich. In der Summe ist jedoch durch die Konzentration bereits bestehender Nutzungen an einem Standort auch von einer Entlastung an anderer Stelle im Gemeindegebiet auszugehen, so dass in der Summe angesichts der überwiegend geringen Bedeutung und Empfindlichkeit des Plangebietes und der bereits bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen im räumlichen Zusammenhang zu erwarten sind.

Bezüglich der Beleuchtung im Außenbereich der geplanten Bauflächen sollte mit Verweis auf § 41a BNatSchG darauf geachtet werden, dass diese auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß reduziert und außerhalb der Betriebszeiten auf unverzichtbare Notbeleuchtungen beschränkt wird. Für die Wege- und Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung erheblicher Störungen der Tierwelt insekten- und fledermausfreundliches Licht (Lichtpunkthöhe und Lichtspektrum mit geringer Anlockungsgefahr für Insekten und Fledermäuse (z.B. LED- Leuchten mit Abschirmung gegen Streulicht)) zu verwenden.

Betriebsbedingt ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Insgesamt sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, der artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Umweltauswirkungen **von geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologischer Vielfalt** zu erwarten.

4.2.5. Schutzgut: Mensch (Erholung)

4.2.5.1. Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich selbst hat eine überwiegend geringe Bedeutung bzw. Funktion als siedlungsnaher Freifläche für die passive Erholung; Spazier- oder Wanderwege sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Etwa 500 m weiter östlich verläuft eine überörtlich relevante Wanderwegeverbindung über die Kapelle auf der Hochfläche südöstlich von Hohenfurch, von der aus das Plangebiet zumindest im östlichen Randbereich her einsehbar ist (s.u. Landschaftsbild). Für die aktive Erholung relevant sind darüber hinaus die Radwanderwege „Landkreis Weilheim-Schongau – Wegenetz des Landreises“ (Wege-ID: 13899) und der „Wasser Radweg Oberbayern – Kunst- und Kultur-Schleife“ (Wege-ID: 24759) entlang der Holzgasse als wichtige Verbindungsachse zwischen Hohenfurch und Schongau⁴⁸. Zur Aufwertung der Erholungsfunktion und zur Verminderung von Verkehrskonflikten ist im Zuge des Vorhabens ein straßenbegleitender Geh- und Radweg vorgesehen, der sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.

Vorbelastungen bestehen durch Lärmimmissionen von der westlich gelegenen B17 sowie durch den Verkehr auf der Holzgasse (Zufahrtsmöglichkeit vom südlichen Ortsbereich zur B17).

4.2.5.2. Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (Baumaterial, Baumaschinen, etc.) zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung des siedlungsnahen Umfeldes. Diese ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Bedeutung und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mit einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung) zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingt erfolgt durch die geplante Überbauung eine weitere bauliche und technische Überprägung der (Erholungs-)Landschaft. Allerdings besitzt das Plangebiet selbst nur eine geringe Attraktivität und somit nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Deutlich höhere Auswirkungen sind auf das Orts- und Landschaftsbild im weiteren Umfeld zu erwarten (s.u.), in diesem Zusammenhang

⁴⁷ Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

⁴⁸ Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2021

kommt einer wirksamen Eingrünung durch die Pflanzgebote am Rande der Bauflächen eine wichtige Bedeutung zu. Die für die Erholungsnutzung geeignete Wegeverbindung entlang der Holzgasse wird erhalten bzw. durch eine zusätzliche Wegeführung vom bestehenden Straßenverkehr abgerückt und damit deutlich aufgewertet, was sich positiv auf die Erholungsfunktion des Gebietes auswirkt. Insofern werden die anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen als von einer **geringen zusätzlichen Erheblichkeit** bewertet.

Insgesamt ist aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der bestehenden und geplanten Baugebietseingrünung und zusätzlicher erholungsrelevanter Wegeverbindungen von Umweltauswirkungen einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

4.2.6. Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz)

4.2.6.1. Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich im bisherigen Außenbereich. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine teils gewerblich genutzte Hofstelle mit Wohnhaus (Aussiedlerhof). Unmittelbar nördlich entlang der Holzgasse grenzen Wohngebäude (südlicher Ortsbereich von Hohenfurch) an.

Vorbelastungen, wie Geräusch- und Schadstoffimmissionen, bestehen im Wesentlichen durch die Bundesstraße B17 „Schongauer Straße“. Sie verläuft ca. 110 m westlich des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung. Im Bereich des Aussiedlerhofes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts durch diese Lärmimmissionen in geringem Maße überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV können hingegen eingehalten werden (vgl. Verkehrsgeräusche). Der Geltungsbereich ist jedoch gegenüber der Bundesstraße durch einen bepflanzten Wall optisch und teilweise akustisch abgeschirmt, wodurch eine deutliche Reduzierung der Immissionen besteht. Darüber hinaus können auch durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld des gegenständlichen Plangebietes Emissionen wie Lärm, Staub oder Gerüche ausgehen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind jedoch keine Wohnnutzungen vorgesehen und im Bereich des Aussiedlerhofes bleiben die bisherigen Wohnnutzungen erhalten bzw. befinden sich bisher auch schon in landwirtschaftlich genutztem Umfeld, so dass keine zusätzlichen erheblichen Veränderungen oder Auswirkungen diesbezüglich zu erwarten sind.

Bezüglich weiterer detaillierter Informationen wird auf die Punkte „Verkehrsgeräusche“ und „Landwirtschaftliche Immissionen“ verwiesen.

4.2.6.2. Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der direkten Umgebung durch Baulärm und Emissionen des Baustellenverkehrs (z.B. Abgas-, Lärm- und Staubbelastungen), sowohl westlich als auch östlich der Holzgasse zu rechnen. Diese sind aufgrund der geringen bestehenden Entfernung bzw. unmittelbaren Betroffenheit der nächstgelegenen Wohnbebauung **als von mittlerer Erheblichkeit** in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) einzustufen, sie sind jedoch nur zeitlich begrenzt wirksam.

Anlage- und betriebsbedingt sind im westlichen Teil des Plangebietes mit dem geplanten Bau einer Lagerhalle und der geplanten Nutzung im Rahmen der Sondergebietsausweisung angesichts der bereits bestehenden Bebauung und gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen (Verkehrsemissionen von der B17 bzw. der Holzgasse) lediglich **geringe zusätzliche Umweltauswirkungen** hinsichtlich des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) zu erwarten (siehe Verkehrsgeräusche). Östlich der Holzgasse im Areal des geplanten Bauhofs / Gemeinbedarfsfläche ist hingegen von **mittleren Umweltauswirkungen** in Form von zusätzlichen Fahrzeugbewegungen sowohl auf der Holzgasse als auch durch die Nutzung des Geländes selbst als Bauhof und Wertstoffhof auszugehen.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung⁴⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung (Wohngebäude nördlich des Geltungsbereichs, Holzgasse Nrn. 21 und 22) aufgrund des Betriebs auch im Falle eines „worst case“-Szenarios eingehalten werden können, die geplanten Nutzungen sind ohne weitere Schallschutzmaßnahmen möglich (vgl. Ziffer 2.7.4 Gewerbegeräusche). Daher bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüber den geplanten Flächenausweisungen Gemeinbedarf und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung im Bebauungsplan.

Durch die Konzentration bereits bestehender Nutzungen auf einen Standort sind jedoch an anderer Stelle im Gemeindegebiet auch deutliche Entlastungswirkungen zu verzeichnen. Um den Immissionsschutz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, ist ein 10 m breiter Schutzabstand im Norden des Fl.-Nr. 950 vorgesehen, der als Ausgleichsfläche begrünt und dicht bepflanzt wird.

Insgesamt sind durch das Vorhaben von Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** zu erwarten.

⁴⁹ Ingenieurbüro Greiner, Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 220099/2 vom 19.05.2022

4.2.7. **Schutzgut: Landschaftsbild**

4.2.7.1. **Bestand und Bewertung**

Das Gelände im Plangebiet steigt nach Süden und Osten an. Die terrassenartige Gliederung gibt einen gestaffelten Blick nach Osten frei; als landschaftsprägende Elemente im weiteren Umfeld sind hier die Kapelle St. Ursula etwa 500 m weiter östlich sowie die Waldkulisse des Liberalswaldes etwa 850 m weiter südöstlich zu nennen. Diese sind insbesondere vom östlichen, höher gelegenen Randbereich des Plangebietes her einsehbar.

Darüber hinaus rahmen die Gehölzbestände im Bereich der Kiesgrube südlich des Plangebietes den Blick nach Süden ein; Richtung Nordwesten / Ortslage von Hohenfurch sind Blickbezüge aufgrund der bewegten Topographie und vorhandener Gehölzbestände deutlich eingeschränkt.

Der Geltungsbereich selbst ist im östlichen Teil von der straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Holzgasse sowie Grünlandnutzung geprägt. Im westlichen Teil bestimmt der Aussiedlerhof mit bestehenden gewerblichen Nutzungen (Abstellfläche für Transportanhänger) sowie die Pferdekoppeln nördlich des Hofes das Orts- und Landschaftsbild. Als landschaftsprägende Elemente sind hier insbesondere die dichten Gehölzbestände auf der Böschung westlich entlang der Holzgasse zu nennen.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes stellen die genannten bisher weitgehend ungeordneten gewerblichen Nutzungen im westlichen Teil des Geltungsbereichs dar.

4.2.7.2. **Auswirkungen und Ergebnis**

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (Baumaterial, Baumaschinen, Baukräne etc.) zu einer temporären optischen Beeinträchtigung der Landschaft. Diese ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld mit einer **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingt kommt es durch die zusätzliche Überbauung (Betriebsgebäude, Lagerhallen, Überformung der Landschaft durch Abgrabungen) zu einer örtlich begrenzten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche und technische Überprägung. Aufgrund der Einsehbarkeit insbesondere von Osten, in eingeschränktem Maße auch von Nordwesten her kommt der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung nach Osten und Norden im Übergang zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung zu. In der Summe werden die anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen als von einer **mittleren Erheblichkeit** für das Landschaftsbild bewertet.

Insgesamt ist aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen sowie der vorhandenen und geplanten Eingrünung von Umweltauswirkungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Landschaftsbild** auszugehen.

4.2.8. **Schutzgut: Kultur- und Sachgüter**

Es befinden sich keine kartierten Boden- oder Baudenkmäler im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe dazu⁵⁰

4.2.8.1. **Auswirkungen und Ergebnis**

Bau- und anlagenbedingt kann eine Aufdeckung und ggf. Überbauung weiterer, bislang unbekannter Bodendenkmäler nicht gänzlich ausgeschlossen werden, es wird daher auf die Beachtung des Art. 8 BayDSchG hingewiesen. Angesichts der geringen Bedeutung des Schutzgutes sind durch das Vorhaben Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Insgesamt ist somit von Umweltauswirkungen einer **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** auszugehen.

4.2.9. **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag kann sich grundsätzlich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen ergeben, daher wird auf entsprechende Schutzvorschriften hingewiesen.

Durch die geplante Bebauung und damit verbundene technische Überprägung sind darüber hinaus negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie das Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordneten Vermeidungsmaßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes bewirken die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluftproduktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut

⁵⁰ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2021

Lokalklima/Lufthygiene und insbesondere aufgrund ihrer Eingrünungsfunktion auch deutlich mindernd auf Belastungen des Orts- und Landschaftsbildes auswirken.

Durch das geplante Vorhaben entstehen in der Summe jedoch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

4.2.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der östliche Teil des Plangebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland bewirtschaftet; im westlichen Teil ist eine Fortführung der Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Nutzung (Tierhaltung/Pferdekoppeln) anzunehmen. Die in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber könnte die dringend erforderliche Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes in diesem Bereich nicht verwirklicht werden und die möglichen Synergieeffekte durch die Funktionseinheit mit den bereits bestehenden Anlagen des Bau- und Wertstoffhofes nicht genutzt werden.

4.2.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.13. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.9 wird verwiesen.

4.2.14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z.B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Gewerbliche oder industrielle Produktionsabfälle sind nicht zu erwarten, da es sich bei den zulässigen Nutzungen nicht um produzierendes Gewerbe handelt.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsunternehmen, Kommune, Verband) zu überlassen.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU⁵¹ - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden. Insgesamt wird die betriebsbedingte Gesamtabfallmenge vermutlich nicht in erheblichem Umfang ansteigen, da es sich bei dem Vorhaben im Wesentlichen um Betriebsverlagerungen bzw.-erweiterungen bereits bestehender gewerblicher Nutzungen handelt

4.2.15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich des Ortsrandes von Hohenfurch angrenzend an bestehende Wohnnutzungen; im Bereich des Aussiedlerhofes sind im Plangebiet selbst bereits Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund der Art der geplanten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche für den gemeindlichen Bauhof mit Wertstoffhof, sonstiges Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung) bestehen keine direkte Gefährdung und/oder ein erhöhtes bzw. besonderes Risiko für die menschliche Gesundheit. Es ist nicht davon auszugehen, dass von den geplanten Nutzungen ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)⁵² ausgeht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.9 beschrieben.

Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden oder Betriebsanlagen auftreten; hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin könnten durch Unfälle giftige und/oder

⁵¹ www.abfallbilanz.bayern.de

⁵² "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882)

wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen; dies wird jedoch durch die Versiegelung der Hof- und Lagerflächen im Bereich des geplanten Bau- und Wertstoffhofes minimiert, so dass keine erhöhte Gefährdung aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwarten ist.

4.2.16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

4.2.17. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die Ausführungen in Ziffer 4.2.3 wird verwiesen.

4.2.18. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

4.3. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Für den qualifizierten Bebauungsplanteil (§ 30 Abs. 1 BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und für den einfachen Bebauungsplanteil (§ 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 35 BauGB) die §§ 14 bis 17 des BNatSchG (§ 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG) anzuwenden. Wobei der Ausgleich der Flächeninanspruchnahme des „arten- und strukturreichen Dauergrünlandbestandes“ nach Art. 23 BayNatSchG/§ 30 BNatSchG erfolgt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

4.3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Oberirdische Stellplätze ohne besondere Ansprüche an Boden- und Grundwasserschutz sind in wasserundurchlässigem Material (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster, etc.) auszuführen;

Schutzgut Arten und Lebensräume/Landschaftsbild/Erholung

- Erhaltung des ortsbildprägenden Gehölzbestandes östlich sowie nordwestlich der Holzgasse durch Pflanzbindungen und die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
- Wirksame Eingrünung der geplanten Baugebiete durch ergänzende Gehölzstrukturen im Norden und Osten der geplanten Gemeinbedarfsfläche sowie im Nordwesten des geplanten sonstigen Sondergebiets durch Pflanzgebote
- Durchgrünung der geplanten Baugebiete durch flächenbezogene Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen sowie Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen
- Verwendung gebietseigener standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes
- Verwendung offener, sockelloser Einfriedungen, die für Kleintiere durchgängig sind und zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur öffentlichen Grünfläche mit einer Hecke zu hinterpflanzen sind.
- Hinweis auf die zeitliche Befristung von Gehölzfällungen gemäß § 39 (5) BNatSchG sowie Hinweis auf ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse beim Abbruch oder der Sanierung von Gebäuden (ökologische Baubegleitung)
- Hinweis auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen von Beleuchtungen für Tiere und Pflanzen gemäß § 41a BNatSchG
- Vermerk zur örtlichen Versickerung des von Grundstücks- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers nach den anerkannten Regeln der Technik

4.3.2. Ausgleich (Kompensation)

4.3.2.1. Bilanzierung Ausgleichs/ Kompensationsflächenbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde für den qualifizierten Bebauungsplanteil der gültige Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁵³ herangezogen.

⁵³ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003)

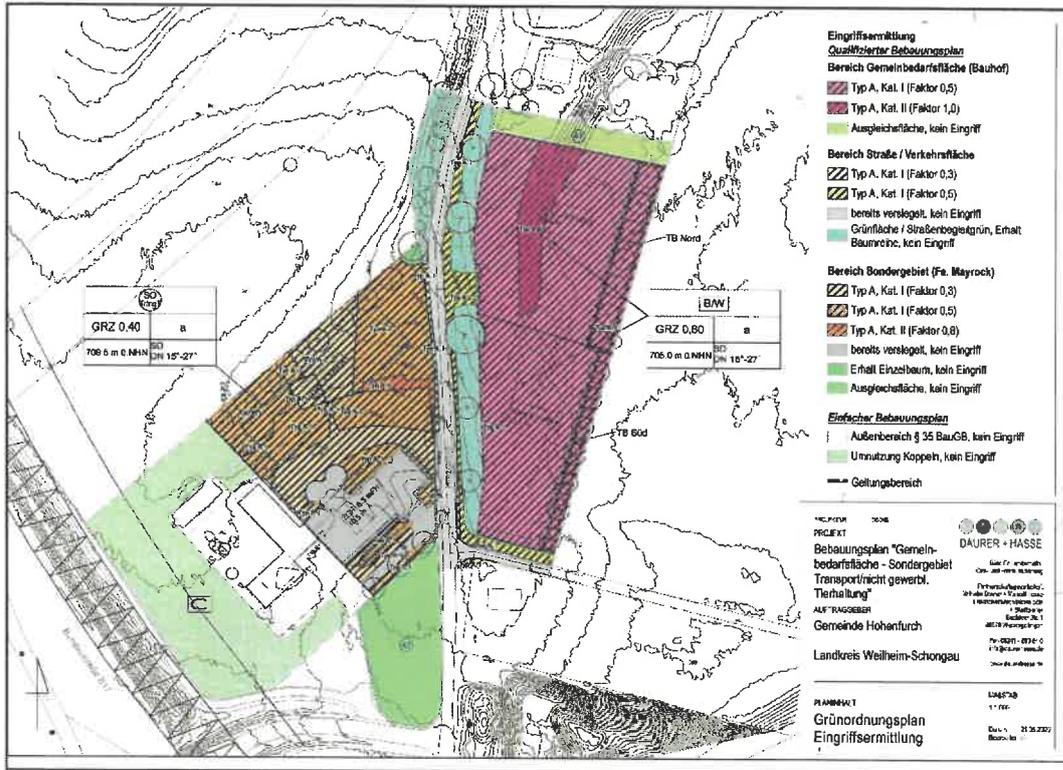


Abb. 4: Ermittlung der Eingriffsschwere, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000)

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in drei unterschiedlichen Teilbereichen:

Für den Bereich der geplanten **Gemeinbedarfsfläche** östlich der Holzgasse ergibt sich für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Klima/Luft und Landschaftsbild überwiegend die Gebietskategorie I (geringe Bedeutung), für die Schutzgüter Boden und Wasser die Gebietskategorie II (mittlere Bedeutung). Aufgrund umfangreicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 4.3.1 - Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung) erscheint aus fachlicher Sicht eine Einstufung in die Kategorie I (geringe Bedeutung) gerechtfertigt. Der Hangbereich mit artenreichem Grünlandbestand wird gemäß Leitfaden in die Gebietskategorie II (mittlere Bedeutung) eingestuft. Die Beeinträchtigungsintensität der geplanten Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der geplanten GRZ von 0,6 als hoch (Typ A) eingestuft.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche Eingriff in m ²	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor	Kompensationsflächenbedarf
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung				
- Intensivgrünland, artenarme Gras-/ Krautfluren und Ruderalfluren	7.050	Typ A	0,5	3.525 m ²
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung				
- „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ → nach Art. 23 BayNatSchG geschützt	720	Typ A	1,0	720 m ²
		naturschutzrechtlichen Ausnahme (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG i.V. mit § 30 Abs. 4 BNatSchG) mit Bescheid ⁵⁴		
Summe (gerundet)	7.770			4.245 m²
Nicht als Eingriff bewertet				
- Ausgleichsfläche gebietsintern (A1)	605			-
Gesamtsumme	8.375			4.245 m²

Tab. 2: Qualifizierter Bebauungsplan – Fläche für den Gemeinbedarf: Bau- und Wertstoffhof

⁵⁴ Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

Der Teilbereich **Straße/Verkehrsfläche** ist in weiten Teilen von bereits versiegelten Flächen geprägt, die keine Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzen. Das unversiegelte Straßenbegleitgrün beidseits der Verkehrsfläche wird aufgrund der verkehrlichen Vorbelastungen gemäß Leitfaden als gering bedeutsam – Gebietskategorie I – bewertet. Von deutlich höherer Bedeutung sind die Baumreihe östlich sowie die gehölzbestandene Böschung im Nordwesten der Holzgasse für den Naturhaushalt und besonders auch für das Orts- und Landschaftsbild; diese können jedoch durch Pflanzbindungen sowie die Festsetzung öffentlicher Grünflächen erhalten werden.

Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung mit einer hohen baulichen Dichte erfolgt die Bewertung der Beeinträchtigungsintensität gemäß Leitfaden auch in diesem Bereich als Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche Eingriff in m ²	Eingriffs-schwere	Kompensati-onsfaktor	Kompensati-onsflächenbe-darf
Kategorie I				
Gebiete geringer Bedeutung				
- Straßenbegleitgrün	100	Typ A	0,3	30 m ²
- Intensivgrünland, artenarme Gras-/ Krautfluren und Ruderalfluren	590		0,5	295 m ²
Summe (gerundet)	690			325 m²
Nicht als Eingriff bewertet				
- Flächen bereits versiegelt / befestigt	1.305			-
- Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün mit Bestandserhalt Baumreihe	1.720			-
- Straßenfläche mit Erhaltungsgebot Baumreihe (Randbereich)	95			-
Gesamtsumme	3.810			325 m²

Tab. 3: Qualifizierter Bebauungsplan - Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün

Im Bereich des geplanten sonstigen **Sondergebietes** westlich der Holzgasse weisen die bereits versiegelten Gebäude- und Hofflächen keine Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Von insgesamt geringer Bedeutung aufgrund der Teilversiegelung und Bodenverdichtung sind die geschotterten Hofflächen. Im Bereich der Ruderalfluren sowie der Pferdekoppeln mit intensiver Flächennutzung ergibt sich für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Klima/Luft sowie Landschaftsbild die Gebietskategorie I (geringe Bedeutung), für die Schutzgüter Boden und Wasser die Gebietskategorie II (mittlere Bedeutung). Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt in diesem Bereich die Einstufung des Bereichs insgesamt in die Gebietskategorie I (geringe Bedeutung). Kleinflächig randlich sind artenreichere Gras-/Krautfluren vorhanden, die gemäß Leitfaden die Gebietskategorie II (mittlere Bedeutung) aufweisen.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche Eingriff in m ²	Eingriffs- schwere	Kompensations- faktor	Kompensations- flächenbedarf
Kategorie I				
Gebiete geringer Bedeutung				
- Schotterflächen	885	Typ A	0,3	266 m ²
- Pferdekoppel ohne / mit geringem Vegetationsbestand	705			212 m ²
- Intensivgrünland, Pferdekoppel, artenarme Gras-/ Krautfluren und Ruderalfluren, Privatgarten	3.310		0,5	1.655 m ²
Kategorie II				
Gebiete mittlerer Bedeutung				
- Artenreiche Gras-/Krautfluren	150		0,8	120 m ²
Summe (gerundet)	5.050			
Nicht als Eingriff bewertet				
- Flächen bereits versiegelt	2.335			-
- Umnutzung Intensivgrünland zu Pferdekoppel ⁵⁵	3.790			-
- Erhaltungsgebot Einzelbaum im Nordwesten des Sondergebietes	40			-
- Ausgleichsfläche	1.595			
Summe	12.850			2.253 m²

Tab. 4: Qualifizierter Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet Transport / nicht gewerbliche Tierhaltung

Für den Geltungsbereichsteil des **einfachen Bebauungsplans** - Geltungsbereich § 35 BauGB (ehemaliges Betriebs-Wohnhaus mit Garten) findet keine Anwendung der Eingriffsregelung nach Leitfaden statt, da dieser sich nach § 18 Abs 2 Satz 2 BNatSchG im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet. Hier sind gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen; lediglich die Umnutzung von bisheriger Mähwiese (Intensivgrünland) in Pferdekoppel stellt eine Nutzungsänderung dar. Diese ist gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung für Vorhaben im Außenbereich nicht als Eingriff zu werten, da mit dieser Umnutzung keine Änderung des Biotop- und Nutzungstyps (Intensivgrünland – G11 für beide Nutzungstypen) einhergeht. Daher sind für diesen Bereich auch keine flächenbezogenen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume erforderlich. Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Anlage von Koppelzäunen sind jedoch nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten, die durch die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung (Pflanzgebote) minimiert werden können.

4.3.2.2. Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarf

Art (Ausgleichsflächenbedarf)	gebietsintern A1 und A2	gebietsextern Fl.- Nr. 2105 (davon 65% anrechenbar)
Größe der Fläche für den Ausgleich	2.190 m²	7.298 m² (4.744 m ²)
Fläche für den Gemeinbedarf (4.245 m ²)	605 m ²	6.270 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (325 m ²)		
Sonstiges Sondergebiet (2.253 m ²)	1.585 m ²	1.028 m ² (668 m ²)
Benötigte Fläche für den Ausgleich	2.190 m²	7.298 m²
Verbleibende Fläche	0 m²	0 m²

Tab. 5: Zuordnung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarf wird teilweise gebietsintern durch Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB) und teilweise gebietsextern auf einer durch die Gemeinde bereitgestellte Einzel- bzw.

⁵⁵ Anmerkung zur Umnutzung Intensivwiese in Pferdekoppel: Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung stellt dies keinen flächenmäßig ermittelbaren Eingriff dar (Schutzgut Arten und Lebensräume), jedoch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes → durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren

Sammelausgleichsfläche (Fl.-Nr. 2105 mit ca. 7.128 m², Gemarkung Hohenfurch) nachgewiesen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 3. Alternative). Damit stellt die Gemeinde im Bereich der externen Sammel-Ausgleichsfläche insgesamt 170 m² anrechenbare Fläche mehr zur Verfügung, als sie für die Kompensation benötigt.

Die ins Auge gefassten Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

4.4. Maßnahmen zum Ausgleich



Abb. 5: Lage der gebietsinternen und gebietsexternen Ausgleichsfläche, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000 bzw. 1/1.500)

Die Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs sind zum einen im Norden der Gemeinbedarfsfläche (Flur-Nr. 950) auf insgesamt 605 m² Fläche wie folgt vorgesehen:

- Ausgangszustand: Intensivgrünland
 Entwicklungsziel: dichtes Feldgehölz
 Herstellung: gruppenweise Pflanzung gebietseigener Laubbäume, Laubsträucher und Heister. Pflanzabstand 1,5x1,5 m versetzt; Pflanzabstand der Bäume je 10 m abschnittsweises auf-den-Stock-Setzen der Sträucher in 10-jährigem Turnus, dabei Erhalt der Laubbäume. Jährliche Mahd der Saumbereiche ab August mit Mähgutabfuhr. Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 Pflege:

Darüber hinaus werden südlich des geplanten sonstigen Sondergebiets SO_{TringT}, westlich der Holzgasse weitere 1.585 m² auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 942 bereitgestellt:

- Ausgangszustand: Intensivgrünland
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit arten- und strukturreichem Dauergrünland
 Herstellung: Pflanzung von insgesamt 11 Obstbäumen (Hoch- oder Halbstamm), bevorzugte Verwendung lokaltypischer Sorten
 Artenanreicherung des Grünlandes durch streifenweises Grubbern und Ansaat / Mähgutübertragung von artenreichem Extensivgrünland (autochthones Saatgut) auf ca. 1/3 der Fläche
 Pflege: Erziehungschnitt der Obstbäume; extensive Mahd der Wiesenfläche (2-schurig ab Mitte Juni mit Mähgutabfuhr), Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Da dieser Flächenumfang von insgesamt 2.200 m² für die Kompensation des Gesamtvorhabens nicht ausreicht, sind weitere Maßnahmen auf externen Flächen der Gemeinde Hohenfurch im Bereich der Fl.-Nr. 2105 vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch ist dieses Flurstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes weist die Fläche als „Artenreiches Extensivgrünland“ und als „Eignungsraum für Kompensationsflächen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a BauGB“ aus. Damit entspricht die geplante Nutzung der Fläche als gemeindliche Ausgleichsfläche mit dem Ziel „Artenreiches Extensivgrünland“ vollumfänglich den planerischen Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Diese umfassen eine Fläche von insgesamt 7.298 m², die in Teilen aufgrund der bisherigen Nutzung und des vorhandenen Artenspektrums bereits eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Nach Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist die Fläche daher lediglich zu 65% anrechenbar in einem Umfang von 4.744 m².

- Ausgangszustand:** artenarmes bis artenreiches Extensivgrünland, mehrjährige Brache (bis 2021) mit einzelstem Laubbaum (Eiche). Teilflächen nach Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde in aktueller Biotopkartierung (noch nicht veröffentlicht) als Biototyp „artenreiche Extensivwiese, FFH-LRT 6510 (Flachland-Mähwiese)“ erfasst – diese Teilflächen im mittleren Hangbereich sind aufgrund ihres bereits hohen Ausgangswertes nicht anrechenbar
- Entwicklungsziel:** artenreiches Extensivgrünland, Erhalt des Einzelbaums. Ausgleich der Flächeninanspruchnahme eines „arten- und strukturreichen Dauergrünlandbestandes“ (Ausgleich nach Art. 23 BayNatSchG/§ 30 BNatSchG) auf der gesamten Fläche
- Pflege:** Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu beweiden. Die Pflegebeweidung ist ab Mitte Juni eines jeden Jahres in 2-3 Durchgängen mit einer Dauer von maximal 2 Wochen durchzuführen.
- Die Ausgleichsfläche darf nicht als Stand- oder Dauerweide genutzt werden.
 - Im Herbst eines jeden Jahres ist eine Nachmahd durchzuführen, um Weidekräuter wie Disteln und ähnliche Pflanzen zurückzudrängen.
 - Der im Osten der Ausgleichfläche stehende Baum ist zu erhalten.
 - Die Entwicklungspflege und der Entwicklungserfolg sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
 - Die vorgesehenen Pflegemaßnahmen werden auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde noch mit dem bewirtschaftenden Landwirt abgestimmt und im Hinblick auf das Entwicklungsziel weiter optimiert.
 - Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist spätestens nach 5 Jahren im Rahmen einer Erfolgskontrolle zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

In der Summe kann durch diese drei Flächen der Kompensationsflächenbedarf von insgesamt **6.823 m²** mit einem anrechenbaren Kompensationsflächenumfang von **6.934 m²** mehr als vollständig erfüllt werden. Darüber hinaus wird damit auch der Eingriff von ca. 720 m² in ein nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop flächen- und funktionsbezogen durch die Bereitstellung von insgesamt 7.268 m² (davon anrechenbar 4.744 m²) Ausgleichsfläche kompensiert. Der Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 06.12.2021⁵⁶ erteilt.

4.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist geeignet, den bisher auf mehrere Standorte im Gemeindegebiet verteilten gemeindlichen Bauhof, Wertstoffhof und Lagerflächen am südlichen Ortsrand in Anbindung an bereits vorhandene Siedlungsflächen zu konzentrieren, flächensparend zu erschließen und damit nicht nur Arbeitszeit und Betriebskosten wirtschaftlich zu optimieren, sondern auch insgesamt Flächenressourcen einzusparen.

Für den Bereich des geplanten Sondergebietes ergibt sich durch die Ergänzung einer Fahrzeughalle auf einem bisher bereits durch intensive Nutzungen bzw. Teilversiegelung vorgeprägten und verkehrlich gut erschlossenen Standort die Möglichkeit, das vorhandene Unternehmen vor Ort zu erweitern, langfristig zu sichern und damit eine vollständig neue Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Sinne des Flächensparens zu vermeiden.

Wertvolle und ortsbildprägende Strukturen beidseits der Holzgasse können trotz der beabsichtigten intensiven Flächennutzungen erhalten und durch weitere Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten Baukörper ergänzt werden.

⁵⁶ Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

4.6. **Zusätzliche Angaben**

4.6.1. **Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Hohenfurch dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z.B. Umweltatlas Bayern oder FisNatur, und des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, Bayern Atlas plus, verwendet. Weiterhin wurden die Ergebnisse der fachgutachterlichen Begehung bezüglich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes (HARSCH, 2021) mit Stand vom November 2020 berücksichtigt.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der Ziffer 4.6.4 - Referenzliste der Quellen verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

4.6.2. **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Hohenfurch zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Bei geplantem Abriss / Umbau von Stall-/Wirtschaftsgebäuden im Bereich des Aussiedlerhofs sind eine erneute fachgutachterliche Kontrolle und ggf. ergänzende Maßnahmen vor Baubeginn erforderlich, sofern die genannten Schutzzeiten (also: Durchführung der Bauarbeiten nur im Winterhalbjahr) nicht eingehalten werden können.
- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Zudem wird empfohlen, in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen und -externen Ausgleichsflächen zu kontrollieren.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

4.6.3. **Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konzentration des gemeindlichen Bauhofes und Wertstoffhofes am südlichen Ortsrand von Hohenfurch sowie für die Erweiterung des bestehenden Unternehmens für Spezialtransporte geschaffen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen, die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,63 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Hohenfurch beidseitig der Holzgasse und östlich der Bundesstraße B17.

Für das Plangebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Da das Vorhaben dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (11. Änderung/3. Berichtigung) aktuell nicht entspricht, wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ östlich sowie eines „sonstigen Sondergebietes“ westlich der Holzgasse erforderlich.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des

gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch (Wohnen – Immissionsschutz) sowie Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Als Beispiele sind zu nennen: Bodenversiegelung, Veränderung und Überformung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Verlust eines ca. 720 m² großen nach Art. 23 Bay-NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotops, dass durch eine naturschutzrechtliche Ausnahme ersetzt werden soll, Teil-Verlust von Nahrungshabitaten von Vögeln, technische Überprägung der Landschaft und betriebsbedingte Störwirkungen.

Alle anderen Schutzgüter sind nur in geringem Maße betroffen. Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern ist aufgrund der räumlichen Entfernung zu vorhandenen Bodendenkmälern nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Eingriff kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, qualitätsvolle Anlageneingrünung, Erhaltung von Gehölzbeständen sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt 6.823 m² Fläche in angemessener Frist ausgeglichen werden und ist damit zulässig.

Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf wird mit einer Fläche von 2.200 m² zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs, mit einer anrechenbaren Fläche von 4.744 m² zum Teil aber auch extern auf einem Grundstück der Gemeinde Hohenfurch (Fl.-Nr. 2105, Gemarkung Hohenfurch) nördlich der Ortslage erbracht.

Bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Verringerung werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchzuführen. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen sowie der gebietsexternen Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	hoch
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	geringe – mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering

Tab. 6: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4.6.4. Referenzliste der Quellen

- ABuDIS 3.0, Altlastenkataster, Datenabruf 09/2021
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Weilheim-Schongau. München.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Weilheim-Schongau, Stand 1997
- HARSCH, Peter (2020): Protokoll zum Projekt „ehem. Landwirtschaftl. Stadel in Hohenfurch, Holzgasse 22, Lkr. WM“, Stand: 03.11.2020
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, Online-Abfrage 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG/Art. 23 Bay-NatSchG (§30-Schlüssel), Stand 06/2020

- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU)/Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (LWF): Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie in Bayern. Stand 06/2020
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Naturräume, Biotopkartierung und Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web-Abfrage Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren, Online-Abfrage 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Gebietseigene Gehölze und gebietseigenes Saatgut. Im Internet unter https://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/index.htm
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas plus, geportal.bayern.de/bayernatlas/plus, Bodenschätzung, Online-Abfrage 2021
- Bayer. Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch: Stand 26.04.2017 (11. Änderung)
- Vorentwurf des Landschaftsplan der Gemeinde Hohenfurch: Stand 18.06.2001
- Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 414 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Harsch, Peter (2020): Protokoll zum Projekt „ehem. landwirtschaftl. Stadel in Hohenfurch, Holzgasse 22, Lkr. WM“, Stand: 03.11.2020
- Ingenieurbüro Greiner, Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche – Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-geräusche) Bericht Nr. 220099/2 vom 19.05.2022
- Kommunale Abfallbilanz Bayern, im Internet unter www.abfallbilanz.bayern.de
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2021: Rad- und Wanderwege im Landkreis Weilheim-Schongau
- Landratsamt Weilheim-Schongau, Umweltschutzverwaltung, Bescheid vom 06.12.2021 Az 1734.021 Bauhof Hohenfurch
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband Oberland: Regionalplan der Region Oberland (17) mit Stand 2020
- 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)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3882)
- Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den östlich der Holzgasse gelegenen Teil einerseits die Ausnutzung des vorhandenen Geländesprunges und andererseits die „Stapelung“ der Nutzungen vor.

Durch die vorhandene Geländeform ergibt sich die Möglichkeit sowohl die Ebene der Holzgasse als auch die Ebene oberhalb der Hangkante zu nutzen. So ergibt sich auf Ebene der Holzgasse eine zwei bis zweieinhalbgeschossige Bebauung, die vom östlichen Acker her gesehen nur eingeschossig wirkt. Aufgrund des nach Süden ansteigenden Geländes wird jedoch die Höhenentwicklung reduziert, sodass diese sich dem südlichen Stadel unterordnet.

Für den westlich der Holzgasse gelegenen Teil wird die Ergänzung des bisherigen Zweiseithofes zu einem Dreiseithof vorgesehen, wobei sich die Höhenentwicklung am ehemalige Betriebs-Wohnhaus orientiert.

Das verkehrliche Konzept sieht die Beibehaltung des bisherige Erschließungssystems vor. Hierzu wird die Holzgasse mittelfristig verbreitert und um einen gemeinsamen Geh- und Radweg ergänzt werden.

5.2. Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept verfolgt das Ziel, die geplante Bebauung unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen (Alt-)Baumbestandes in die Umgebung einzubinden, nachteilige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter möglichst zu vermeiden oder zu minimieren und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken.

Dabei kommt insbesondere der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Osten und Nordwesten und dem Erhalt des straßenbegleitenden Baum- und Gehölzbestandes mit ergänzender Aufwertung durch zusätzliche Pflanzgebote eine besondere Bedeutung zu.

5.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der LEW, Augsburg erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist teilweise eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich. Auf vorhandene 1-kV-Kabelleitungen und deren Schutzbereich wird hingewiesen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt einerseits über die Trinkwasserversorgung⁵⁷, andererseits über den Umbau einer Güllegrube im sonstigen Sondergebiet in einen 200 m³ großen Löschbehälter. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird aufgrund der Nutzungsmischung folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,0 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h. Bezüglich des Löschwasserbehälters wurde mit den Eigentümern des sonstigen Sondergebietes (Fl.-Nr. 942) am 17.07.2023 ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) abgeschlossen, der ihn dazu verpflichtet einen Grundschutz von 200 m³ (96 m³/h über 2 Stunden) zur Verfügung zu stellen (Ziffer 2a des Vertrages).
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung⁵⁸ ist mit ≥ 50 Mbit/s zu über 95 % und mit der LTE-Technologie⁵⁹ mit 2 Mbit/s zu mehr als 95 % gegeben. Die Versorgung mit der FttH/B⁶⁰ Technologie ist geplant.

5.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung der Fläche für Gemeinbedarf und sonstigem Sondergebiet erfolgt im Trennsystem, über die Gemeinde Hohenfurch. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Hohenfurch vom 27.02.1996 wird hingewiesen.

Für den **qualifizierten Teil** des Bebauungsplanes (Fläche für Gemeinbedarf und sonstigem Sondergebiet) sind sämtliche Bauvorhaben in der Fläche für Gemeinbedarf (Wachbecken, zwei WC, eine Dusche und eine Waschküche/-platz mit Ölabscheider) und im sonstigen Sondergebiet (Toilette mit Waschbecken und einem zusätzlichen Waschbecken) vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Aufgrund der mündlichen Aussage des mit der Planung der Abwasserbeseitigung befassten Ingenieurbüros ist obiger zusätzlicher Abwasseranfall für das Kanalnetz von Hohenfurch unkritisch.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Schongau mit einer Belebungsanlage (Baujahr 2004, Größenklasse 4 mit 32.000 Einwohnergleichwerte⁶¹).

Für den **einfachen Teil** des Bebauungsplanes ist der ehemalige Aussiedlerhof nicht an die Sammelkanalisation angeschlossen, so erfolgt die Entsorgung der Hausabwässer (ausgelegt für 22 Einwohnerwerte durch zwei Mehrkammerausfallgruben mit 12 m³ bzw. 10 m³) und eine Pflanzenkläranlage (Sickermulde mit ca. 110 m² Beetfläche) und dann über eine Sickermulde mit belebter Bodenschicht. Hierzu wurde eine vom SG Wasserrecht⁶² beschränkte Erlaubnis zum Einleiten von vorgeklärten Hausabwässern in den Untergrund, auf Widerruf, erteilt

⁵⁷ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

⁵⁸ www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 07/2021

⁵⁹ LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation.

⁶⁰ FttH/B „Fibre to the Home“ bzw. - „Fiber to the Building“ bezeichnet man das Verlegen von Lichtwellenleitern (Glasfaser) von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung des Teilnehmers

⁶¹ Der **Einwohnergleichwert (EGW)** dient als Referenzwert über der Schmutzfracht in der Wasserwirtschaft.

⁶² Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 24.1 Wasserrecht, Az 6324-42 vom 08.09.2006

Da sich an der planungsrechtlichen Qualität des ehemaligen Betriebswohnhaus bzw. des abgelegenen Anwesens nichts ändert, wird von der Beibehaltung dieser Kleinkläranlage ausgegangen. So wurde von der Gemeinde die Abwasserbeseitigung für Fl.-Nr. 942 dauerhaft auf die Einzelanwesen übertragen⁶³. Das Abwasser der fünf Pferde wird in einer bestehenden Güllegrube gesammelt und durch Landwirte verwertet (Ausbringung auf den Feldern).

Mit den Eigentümern des sonstigen Sondergebietes (Fl.-Nr. 942) wurde am 17.07.2023 ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) abgeschlossen, der die Schmutzwasserentsorgung (Ziffer 2b des Vertrages) regelt.

Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche. Anzustreben ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).

Für den **östlichen Teil** (Fläche für den Gemeinbedarf) des Geltungsbereichs kommt die Baugrunderkundung durch die Blasy+Mader GmbH⁶⁴ zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück in den anstehenden Schottern möglich ist. Wobei für die Bemessung von Versickerungsanlagen von einem einheitlichen K_r -Wert⁶⁵ von 1×10^5 m/s auszugehen ist. Einschränkung wird ausgeführt: „Sollten im Versickerungsbereich Verlehmungen festgestellt werden, sind diese gegen gut versickerungsfähiges Material auszutauschen.“

Für den **westlichen Teil** geht die Gemeinde von einer ähnlichen Versickerungsfähigkeit aus, dass einerseits durch die Funktionsfähigkeit der Pflanzenkläranlage über die zweimal jährlich vorliegenden Wartungsprotokolle⁶⁶ bestätigt wird.

Mit den Eigentümern des sonstigen Sondergebietes (Fl.-Nr. 942) wurde am 17.07.2023 ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) abgeschlossen, der die Niederschlagswasserbeseitigung (Ziffer 2c des Vertrages) beinhaltet.

- Die Müllentsorgung für den Hausmüll erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau durch die Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH. Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird ein neuer Wertstoff-/Containerstandort errichtet, der mittelfristig den Standort am Bräuweg Nr. 2 ablöst. Von Seiten der Verwaltung werden mit dem Entsorger Gespräche zur Errichtung eines weiteren Wertstoff-/Containerstandortes im „Oberdorf“ (westlich der Bundesstraße) geführt.

5.5. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Hohenfurch (Hauptplatz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m. Zudem verfügt die Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.

Auf Fl.-Nr. 942 wird im sonstigen Sondergebiet ein Gebäude vorgesehen, das in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Gleiches gilt für Teile des ehemaligen Aussiedlerhofes.

Art. 5 Abs. 1 BayBO verlangt, dass zu rückwärtigen Gebäuden, insbesondere für die Feuerwehr, eine „geradlinige Zu- oder Durchfahrt“ zu schaffen ist, es sei denn, dass Gründe des Feuerwehreinsatzes dies nicht erfordern. Aufgrund der Größe des Baugrundstückes können die erforderlichen Aufstell- oder Bewegungsflächen⁶⁷ problemlos angelegt werden.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. FESTSETZUNGEN

6.1. Qualifizierter und einfacher Bebauungsplan

Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) vorgesehen. Ausgenommen hiervon ist der bebaute westliche Teil der Fl.-Nr. 942 (ehemaliges Betriebs-Wohngebäude mit anschließendem Maschinenstadel und zugehörigem Gartenbereich sowie

⁶³ Gebietsklasse III nach § 15 i.V.m. § 70 Abs. 1 BayWG

⁶⁴ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, Ziffer 5.6 Versickerung

⁶⁵ Der K_r -Wert ist der Durchlässigkeitsbeiwert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt, K_r 1×10^{-4} - 1×10^{-6} : durchlässig

⁶⁶ Zuletzt: Wartungsprotokoll 2021, Frühjahr vom 12.05.2021, Herbst vom 11.11.2021

⁶⁷ DIN 14090: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 05-2003, Beuth-Verlag-Berlin

Pflanzenkläranlage). Hierfür ist ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) vorgesehen, da kein städtebauliches Erfordernis ersichtlich ist, Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.



Abb. 6: Aufteilung einfacher Bebauungsplanteil (blau) und qualifizierter Bebauungsplanteil (gelb) Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)

6.2. Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet

Die Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet – Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ dient der Unterbringung des Standortes des ortsansässigen Spezialtransportunternehmens und dessen vorhandener nichtgewerblicher Hobbypferdehaltung.

So macht die Gemeinde von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO Gebrauch. Nach § 11 BauNVO sind als sonstiges Sondergebiet solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgewalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Dabei ist nicht auf die einzelnen in bestimmten Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abzustellen, sondern auf die jeweils in Abs. 1 der Baugebietsvorschriften geregelte allgemeine Zweckbestimmung, also auf das „Wesen“ des jeweiligen Gebietes⁶⁸.

So dient das Gebiet der Unterbringung von u.a. 12 Zugfahrzeugen und 18 Anhängern und Sattelaufliegern, sowie der bislang 5 Pferde des Eigentümers. Dabei ist im Bereich der nicht gewerblichen Tierhaltung keine Intensivierung durch eine Erhöhung des Tierbestandes gewünscht.

Dies wird wie folgt begründet:

- das Baugebiet ist für die bestimmte Nutzungsmischung des Transportunternehmens und der nicht gewerblichen Tierhaltung zu reservieren⁶⁹,
- die spezielle monostrukturelle Nutzungskombination soll ermöglicht und
- die Einhaltung der Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB gewährleistet werden.

Mit Beibehaltung des ehemaligen Betriebs-Wohnhauses im einfachen Teil des Bebauungsplanes führt die gewählte sonstige Sondergebietsfestsetzung nicht zur Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO.

Nicht zulässig sind Wohnnutzung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da diese mit der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets und der Zielsetzung der Gemeinde nicht gewünscht sind. Entsprechende Wohnungen sind im ehemaligen Betriebs-Wohnhaus vorhanden, ein darüberhinausgehender Bedarf wird nicht gesehen.

⁶⁸ BVerwG, U. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76, BRS 33 Nr. 11

⁶⁹ In Umkehrung BVerwG, Beschlüsse vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99 - und vom 25.04.2002 - 4 BN 20.02

6.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Um im östlich der Holzgasse gelegenen Teil für zukünftig notwendige öffentliche und soziale Einrichtungen Flächen zu reservieren, werden Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht den Vorschriften der BauNVO, d.h. es bedarf anders als bei Baugebieten nach der BauNVO - auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Aufnahme von Festsetzungen, insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Gemeinde erachtet es dennoch für städtebaulich erforderlich, entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Klarstellend wird ergänzt, dass die in den Baugebieten nach § 2 bis § 11 BauNVO zulässigen Annexnutzungen (Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) explizit für zulässig erklärt werden.

Damit sollen neben den Fahrzeughallen mit Zubehörlager, Werkstattflächen sowie einer Waschhalle bzw. Lagerflächen für Wasserrohre, Verkehrsschilder, Mülltonnen, Materialien der Feldgeschworenen etc. auch Büroflächen mit Umkleiden sowie Sanitär- und Aufenthaltsräumen im Gebäude untergebracht werden. Auf den Freiflächen sollen unter anderem für den Winterdienst das Salz-/Splittsilo, Fahrsilos, Aufstellflächen für Container und weitere Lagerflächen untergebracht werden.

Für den Wertstoff- bzw. Recyclinghof sind Container für das Entsorgen insbesondere von Altglas, Papier und zukünftig auch Sperrmüll, Holz, Kompost, Bauabfällen, elektrischen Gerätschaften etc. vorgesehen.

6.4. Nahwärmeversorgung

Angestoßen durch die Überlegungen eines Investors auf die Errichtung einer Nahwärmeheizzentrale, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, hat sich die Gemeinde Hohenfurch zu Eigen gemacht da sie im Konzept der Nahwärmeversorgung eine umweltfreundliche und energieeffiziente Lösung der Energieversorgung (zu Heizzwecken und Warmwasser) sieht, die eine attraktive Alternative zu Einzel- bzw. Zentralheizungen darstellt.

Zwar können nach § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Wärme dienende Anlagen als Ausnahme zugelassen werden. Nachdem Zweifel über die Zulässigkeit einer Anlage, die auch Baugebiete außerhalb des Geltungsbereichs versorgt, bestehen, wird sowohl für die Fläche für Gemeinbedarf als auch für das sonstige Sondergebiet eine Nahwärmeheizzentrale zugelassen.

Um dem Belang des Umweltschutzes gerecht zu werden wird die Feuerungsleistung⁷⁰ auf 0,50 MW begrenzt. Ferner wird der Brennstoff auf die ausschließliche Verwendung von naturbelassenem Holz, Stroh und ähnlichen pflanzlichen Stoffen und sonstigen nachwachsenden Rohstoffen eingeschränkt. Zur Auslegung wird auf die Regelung des § 3 Abs 1 der 1. BImSchV⁷¹ zurückgegriffen.

Dies und die Vermeidung der „Ersatzbrennstoffe“ dienen auch dem Schutz der Allgemeinheit, der Nachbarschaft vor schädlichen Luftverunreinigungen und der Vorsorge.

6.5. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Gebäudehöhe und Firsthöhe).

6.5.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept bzw. den Nutzungsanforderungen.

Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maß (für den Flächenbedarf der Hauptnutzung) bestimmt und in der Fläche für Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,60 und im sonstigen Sondergebiet mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt.

Dabei wird der Orientierungswert für „Gewerbegebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,8) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß aufgrund der Topographie und der Ortsrandlage für angemessen.

⁷⁰ Hoock&Partner Sachverständige PartG mbH: Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalte, Projekt Nr.: ADH-5448-02/5448-02:E01.docx vom 04.12.2020 – Kapitel 2 Anlagen- und Betriebsbeschreibung

⁷¹ Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), i.d.F. vom 26.01.2020 (BGBl. I S. 38) zuletzt geändert durch Art. 105 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S 132)

6.5.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten im sonstigen Sondergebiet auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 angehoben und für die Flächen für den Gemeinbedarf wird die gesetzliche „Kappungsgrenze“ der Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die nötigen Zufahrten, Betriebshöfe und Lagerflächen insbesondere in der Fläche für den Gemeinbedarf unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) eingehalten. Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf der Hauptnutzung ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

6.5.3. Gebäudehöhe Höhenbezugspunkt

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird die traufseitige Gebäudehöhe und die Firsthöhe bestimmt, die im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude definiert. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche in diesem mehrfach geneigten Gelände Höhenunterschiede aufweist. So wird der untere Bezugspunkt über Normalhöhennull festgesetzt, wodurch eine Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche. Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abweichen, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

6.6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf und die Nutzungsanforderung umsetzen und dient dazu den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen.

So werden diese in der Fläche für Gemeinbedarf als Flächenausweisung vorgegeben. Im sonstigen Sondergebiet und im Teil des einfachen Bebauungsplanes erfolgt die Festlegung über Baukörperfestsetzungen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird an der gesetzlichen Regelung (§ 23 Abs. 5 BauNVO) festgehalten; damit können Nebenanlagen, wie Zugänge, Zufahrten etc. zugelassen werden, wobei für Nebengebäude und Unterstände für Pferde eine Sonderregelung getroffen wird.

Aufgrund der nutzungsbedingten Größe und Struktur von Gewerbebauten und dem Grundstückszuschnitt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes eine Gebäudelänge von bis zu 80 m zulässt.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Regelbreite von 8,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht es, auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,90 m bis 6,35 m RAS⁷² zuzüglich eines Gehweges von 1,9 m bis 2,3 m RAS⁷² zu errichten.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW (auch bei verminderter Geschwindigkeit) und einen separaten Gehweg (auch mit „Radfahren frei“) zu ermöglichen. 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.

Mit der Festsetzung des größtenteils bestehenden öffentlichen Straßenbegleitgrünes wird ein zusätzlicher Sicherheitsraum geschaffen.

⁷² Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAS⁰⁶

Um die Leistungsfähigkeit der Holzgasse nicht weiter zu reduzieren und das Straßenbild nicht durch überbreite Zufahrten zu beeinträchtigen, werden sowohl für die Fläche für Gemeinbedarf als auch für das sonstige Sondergebiet Ein- und Ausfahrtsbereiche festgelegt und damit im übrigen Bereich ausgeschlossen.

Beidseits der Holzgasse wird im Zusammenhang mit der Erhaltung und Ergänzung des Ortsbildprägenden Baumbestandes öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt, das die Verkehrsfläche einrahmt, landschaftlich einbindet und einen naturnah gestalteten Übergang zu den bisherigen und künftigen Bauflächen schafft.

6.8. Private Grünflächen

Um für die Nutzung der nicht gewerblichen Tierhaltung des Sonstigen Sondergebietes einen Freibereich für die Pferde in Form einer Koppel (z.B. Sommerweiden) zur Verfügung zu stellen, wird eine private Grünfläche festgesetzt, zumal bei einer privaten Tierhaltung keine Privilegierung für Koppeln im Außenbereich vorliegt.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind nur Koppelzäune und Pferdetränken, jedoch keine Gebäude wie Schutzhütten/Unterstellmöglichkeiten für die Tiere zulässig. Diese können innerhalb des sonstigen Sondergebietes oder im Bereich des einfachen Bebauungsplanteiles, entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder bis 20 m² Nutzfläche außerhalb dieser errichtet werden. Bezüglich des Flächenbedarfs wurde von der bisherigen Anlage (auch auf Fl.-Nr. 943) in einem Umfang von ca. 0,47 ha ausgegangen, die in Richtung Westen verlagert und in einem Flächenumfang von ca. 0,40 ha ersetzt wird. Durch geschickte Abgrenzung der Koppeln, unter Einbeziehung des Sonstigen Sondergebietes, kann eine annähernd flächenidentische Lösung gefunden werden.

Im Übrigen dient die Festsetzung der privaten Grünfläche der Einbindung in das Landschaftsbild.

6.9. Grünordnung

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

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

Zur Einbindung der geplanten Baukörper im östlichen Teil des Geltungsbereichs in die Landschaft erfolgt die Darstellung eines flächigen Pflanzgebotes entlang der Ostgrenze der Gemeinbedarfsfläche. Dieses soll als dichte, mit Laubbäumen überstellte Hecke begrünt werden, um damit eine wirksame Ortsrandeingrünung zu entwickeln. Dabei sind gebietseigene⁷³ Laubgehölze mit festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine möglichst schnelle Begrünung zu erreichen. Gemäß § 40 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen *in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht (...) vorkommt (...) der Genehmigung der zuständigen Behörde*“. Im vorliegenden Fall stellt der Bereich der Ortsrandeingrünung den Übergang von Bauflächen in die freie Natur dar, daher wird die Vorgabe des § 40 BNatSchG in diesem Übergangsbereich angewandt.

Bäume zu erhalten

Der wertvolle Baum- und Gehölzbestand beidseits der Holzgasse kann im Bereich der öffentlichen Grünfläche (vgl. Kap. 6.7) sowie im Nordosten des geplanten sonstigen Sondergebietes durch Pflanzbindungen vollständig erhalten werden. Dieser erfüllt zum einen eine wichtige Funktion für das Ortsbild, ist im gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als straßenbegleitende Baumreihe als zu erhaltende Struktur dargestellt und auch als Lebensraum für die Tierwelt (Vögel, Fledermäuse) sowohl als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat als auch als Vernetzungs- und Leitlinie von besonderer Bedeutung. Dieser Baumbestand wird durch zusätzliche Baumpflanzungen östlich der Holzgasse ergänzt und dadurch zusätzlich aufgewertet (s. Kap. 6.9.3). Bei Abgang sind die Bäume durch gleichartige Gehölze mit Festsetzung einer Mindestgröße und -qualität zu ersetzen.

6.9.2. Bäume zu pflanzen

Sowohl im Bereich des flächigen Pflanzgebotes im Osten der geplanten Gemeinbedarfsfläche, im Bereich der öffentlichen Grünfläche östlich der Holzgasse als auch im Randbereich des sonstigen Sondergebietes werden Laubbaumpflanzungen (ohne genaue Lage) festgesetzt. Diese dienen der landschaftlichen Einbindung der vorhandenen und geplanten Baukörper; dadurch können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Zusammenhang mit der Festsetzung von Mindestpflanzgröße und -qualität vermindert und zusätzliche Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt entwickelt werden. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Verwendung gebietseigener Laubgehölzarten.

⁷³ Als „gebietseigen“ (auch: gebietsheimisch oder autochthon genannt) werden Gehölze bezeichnet, die aus Saatgut hervorgegangen sind, das im jeweiligen Vorkommensgebiet (hier: Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) gewonnen wurde (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Gebietseigene Gehölze und gebietseigenes Saatgut. Im Internet unter https://www.lfu.bayern.de/natur/gehoelze_saatgut/gehoelze/index.htm).

6.9.3. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u. a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Um auf den Baugrundstücken eine gute Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume 2. bis 3. Wuchsordnung oder Obstbäume im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind bei den Laubbäumen neben Hochstämmen auch Stammbüsche/Heister zulässig, da diese durch ihre durchgehende Beastung oder Mehrstämmigkeit einen zusätzlichen gestalterischen Spielraum ermöglichen

Diese Durchgrünung dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und trägt zu einem gesunden und attraktiven Arbeits- bzw. Wohnumfeld bei. Durch die Frischluftproduktion und Staubfilterung der Gehölze wird dem lokalen Klimaschutz Rechnung getragen, weiterhin bieten die Bäume und Vegetationsflächen Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen. Insbesondere gilt es, vor dem Hintergrund des Insektenchwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der sogenannten „Kiesgärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (z. B. japanische Ziergärten) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien verhindert und im Gegenzug eine ländliche Begrünung gewährleistet werden. Dies ist notwendig, da Schotter-/Kiesflächen insbesondere der Tatsache, dass Gehölzpflanzungen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, weitgehend ökologisch wertlos sind. Schotter-, Stein- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Auch wenn die Kiesflächen wasserdurchlässig, d.h. ohne Folie ausgeführt werden, haben sie den oben beschriebenen Einfluss auf das örtliche Mikroklima. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung, einer angemessenen Begrünung der Freiflächen, dem Entgegenwirken der Bodenzerstörung und der notwendigen Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub). Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenchwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird auch dem Belang des Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

6.9.4. Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

6.9.5. Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Dabei wird auf die Auswahl gebietseigener, standortgerechter und ökologisch wertvoller Arten Wert gelegt, die auch der heimischen Tierwelt geeigneten Lebensraum bietet und das Gebiet landschaftsgerecht aufwertet.

6.9.6. Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.).

Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.9.7. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für den Eingriff wird teilweise gebietsintern als Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs 3 Satz 2 BauGB) und auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Einzel- bzw. Sammelausgleichsfläche (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erbracht und den einzelnen Eingriffsflächen zugeordnet.

Darüber hinaus beinhaltet die externe Ausgleichsfläche auch die Fläche für den Ersatz der naturschutzrechtlichen Ausnahme.

Art	Ausgleichs- flächenbedarf	Verteilung	interner Ausgleich (A1+A2)	externer Ausgleich (Fl.-Nr. 2105) 65% anrechenbar
Sammel-Ausgleichsfläche	4.570 m²		605 m²	6.100 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	4.245 m ²	92,89%		
öffentliche Verkehrsfläche	325 m ²	7,11%		
Einzel-Ausgleichsfläche	2.253 m²		1.585 m²	1.028 m²
Sonstiges Sondergebiet SO Tr/ngT	2.253 m ²	100,00%		
Ausgleichsfläche	6.823 m²		2.190 m²	7.128 m²

Tab. 7: Zuordnung der Ausgleichsflächen

Mit den Eigentümern des sonstigen Sondergebietes (Fl.-Nr. 942) wurde am 17.07.2023 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der für die Ausgleichsfläche A2 eine Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch vorbereitet. Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet werden.

6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Fassadenfarben, Firstrichtung, Dachgestaltung, Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum, ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

6.10.1. Fassaden

Um dem dörflichen Charakter von Hohenfurch mit seinen überwiegend hellen Putzfassaden gerecht zu werden und eine Einbindung in das Straßen- und Landschaftsbild zu erreichen werden kontrastierende und grelle Farben ausgeschlossen. Die Begriffe „kontrastieren“ und „grell“ haben einen klar umrissenen und konkretisierbaren Inhalt. So handelt es sich um dem Auge oft in unangenehmer Weise intensiv auffallende Farben. Damit ist für den verständigen Durchschnittsbetrachter im Einzelfall ohne Weiters erkennbar, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

6.10.2. Dachgestaltung

Dächer bestimmen im besonderen Maße das Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. Um ein gemeinsames orts- und landschaftstypisches Gebietsmerkmal zu schaffen, werden Vorgaben betreffend die Dachgestaltung getroffen. Diese beziehen sich nicht nur auf die Dachform, sondern auch auf die Hauptdachneigungen, die Hauptfirstrichtung, die Hauptdacheindeckung und das Verbot von Dachgauben bzw. Dacheinschnitte. Die dachbezogenen Festsetzungen beschreiben in ihrer Gesamtschau das planerische Konzept. Es soll erkennbar eine im Dachbereich klar "ablesbare" homogene Gestaltung gewährleistet werden, womit ein positives Gestaltungsziel verfolgt wird.

6.10.2.1. Hauptdachneigung und -firstrichtung

Im Geltungsbereich wird deshalb das traditionelle Satteldach mit einer Hauptdachneigung von 15°-27° und einem First über die längere Seite des Gebäudes festgesetzt. Dies steht im öffentlichen Interesse der Bewahrung der historisch gewachsenen Dachlandschaft

Mit dem Bezug auf die Hauptdachform bzw. -dachneigung wird es ermöglicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dachneigungen, wie flachgeneigte Pultdächer, Flachdächer etc. zu verwenden.

Um einen gerichteten Baukörper zu erhalten wird bestimmt, dass der Hauptfirst über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen muss.

6.10.2.2. Hauptdeckungsmaterial und -dachfarbe

Im Ortsbereich herrschen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in roten und rotbraunen Ziegeltönen vor; allerdings ist der Gemeinderat der Auffassung, dass auch hellgraue Dachfarben zugelassen werden können. Zwar erachtet die Gemeinde die kleinteilig strukturierten Dachflächen als ortstypisch und landschaftsgebunden sieht es aber aufgrund der gewerblichen Nutzungen mit den Hallen mit deren Spannweiten als nicht zwingend an, dies als ausschließliches Dachmaterial festzusetzen.

Für kleinere Gebäude wie Garagen einschließlich deren Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Nebengebäude und eingeschossige nicht unterkellerte Gebäude, die zum vorübergehenden Schutz von Pferden dienen werden hinsichtlich der Hauptdachform andere Regelungen getroffen um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden. Gleiches gilt für das Hauptdeckungsmaterial, die

unbedeutende Flächengrößen von bis zu 4 m² („Baumarktware“) als städtebaulich irrelevant ansieht und hiervon ausnimmt.

Mit dem Bezug auf das Hauptdeckungsmaterial wird es ermöglicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Materialien, wie Glas, Blech etc. zu verwenden. Ebenso wird klargestellt, dass für extensiv begrünte Flachdächer und Nebengebäude keine Festsetzung zum Deckungsmaterial erfolgt.

6.10.2.3. Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren

Ferner wird bestimmt, dass im Gegensatz zu den Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Solarkollektoren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a Buchstabe aa BayBO) nur **in** und **an** den Dachflächen zulässig sind. Dabei bestimmt die Präposition, dass die Solarenergieanlagen und Solarkollektoren „in“, als Teil der Dachfläche, also in diese eingebaut sind und „an“, in geringem Abstand zur Dachfläche parallel zu dieser (in ca. 15 cm bis ca. 20 cm Abstand) errichtet werden. Somit werden auch die Außenkanten der Dachfläche weder am First noch an der Traufe bzw. Ortsgang überschritten.

Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte Solarenergieanlagen und Solarkollektoren, die sich „auf“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

So ergeben sich trotz des Verbotes des Aufständerns auf Dächern Gestaltungsprobleme. Weitere wünschenswerte Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zur Lage und Größe werden nicht getroffen um die Variabilität zu erhöhen und den Ertrag der Anlagen nicht weiter einzuschränken. So obliegt es dem Bauwerber die Lage, Größe und Position der Anlagen und die Restfläche des Daches in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander zu stellen und auf störend wirkende Formen, wie „ausgebissene“ und abgetreppte Formen zu verzichten. Es wird empfohlen, klaren rechteckigen Formen in Zeilenanordnung den Vorzug zu geben oder die Anlagen auf Gebäudeteile zu beschränken.

6.10.3. Dachaufbauten

6.10.3.1. Ausschluss von Dachauf- und -einbauten

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus. Aufgrund der flachen Hauptdachneigung von unter 30° werden Dachgauben und auch Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Nachdem diese die typischen Gestaltungselemente für eine Wohnnutzung im Dachgeschoss darstellen werden diese auch nicht für erforderlich gesehen.

6.10.4. Einfriedungen

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und den Sicherheitsbedürfnissen an dem abgelegenen Standort gerecht zu werden, werden Regelungen zur Art (offene Einfriedung) und Höhe (2 m) der Einfriedungen getroffen. Für den Bereich der Koppeln werden diese weiter in Art (Koppelzäune) und Höhe (1,5 m) beschränkt. Der bodennahe Freiraum von 0,1 m ist aufgrund der umgebenden Lage der landwirtschaftlichen Flächen und der tierökologischen Verbindungsfunktionen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere wie Igel etc.) erforderlich.

Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO 2008) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen.

6.10.5. Geländeänderungen - Stützmauern

Um die Geländeänderungen an das Nachbargelände, und das bestehende Gelände anzupassen, werden flach geneigte Böschungen festgesetzt, wobei für Stützmauern innerhalb der überbaubaren Flächen eine Sonderregelung getroffen wird. Dies dient insbesondere dazu, den Nachbarbelangen Rechnung zu tragen.

6.11. Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift

Ferner werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, der Wildtiere führen. Um die Anzahl und damit die Häufung der Werbeanlagen zu verhindern werden diese auf die Eigenwerbung beschränkt. Aufgrund der peripheren Lage umgeben vom Außenbereich werden jegliche beleuchtete Werbeanlagen (selbstleuchtend, angestrahlt), laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) nicht ausgeführt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen an Werbekonzepte werden Regelungen in Bezug auf die Lage der zulässigen Werbeanlagen getroffen.

Um die Auffindbarkeit an der Holzgasse zu erleichtern und die Adressbildung zu unterstützen, wird ein Standort und die Größe der typischen Werbepylonen bestimmt

6.12. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Ortsrandeingrünung. Weitere Maße und durch Planzeichen festgelegte überbaubare Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Abstandsflächen entsprechend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hohenfurch bzw. der BayBO gelten.

6.13. Weitere Planinhalte

Weitere Planinhalte sind Planunterlagen, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Artenliste, Empfehlungen und Ordnungswidrigkeiten. Insbesondere nachrichtlich übernommen werden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der Bundesstraße, die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1⁷⁴) ermittelten Höhenschichtlinien, sowie einzelne Punkte des vermessungstechnischen Höhenmaßes durch das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG und zur Eigenvorsorge Rechtsgrundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 26.325 m²	
Fl.-Nr. 942T	ca. 14.135 m²	53,69%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.305 m ²	GRZ = 0,09
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.340 m ²	GRZ(§19IV) = 0,33
Koppel - Fl.-Nr. 942	ca. 1.985 m ²	7,5%
Grünland	ca. 6.340 m ²	24,1%
Gartenflächen und Grün	ca. 1.000 m ²	3,8%
Pflanzenkläranlage	ca. 165 m ²	0,6%
Fl.-Nrn. 947T Holzgasse 940T Feld-/Waldweg	ca. 3.685 m²	14,00%
Fahrbahn mit Kiesstreifen	ca. 1.155 m ²	4,4%
Straßenbegleitendes Grün	ca. 640 m ²	2,4%
Grünland	ca. 1.820 m ²	6,9%
Koppeln	ca. 70 m ²	0,3%
Fl.-Nr. 950	ca. 8.505 m²	32,31%
Grünland	ca. 7.620 m ²	28,9%
Extensives Grünland	ca. 885 m ²	3,4%

Tab. 8: Bauliche Nutzung - Bestand

⁷⁴ Laserscan-Befliegung Weilheim_2020 in der Zeit vom 15.12.2020-04.04.2021. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 26.325 m²	
Fläche für den Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 7.795 m ²	32,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 4.677 m ²	GRZ = 0,60
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 6.236 m ²	GRZ(§19IV) = 0,80
Sonstiges Sondergebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 6.405 m ²	26,6%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.562 m ²	GRZ = 0,40
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 5.124 m ²	GRZ(§19IV) = 0,80
Summe Versiegelung Bauland	ca. 11.360 m²	80,0%
Verkehrsfläche	ca. 2.035 m ²	8,5%
Straßenbegleitgrün	ca. 1.755 m ²	7,3%
interne Ausgleichsfläche	ca. 2.190 m ²	9,1%
Private Grünfläche	ca. 3.860 m ²	16,1%
Summe Versiegelung qualifizierter BBP	ca. 13.395 m²	55,7%
Summe qualifizierte BBP	ca. 24.040 m²	100,0%
Unbeplanter Bereich	ca. 2.285 m ²	100,0%
Summe einfacher Bebauungsplan	ca. 2.285 m²	100,0%

Tab. 9: Bauliche Nutzung – Neu

7.2. Bodenordnung

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

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung

8.1.1. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind in Hohenfurch folgende Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine gewerbliche Bebauung (Sonstiges Sondergebiet Transport) oder Anlagen für die örtliche Verwaltung (Fläche für Gemeinbedarf Bau- und Wertstoffhof) entwickelt werden könnten.

- eingeschränktes Gewerbegebiet beidseitig der Wettersteinstraße ca. 3,40 ha,
- Gewerbegebiet Winkelweg ca. 0,70 ha und
- Mischgebiet an der Hoheneggstraße/Tannenweg ca. 0,33 ha.

Für die Nutzungsmischung des sonstigen Sondergebietes, mit dem Teil der nicht gewerblichen Tierhaltung wäre nur das Mischgebiet denkbar.

8.1.2. Unbebaute Flächen, für die Planungsrecht besteht:

Im Ortsbereich von Hohenfurch sind zwei Baulücken in Gewerbegebieten und eine Baulücke in festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf vorhanden. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 2 Baugrundstücke BBP „Gewerbegebiet Nord“ mit ca. 2.495 m² und 2.995 m² (eingeschränktes Gewerbegebiet),
- 1 Baugrundstück BBP „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“ mit 1.405 m² (Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: soziale Zwecke und öffentliche Verwaltung)

8.1.3. Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

Für die Nutzungsmischung des sonstigen Sondergebietes, Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung und die Fläche für Gemeinbedarf sind keine Grundstücke erkennbar.

Durch Militär, Bahn, Post und Gewerbe sind keine brachliegenden Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha vorhanden.

8.1.4. Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:

Für die Nutzungsmischung des sonstigen Sondergebietes, Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung und die Fläche für Gemeinbedarf sind keine Grundstücke erkennbar.

8.1.5. Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Für das sonstige Sondergebiet Transport wäre zunächst eine Nachverdichtung des Firmensitzes Alt-Standort Fl.-Nr. 617/1 und /11, (Gewerbering Nr. 1) mit ca. 4.635 m² (ca. 115 m x ca. 35 m) denkbar. Nach Aussage des Inhabers der Firmen scheiterten die Kaufverhandlungen zum Teilerwerb der Nachbargrundstücke an der Gewerbestraße.

Der Firmensitz befindet sich in der Gewerbestraße Nr. 2 (Fl.-Nrn. 617/1 und 617/11 mit insgesamt ca. 4.640 m²) der durch den Bebauungsplan „Tal II“ mit seiner 11. Änderung als Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt ist. Bei einer Baulandfläche von ca. 3.995 m² wird der nördliche Teil (ca. 2.035 m²) als Wohn- und Bürogebäude und der südliche Teil mit 2.605 m² als Abstellplatz und Fahrzeughalle für zwei Spezialfahrzeuge mit einer GR von ca. 325 m² genutzt.

Die Errichtung der geplanten Fahrzeughalle für Spezialfahrzeuge (ca. 55 m x 20 m) ist aufgrund der mangelnden Zufahrt durch den Grundstückszuschnitt so nicht möglich. Es müsste eine kostenaufwändigere Lösung mit zwei Hallen und einer kompletten Umstrukturierung des Standortes, z.B. unter Abbruch des bestehenden Wohn- und Bürogebäudes, durchgeführt werden.

Die Unterbringung einer nicht gewerblichen Tierhaltung bietet sich in einem brachgefallenen landwirtschaftlichen Gebäude sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich an.

Für die Fläche für Gemeinbedarf Bau- und Wertstoffhof wäre der provisorische Standort Fl.-Nr. 422 (Bräuweg 2, mit einer Grundstücksfläche ca. 2.080 m² und einer Grundfläche ca. GR 370 m²) mit der Erweiterung Fl.-Nr. 427/8 mit einer Grundstückfläche von ca. 1.405 m² (Bebauungsplan – „Kreuzstraße Nahversorgung Hohenfurch“ i.d.F. vom 18.03.2014, mit einer GR 955 m² als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: sozialen Zwecken bzw. öffentliche Verwaltung) denkbar. Da das bestehende Gebäude sowohl bauliche als auch funktionale Mängel aufweist, wäre eine komplette Umstrukturierung des Standortes unter Abbruch des „Bräustadls“ nötig. Hinzu kommt, dass der Neubau aufgrund der Befahrbarkeit überwiegend ebenerdig erfolgen müsste.

8.1.6. Ermittlung des Bedarfs an gewerblich genutzten Flächen

Der Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen ergibt sich durch den schlüssigen Flächenbedarf des ortsansässigen Spezialtransport-Unternehmens und des gemeindlichen Bauhofes mit Wertstoffhof.

8.1.7. Neuausweisung

Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf diese Neuausweisungen ganz zu verzichten.

8.2. 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. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 1,6895 ha) durch Fläche für den Gemeinbedarf und sonstiges Sondergebiet nur im notwendigen Umfang für die Fläche für Gemeinbedarf (ca. 0,7795 ha) und sonstiges Sondergebiet (ca. 0,640 ha) in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder ein „Versiegelungsverbot“⁷⁵. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen, zumal insbesondere deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf für die Erweiterung des Spezialtransportunternehmens und Neuerrichtung des Bauhofes kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt. Durch die verursachten Geräusche (anlagebezogener bzw. verkehrlicher Lärm) der Nutzungen (Trennungsgrundsatz) ist eine Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht möglich.

Gemäß Bodenschätzung⁷⁶ wird die Holzgasse und der östliche Teil mit den Klassenzeichen LI1b2 (L: sandiger Lehm - II: Zustandsstufe mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnisse ohne Gefahr der Austrocknung) und IS1b2 (IS: lehmiger bis stark lehmiger Sand – II: Zustandsstufe mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit

⁷⁵ so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

⁷⁶ geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Weitere Daten Bayerische Vermessungsverwaltung“, Auswahl „Bodenschätzung“, Datenabruf 07/2021

Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnissen ohne Gefahr der Austrocknung) angegeben. Der westliche Teil wird mit den Klassenzeichen IS1b2 (IS: lehmiger bis stark lehmiger Sand – I: Zustandsstufe höchster und mittlerer Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnissen ohne Gefahr der Austrocknung). Die Wertzahlen liegen zwischen der Grünlandgrundzahl von 45 bis 57 und der Grünlandzahl von 40 bis 55.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der mittleren Ertragsfähigkeit des Bodens (unter Zugrundelegung der Grünlandzahl für die Ertragsfähigkeit) vertretbar.

So entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen dem Verbrauch von landwirtschaftlicher Nutzfläche und der Bodenversiegelung für den Belang des Gemeinwohls, der kommunalen Arbeitsplatzsicherung und teilweise von Sport, Freizeit und Erholung.

8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Durch die Lage des Geltungsbereichs am bzw. im südlich Siedlungsbereich und der Entfernung von ca. 360 m zum nächsten Fließgewässer, der Schönach (auf einer Höhe von ca. 692 m ü.NHN) sind Gefahren durch ein Flusshochwasser unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Aufgrund des zum Teil stark geneigten Geländes insbesondere im Bereich der **Fläche für den Gemeinbedarf** ist mit wild abfließendem Wasser auch aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus durchaus wahrscheinlich. Im sonstigen Sondergebiet ist aufgrund des relativ ebenen Geländes nicht mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Damit erscheint im **sonstigen Sondergebiet** eine Beeinträchtigung eher unwahrscheinlich.

Im Rahmen der Eigenvorsorge kann mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (wie Weiße Wanne) reagiert werden. Damit können Schäden vermieden bzw. minimiert werden.

Aufgrund der Erkenntnisse der Baugrunderkundung ist einerseits mit einem hohen Grundwasserflurabstand (ca. 30 m) auszugehen. Damit ist eine Beeinträchtigung hieraus eher unwahrscheinlich.

Allerdings ist nach länger anhaltenden und stärkeren Regenereignissen mit temporäres Schicht- oder Stauwasser in allen Höhenlagen zu rechnen. Hierzu kommt die Blasy+Mader GmbH⁷⁷ für die Fläche für Gemeinbedarf zu folgender Aussage:

„Im Zuge der Aufschlussbohrungen wurde weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Im Untersuchungsgebiet stehen aber verbreitet Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $< 1 \cdot 10^{-4}$ m/s an. Nach DIN 18533: 2017-07⁷⁸ sind erdberührte Bauteile in diesen Böden nach der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E abzudichten (mäßige Einwirkung von Bodenfeuchte und nicht drückendem Stauwasser). Alternativ müsste das Schicht- bzw. Stauwasser, welches sich insbesondere bergseitig (im Osten) im Hinterfüllraum bilden kann, durch eine Drainage an der Unterkante des Bauwerkes gesichert und dauerhaft abgeführt werden. Bei Herstellung einer Drainage reicht eine Abdichtung von unterirdischen Bauteilen gegen Bodenfeuchtigkeit (Wassereinwirkungsklasse W1-E). Das Drainwasser müsste über tiefere Schächte in den Untergrund (anstehende Kiese) abgeführt werden. Mit den Schächten müssen Kiese mit relativ geringen Feinkornanteilen in ausreichender Mächtigkeit erfasst werden.“, die im Rahmen der Eigenvorsorge bei der Errichtung von Bauvorhaben umgesetzt werden können um Schäden zu vermeiden.

8.4. Belange des Klimaschutzes

Ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung ist insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, 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,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,

⁷⁷ Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Bauhofes auf dem Grundstück Flur Nr. 95 in 86978 Hohenfurch“, Baugrunderkundung, Projekt Nr. 12660, 24.06.2022, Ziffer 5.3 Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtenwasser

⁷⁸ **DIN 18533-1**: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Beuth-Verlag Berlin, Ausgabe 2017-07

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und keiner Neuausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen, Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Beibehaltung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerkern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme) und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung), sowie umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird im Übrigen abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG⁷⁹) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden.

Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuches vom 16.12.2011 wurde der § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie - eingeführt. Hierdurch werden Änderungen an bestehenden Gebäuden durch Baumaßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, begünstigt. Damit sind z.B. Wärmedämmmaßnahmen an Gebäuden im einfachen Bebauungsplanteil gemeint, die Auswirkungen auf die Zulässigkeitskriterien der überbaubaren Grundstücksfläche (hier die teilweise bestandsbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen) haben. Gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde⁸⁰ kann „als geringfügig im Sinne des Satzes 1 kann faustregelartig eine nachträgliche – ausreichende – Wärmedämmung mit einer Tiefe von 25 cm angesehen werden“.

Da sich die Zulässigkeit der Abweichungen unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, ist in Bebauungsplangebieten weder die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB noch ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Absatz 1 BauGB erforderlich.

8.5. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt⁸¹ (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH⁸² stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL⁸³ dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9⁸⁴ der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht. So gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft⁸⁵ insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

⁷⁹ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinsparungsgesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

⁸⁰ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren: Abstandsflächenrechtliche Behandlung von Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, vom 29.07.2011, IIB4-4101-010/10

⁸¹ Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

⁸² EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

⁸³ Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: „*Dienstleistung*‘ jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;“

⁸⁴ Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: „*Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ..Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Bauvorschriften ...*“

⁸⁵ Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007

„*Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen durch, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c)*

Die Festsetzungen zur Beschränkung auf das sonstige Sondergebiet und die Fläche für Gemeinbedarf stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffern 1.2 und 6.1) gerechtfertigt (erforderlich) und
- sind zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

8.6. 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, sofern im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des vorhabenbezogenen 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.

8.7. Naturschutzrechtliche Ausnahme

Da im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ein nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop von dem Vorhaben betroffen ist, ist im Zusammenhang vor Verfahrensbeginn am 15.11.2021 ein Antrag auf Ausnahme von den naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde⁸⁶ gestellt worden. Diese Ausnahme wurde mit Auflagen durch den Bescheid vom 06.12.2021⁸⁷ erteilt. Entsprechend der Auflagen erfolgt der Nachweis des Ausgleichs der Beeinträchtigungen auf der Fl.-Nr. 2105. Diese ist zukünftig zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes bzw. einer arten- und strukturreichen Dauergrünlandes (FFH-LRT 6510) zu pflegen (siehe auch Ausführungen zur Ziffer 4.4)

8.8. Voranfrage bei der höheren Landesplanungsbehörde

Im Vorfeld des Grundstückserwerbs durch die Gemeinde und der Standortentscheidung gab die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern⁸⁸ folgende Bewertung ab:

„Gem. LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die geplante Fläche für den Bauhof kann noch als angebunden angesehen werden. Es wäre zu überlegen, ob man hierfür anstatt eines Mischgebietes eine Fläche für Gemeinbedarf ausweist. Auf den Schutz der vorhandenen Großbäume sollte bei der Bebauung geachtet werden.

Gegen die Ausweisung auf der benachbarten Fl.Nr. 942, die an die Fläche für den geplanten Bauhof angebunden ist, bestehen nach Verwirklichung des Bauhofs aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings schlagen wir hier vor, nur den Teilbereich, auf dem die neue Halle entstehen soll, als Gewerbegebiet auszuweisen. Die vorhandenen Gebäude, die der Wohnnutzung vorbehalten bleiben sollen, könnten dann weiterhin Außenbereich bleiben.“

Nach Erscheinen der „Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung⁸⁹“ wurde in einem Telefonat⁹⁰ mit der höheren Landesplanungsbehörde klargestellt, dass an der damaligen Bewertung festgehalten werden kann.

handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt.“

⁸⁶ im Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet: Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege

⁸⁷ Umweltschutzverwaltung im Landratsamt Weilheim-Schongau, mit Bescheid vom 06.12.2021 1734.021 Bauhof Hohenfurch

⁸⁸ Schreiben vom 05.03.2018, GZ: 24.1-8291-WM

⁸⁹ Stand: 07.01.2020

⁹⁰ Telefonat: Erster Bürgermeister und Unterzeichner am 23.04.2020

Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern⁹¹ führt in Ihrer Stellungnahme u.A. Folgendes aus:

„Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) BII 1.3 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Gemäß unserer Stellungnahme vom 05.03.2018 zur entsprechenden Voranfrage bzgl. der geplanten Flächenausweisungen kamen wir zu dem Ergebnis, dass der Bereich noch als angebunden angesehen werden kann. **Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich die Flächen nicht als Ansatzpunkt für weitere Siedlungsentwicklungen südlich des Hauptortes eignen.**“

8.9. Verschattung landwirtschaftlicher Flächen

Für die östlich gelegene landwirtschaftliche Ackerfläche (Fl.-Nr. 951) kommt es durch die Bepflanzung des Ortsrandes auch bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zu einer Verschattung. Bei der Pflanzung von 14 Einzelbäumen in der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung wirkt sich diese nur bis zu einer Entfernung von 4 m aus. So wird die Ertragsminderung unmittelbar im Anschluss an die Bäume 100 % betragen und bis zu einer Entfernung von 30 m (bzw. 25 m) auf den Wert null abfallen. Damit ist die Fl.-Nr. 951 bei der „worst-case“ Betrachtung als durchgängiger Wald und nicht mit Einzelbäumen, bei linearem Abfall der Beeinträchtigung im Bereich zwischen 100 % und 0 %, durchschnittlich also 87 % (bzw. 84 %) betroffen. Bei einer betroffenen Fläche von 155 m x 24 m (bzw. 21 m) = 4.030 m² (3.255 m²) entspricht der Gesamtverlust durch diese Verschattung 1.746 m² (bzw. 1.367 m²). Dies entspricht ca. 5,65 % (4,42 %) der landwirtschaftlichen Grundstücksfläche von ca. 30.909 m² und liegt damit weit unter dem in der Rechtsprechung und Literatur als erheblich angesehener Nachteil in Höhe von 20 % Ertragsverlust.

8.10. Städtebauliche Verträge

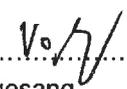
Bezüglich der dauerhaften Sicherung der Löschwasserversorgung (Ziffer 2a des Vertrages), der Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung (Ziffer 2a des Vertrages), der Sicherung der Schmutzwasserentsorgung (Ziffer 2c des Vertrages) und der Bereitstellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche A2 (Ziffer 2d des Vertrages) wurde mit dem Grundstückseigentümer der Fl.-Nr. 942 am 17.07.2023 ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit entsprechender Verpflichtung geschlossen.

8.11. Sonstige Auswirkungen

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

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

Hohenfurch, 15. Nov. 2023

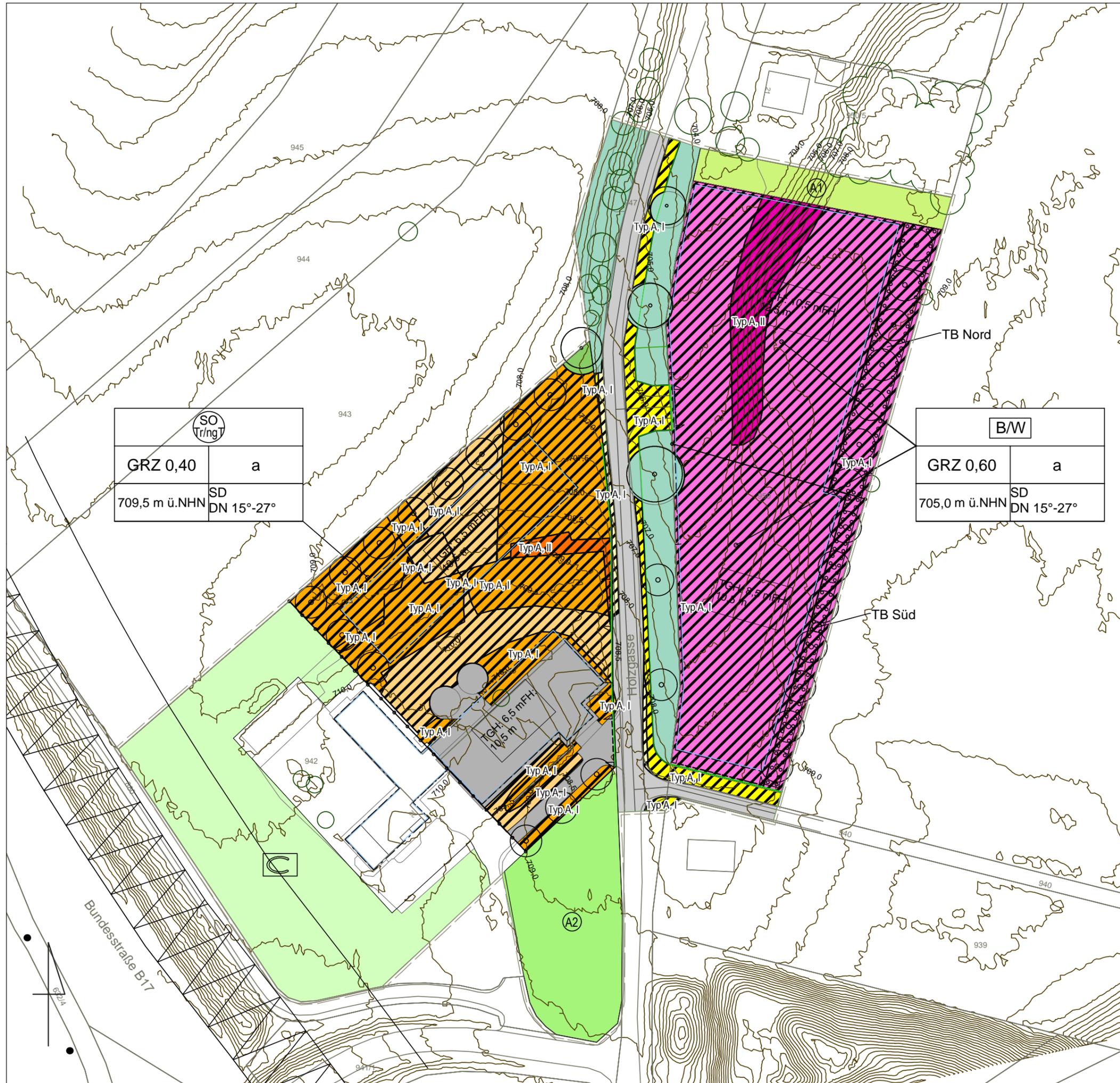

Vogelsgesang
Erster Bürgermeister




Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



⁹¹ Schreiben vom 13.04.2022, GZ: ROB-2-8314.24_01_WM-10-1-3, im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB



SO Tr/ing	
GRZ 0,40	a
709,5 m ü.NHN	SD DN 15°-27°

B/W	
GRZ 0,60	a
705,0 m ü.NHN	SD DN 15°-27°

- Eingriffsermittlung**
Qualifizierter Bebauungsplan
- Bereich Gemeinbedarfsfläche (Bauhof)
- Typ A, Kat. I (Faktor 0,5)
 - Typ A, Kat. II (Faktor 1,0)
 - Ausgleichsfläche, kein Eingriff
- Bereich Straße / Verkehrsfläche
- Typ A, Kat. I (Faktor 0,3)
 - Typ A, Kat. I (Faktor 0,5)
 - bereits versiegelt, kein Eingriff
 - Grünfläche / Straßenbegleitgrün, Erhalt
Baumreihe, kein Eingriff
- Bereich Sondergebiet (Fa. Mayrock)
- Typ A, Kat. I (Faktor 0,3)
 - Typ A, Kat. I (Faktor 0,5)
 - Typ A, Kat. II (Faktor 0,8)
 - bereits versiegelt, kein Eingriff
 - Erhalt Einzelbaum, kein Eingriff
 - Ausgleichsfläche, kein Eingriff
- Einfacher Bebauungsplan*
- Außenbereich § 35 BauGB, kein Eingriff
 - Umnutzung Koppeln, kein Eingriff
 - Geltungsbereich

PROJEKTNR.: 20-045

PROJEKT
Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche - Sondergebiet Transport/nicht gewerbl. Tierhaltung"

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau

PROJEKTLOGO: **DAURER + HASSE**
Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PLANINHALT
**Grünordnungsplan
Eingriffsermittlung**

MAßSTAB
1:1.000

Datum: 18.07.2023
Bearbeiter: sf



Legende

Geltungsbereich

Planung Ausgleich

Laubbaumpflanzung

Anlage Feldgehölz

Ausgleichsfläche, Bereich Gemeinbedarf

Flurnr.: 950 (nördliche Teilfläche)

Flächengröße: 605 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: dichtes Feldgehölz

Herstellung: gruppenweise Pflanzung heimischer Laubbäume, Laubsträucher und Heister

Pflege: abschnittsweiser Rückschnitt in 10-jährigem Turnus mit Erhalt der Laubbäume; jährliche Mahd der Saumbereiche ab August mit Mähgutabfuhr

PROJEKTNR.: 20-045

PROJEKT

Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche - Sondergebiet Transport/nicht gewerbl. Tierhaltung"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Hohenfurch



Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Str. 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

**Grünordnungsplan
Ausgleichskonzept - A1**

MAßSTAB

1:1.000

Datum: 18.07.2023

Bearbeiter: sf



Legende

 Geltungsbereich

Planung Ausgleich

 Obstbaumpflanzung

 Ausgleichsfläche, Bereich Sondergebiet

Flurnr.: 942 (südöstliche Teilfläche)
 Flächengröße: 1.585 m²
 Ausgangszustand: Intensivgrünland
 Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit struktur- und artenreichem Dauergrünland
 Herstellung: Pflanzung von insgesamt 11 Obstbäumen (Hoch-/Halbstamm)
 Artenanreicherung auf etwa 1/3 der Fläche durch streifenweises Grubbern und Ansaat mit autochthonem Saatgut artenreicher Extensivwiesen
 Pflege: Erziehungsschnitt der Obstbäume, extensive Wiesenmahd (ab Mitte Juni) mit Mähgutabfuhr

PROJEKTNR.: 20-045

PROJEKT
Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche - Sondergebiet Transport/nicht gewerbl. Tierhaltung"

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Hohenfurch

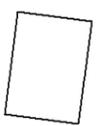
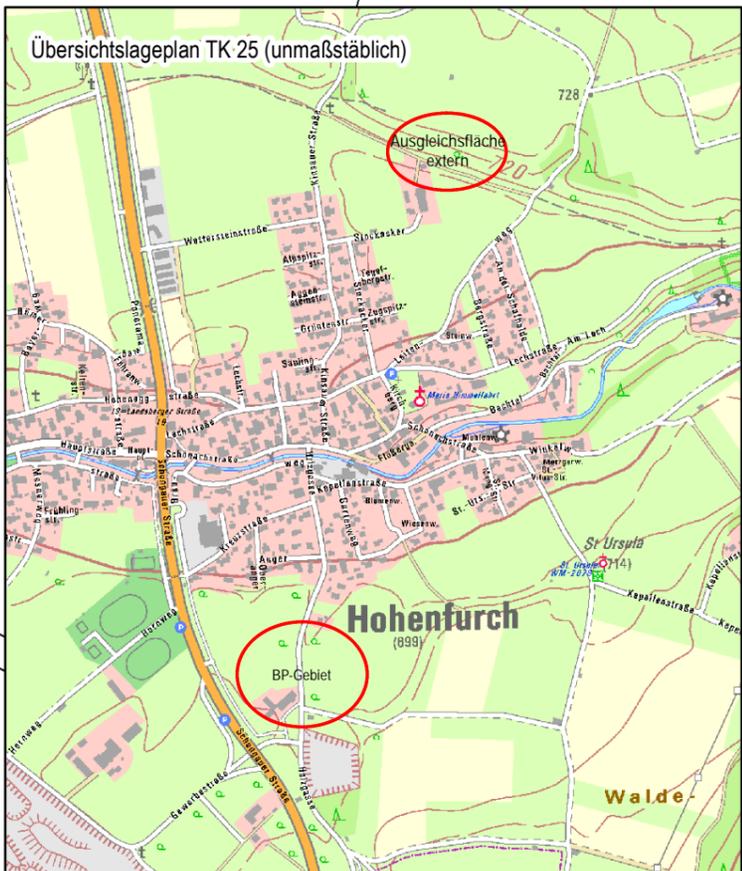


Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung
 Partnerschaftsgesellschaft
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
 Buchloer Str. 1
 86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de

PLANINHALT
**Grünordnungsplan
 Ausgleichskonzept - A2**

MAßSTAB
 1:1.000
 Datum: 18.07.2023
 Bearbeiter: sf



Legende

Planung Ausgleich

-  externe Ausgleichsfläche
-  Umgrenzung Sammel-Ausgleichsfläche
-  Umgrenzung Einzel-Ausgleichsfläche
-  bereits höherwertiger Bestand, nicht aufwertbar

Flurnr.: 2105
 Flächengröße: 7.298 m², davon anrechenbar 65% = 4.744 m²

Ausgangszustand: artenarmes bis artenreiches Extensivgrünland
 mehrjährige Brache mit individuellem Laubbaum

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland, Erhalt des Einzelbaums

Herstellung: -
Pflege: Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu beweiden. Die Pflegebeweidung ist ab Mitte Juni eines jeden Jahres in 2-3 Durchgängen mit einer Dauer von maximal 2 Wochen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche darf nicht als Stand- oder Dauerweide genutzt werden. Im Herbst eines jeden Jahres ist eine Nachmahd durchzuführen, um Weideunkräuter wie Disteln und ähnliche Pflanzen zurückzudrängen. Der im Osten der Ausgleichsfläche stehende Baum ist zu erhalten.

Die Entwicklungspflege und der Entwicklungserfolg sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen. Das Pflege- und Entwicklungskonzept ist spätestens nach 5 Jahren im Rahmen einer Erfolgskontrolle zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Die Ausgleichsfläche dient dem Ausgleich nach § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG und zugleich dem Ausgleich nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

2104



PROJEKTNR.: 20-045

PROJEKT
Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche - Sondergebiet Transport/nicht gewerbl. Tierhaltung"



Büro für Landschafts-Orts- und Freiraumplanung
 Partnerschaftsgesellschaft
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdla
 + Stadtplaner
 Buchloer Str. 1
 86879 Wiedergeltingen

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Hohenfurch
 Hauptplatz 7
 86978 Hohenfurch

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT
Grünordnungsplan
Ausgleichskonzept - A3

MAßSTAB
 1:750

Datum: 18.07.2023
 Bearbeiter: sf