

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenstrasse Ost“ der Gemeinde Hohenfurch

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Am 13.07.2004 hat der Gemeinderat Hohenfurch beschlossen, einen Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1131 und Fl. Nr. 1133 südlich des Winkelwegs aufzustellen.

In der gleichen Sitzung wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Gemeinde Hohenfurch steht, auf Grund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung, unter großem Druck Bauflächen für die heimische Bevölkerung auszuweisen, deshalb war es notwendig hierfür passende Bauflächen im Gemeindegebiet zu untersuchen.

Eine Erweiterung des Baugebiets an der Kapellenstrasse erschien aus ortplanerischer Sicht als sinnvolle Fläche für weitere Baulandausweisungen.



Bestehendes Baugebiet westlich der Kapellenstrasse

Das künftige Baugebiet „Kapellenstrasse Ost“ schließt eine Lücke zwischen dem bestehenden Baugebiet und der geplanten Gewerbegebietsfläche im Osten des

Änderungsbereiches und berücksichtigt somit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die betreffenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

B.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Lage und Größe:

Das Plangebiet wird im Westen durch die Kapellenstrasse im Norden durch den Winkelweg und im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 10. 000 m².

Höhenentwicklung:

Bei dem Gebiet handelt es sich weitgehend um ebenes Gelände.

Beschaffenheit des Untergrundes:

Bei dem vorherrschenden Baugrund kann von einem tragfähigen Untergrund ausgegangen werden. Eine ausreichende Sickerfähigkeit ist ebenfalls gegeben.

C.) Geplante bauliche Nutzung:

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 zulässigen Betriebe, sowie die in § 6 Abs. 3 BauGB werden nicht zugelassen da es sich der Planung nach um eine Wohnbebauung handelt, die zudem dem Charakter der umliegenden Bebauung Rechnung tragen soll.

Im Baugebiet gilt offene Bauweise. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser wobei die maximale Grundfläche der Hauptgebäude für Einzelhäuser 150 m², für Doppelhaushälften 90 m² nicht übersteigen darf.

D.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sicher gestellt.

Der neu zu erstellende Kanal wird an das bereits bestehende Kanalnetz angebunden. Die Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Schongau zugeführt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lechelektrizitätswerke AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Kapellenstrasse und eine innere Stichstrasse die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Die Verkehrsfläche ist ausreichend um die Benutzung von

E.) Städtebau

Die gestalterischen Festsetzungen im Baugebiet orientieren sich an den, in jüngster Zeit entwickelten, Bebauungsplänen der Gemeinde Hohenfurch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Höhenlage und die Wandhöhe bestimmt.

Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächen werden die künftigen Wohnungsgrößen geregelt.

Mit der Zulässigkeit einer zweiten Wohneinheit wird die Möglichkeit von "Einliegerwohnungen" geschaffen. Diese sollen auch in kleiner Form in den Doppelhaushälften möglich sein.

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

Insbesondere wurde im Bereich der Dachneigungen auf die angrenzende Bebauung Rücksicht genommen und dieser durch die Festsetzung der Dachneigung 22°-28° bzw. 35° Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Dachneigung mit 35° resultiert aus der Überlegung die Dachgeschossausbauten zu erleichtern und somit Dachgauben und Dachaufbauten zuzulassen.

Regelungen hierzu wurden unter 7.4 der gestalterischen Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes getroffen. Auch diese orientieren sich an den in letzter Zeit ausgewiesenen Baugebieten.

Durch die Festsetzung fließender Baugrenzen wurde auch dem Wunsch nach planerischer Freiheit deutlich entsprochen.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wurde mit maximal 2 festgesetzt. Dies dient dazu neben einer Hauptwohnung eine untergeordnete Einliegerwohnung zuzulassen, was der dörflichen Struktur der Ortschaft Hohenfurch entspricht.

Die Baumassen werden durch die Festsetzung von maximal überbaubarer Grundfläche (150 m²) sowie Wandhöhe und Höhenlage bestimmt.

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

Um den Charakter der Hohenfurcher Dorfstruktur wahren zu können, wurde neben der Dachform der Satteldächer und den ortstypischen Dachneigungen, hier Festlegungen zu den Dachaufbauten und Proportionen der Baukörper gemacht (siehe gestalterische Festsetzungen Punkt 7.1, Punkt 7.4).

F.) Naturschutz

Bestandsbewertung:

Die neu zu überplanende Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Bewertung gemäß Leitfaden (Bewertung des Ausgangszustandes) Kategorie , Oberer Wert (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die Planungen innerhalb des Geltungsbereiches wurden als WA und MI-Bereiche festgesetzt. Da jedoch der Bereich des MI lediglich eine bestehende Bebauung ohne nennenswerte Erweiterungsmöglichkeiten festschreibt und somit die Neuplanungen ein WA umfassen kann die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (siehe Anlage Begründung) angewendet werden.

Da alle Fragen mit ja beantwortet werden können (siehe Anlage 1 Checkliste) besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die Reduzierung der Versiegelung und die intensive Begrünung (siehe Festsetzung 5.1 –Pflanzgebot-) der privaten Gartenflächen, sowie den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Für die Gemeinde Hohenfurch besteht der Vorentwurf eines gemeindlichen Landschaftsplanes der als Grundlage für weitere Planungen dienen soll.

Zum Thema Ortsrandgestaltung stellt der Landschaftsplan fest:

Bei neu zu schaffenden Ortsrandgestaltungen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Übergangsbereich zur Umgebung
- lockere, höhere und breitenvariable Pflanzungen
- Verzicht auf Schnithecken, Koniferen und Thujen

Dieser Forderung wurde durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Punkt 5 Grünflächen (Textteil) Rechnung getragen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde deshalb ein Flächenpflanzgebot als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zudem wird unter 5.5 eine Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen.

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung stellt eine sinnvolle Fortführung des Ortsrands aus dem westlich angrenzenden Baugebiet dar.

Laut Aussage des Landschaftsplanes liegen im Gemeindegebiet von Hohenfurch keine Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitatschutz (FFH) Richtlinie und keine Gebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Um eine dörfliche Eingrünung der Grundstücke zu erreichen, ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum festgesetzt.

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

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

G.) Umweltbericht

Bei der geplanten Ausweisung des Baugebietes „Kapellenstrasse Ost“ handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

Allgemeine Beschreibung des Plangebietes:

Wie schon zuvor ausgeführt wird die überplante Fläche derzeit als intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. Die Fläche ist als eben zu bezeichnen. Das Plangebiet wird von einer bestehenden Bebauung im Westen und von landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden begrenzt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 2.

Au der betreffenden Fläche sollen ca. 6 – 10 Bauparzellen in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern entstehen.

Die Lückenschließung zwischen der bestehenden westlichen Wohnbebauung und dem in Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet stellt einen sinnvollen Lückenschluss im Sinne des § 1a des BauGB dar.



Bestehende landwirtschaftliche Fläche, Blick nach Osten

Für die Gemeinde Hohenfurch besteht der Vorentwurf eines gemeindlichen Landschaftsplanes der als Grundlage für weitere Planungen dienen soll. Die dort getroffenen Aussagen für das Plangebiet sind in die Planung mit übernommen worden.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Grundstücke grenzen direkt an die bestehende Bebauung an und werden bisher intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Schutzgut Mensch:

Bei der Gestaltung des Baugebietes wurde auf ein hohes Maß an Wohnumfeldqualität geachtet.

Ein intensiver Schutz vor Lärmbelastigungen erscheint, bedingt durch die Lage des Baugebiets, abseits von jeglichen Hauptstraßen und Sportanlagen, nicht notwendig.

Eine unmittelbare negative Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Anwohner ist in diesem Falle auszuschließen.

Lediglich durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Osten und Süden des Planungsgebietes ist mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen. Diese sind jedoch nur durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu erwarten.

Die nächste landwirtschaftliche Hofstelle ist vom Baugebiet ca. 150 m entfernt und trägt somit nicht mehr zu weiteren Emissionen bei.

Mit zusätzlichen Immissionen oder Emissionen ist im Baugebiet durch die geplante Nutzung als WA bzw. MI nicht zu rechnen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die Müllabfuhr des Landkreises gesichert so dass auch hier keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

Durch die Umwandlung der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche in ein allgemeines Wohngebiet sind ebenfalls keinerlei Nachteile zu erwarten.

Im Plangebiet wurde die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen vorgeschrieben um den ökologischen Forderungen sowie den Zielen des Landschaftsplanes gerecht zu werden.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten werden wieder Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere sowie Brut- und Nistplätze für Vögel bereitgestellt.

Um die natürlichen Wanderwege von Kleintieren nicht zu stören, sind Zäune so auszubilden, dass keine unnötigen Tierbarrieren entstehen.

Die Entwässerung der Dächer hat im Planungsgebiet über Sickermulden auf den Eignergrundstücken zu erfolgen. Erfahrungsgemäß wird meistens dafür eine kleine Teichanlage gebaut. In diesen Mini-Biotopen können sich vielerlei Kleintiere wie Insekten- oder Krötenarten ansiedeln. Die unmittelbare Nähe der Schönach ist ein sicherer Garant für diese geplante Entwicklung.

Die Grundstücke werden intensiv landwirtschaftlich durch Grünland genutzt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

Schutzgut Boden:

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

Im Plangebiet existieren keine altlastenverdächtigen Flächen. Im Baugebiet ist eine Versiegelung der Böden im größeren Maße nicht zulässig, um das Schutzgut Boden in seiner bestehenden Form nicht durch Austrocknung zu gefährden.

Auch die Regenentwässerung der Straßen wird über belebte Bodenschichten dem Grundwasser zugeleitet.

Unterpunkt 5.2 Boden des gemeindlichen Landschaftsplanes (Vorentwurf) ist folgender Passus als Entwicklungsmaßnahme und Ziel verankert:

.... Grundsätzlich ist für alle Böden die natürliche Bodenfruchtbarkeit zu erhalten im Sinne einer bodenschonenden und fördernden landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Bodenbearbeitung (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung, Vermeidung und Zurücknahme von Bodenversiegelungen, Verzicht bzw. Vermeidung von Stoffeinträgen, die Bodenorganismen beeinträchtigen können, Erhalt oder Wiederherstellung der natürlichen Bodenfeuchte)....

Diese Forderungen werden durch die im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen im Bereich Grünordnung eingehalten.

Somit kann eine überdurchschnittliche Belastung des Schutzgutes Boden durch das geplante Baugebiet ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Funktion des Bodens im Baugebiet als besonders natur- und kulturgeschichtliches Archiv kann nicht bestätigt werden.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist als ausreichend zu bezeichnen. Die Versickerungsfähigkeit kann als positiv eingestuft werden

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes

Im Baugebiet wurde die Bebauungsdichte sehr niedrig gewählt, um einen möglichst hohen Anteil an Natur im Gebiet zu bewahren.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Grundwasser durch Versickerung über belebte Bodenschichten zuzuführen. Durch die geplante Bebauung ist ein Absenken des Grundwassers nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen im Bereich des Grundwassers durch Verschmutzung sind nicht zu befürchten, da die Hausentwässerungen an das örtliche Kanalnetz angeschlossen sind.

Die im Landschaftsplan erwähnte, schützenswerte Gewässersituation im Bezug auf die Schönnachextensivierung, der Uferpufferstreifen des Lechs, Bachrenaturierungsmaßnahmen etc. werden durch die Planung nicht berührt.

Es bleibt festzustellen, dass eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser nicht gegeben ist.

Schutzgut Klima und Luft:

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

Hohenfurch liegt topografisch bedingt (Auszug aus dem Landschaftsplan) im Zustrommittelpunkt zwischen Kaltluftströmungen der landwirtschaftlichen Flächen die von den höher gelegenen Waldflächen Sauerstoff zuleiten und für einen innerörtlichen Luftaustausch sorgen.

Im Landschaftsplan ist hierzu folgendes vermerkt:

...Weder der Luftabflusskorridor der Schönnach noch die Frischluft-Zugluft-Bahnen von den nahe gelegenen Hangleiten und die in die Ortschaft hereinreichenden Grünzäsuren dürfen durch Hindernisse wie Bebauung oder querstehende dichte Gehölze abgeriegelt werden.....

Dieses vorgenannte Ziel des Landschaftsplanes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen zu diesen Forderungen können hierzu nicht festgestellt werden. Bedeutsame Frischluftschneisen werden vom Planungsgebiet nicht berührt.

Die Entfernung des Baugebietes zur B17 kann als ausreichend betrachtet werden, so dass hier keinerlei Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Ansonsten können von dem geplanten Wohngebiet keinerlei Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft festgestellt werden.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild:

Im Entwurf des Landschaftsplanes ist die betreffende Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen.

Der vorgeschriebene Bereich der natürlichen Baugrenze (gezackte Linie im Landschaftsplan) wird durch die Planung nicht überschritten.

Die im Landschaftsplan unter Punkt 5.6 Landschaftsbild genannten Strukturen bzw. Geländestufungen etc. werden auch hier durch die Planung nicht berührt.

Vielmehr kann festgestellt werden, dass durch die Ortsrandeingrünung die bereits bestehende Ortsrandeingrünung des Baugebiets westlich der Kapellenstrasse fortgeführt wird und somit eine Verzahnung des Siedlungsgrüns mit der freien Landschaft stattfinden kann.

Das neue Baugebiet fügt sich an die bereits im Westen bestehende Wohnbebauung an und schließt letztlich eine Lücke zu dem bestehenden Mischgebiet bzw. des im Flächennutzungsplan noch ausgewiesenen weiter östlich gelegenen Gewerbegebietes.

Das jetzige Weideland wirkt zwischen den bereits bebauten Flächen zwar nicht als störend, stellt jedoch auch keine wertvolle oder eigentümliche Landschaftsgestalt dar.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude wurde so gering wie möglich gewählt. Sie passt sich vorwiegend der umliegenden Bebauung an.

Besonders Wert wurde auf das Ausschließen von landschaftsuntypischen Baumaterialien oder Fassadengestaltungen gelegt, um die regionalen Merkmale bayrischer Wohnsiedlungen im ländlichen Raum zu unterstützen.

Durch die vorliegende Planung wird kein landschaftlich charakteristisches Gebiet überplant. Bedeutsame Naturdenkmäler und Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Umfeld des Planungsgebietes.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für
(Bewertung des Ausgangs- Naturhaushalt und Landschaftsbild)
zustandes)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Es gibt keinerlei Erkenntnisse dass im geplanten Baugebiet besondere Kulturgüter vorhanden sind.

Das jetzige Grünland stellt auch keinen außergewöhnlich ertragreichen Boden dar. Somit kann eine besondere Schutzmaßnahme für den Bereich Kultur und Sachgüter ausgeschlossen werden.

Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 35 BauGB zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Schaffung des Baugebietes sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen des bestehenden Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

- Die vorgesehenen Gebäude überbauen landwirtschaftlichen Grund mit günstigen Standortbedingungen für Grünland. Die Böden verlieren ihre natürliche Ertragsfunktion.

Zur weiteren Eingriffsermittlung wird im folgenden (Anhang) die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) abgearbeitet:

Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Allerdings möchte die Gemeinde Hohenfurch auf zusätzliche Bauabsichten einheimischer Bürger reagieren. Eine Bebauung an anderer Stelle könnte wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden als am geplanten Standort.

Bei Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche würde sich auch auf lange Frist keine ökologische Verbesserung ergeben. Die landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin eine Ansiedlung von Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere sowie Brut- und Nistplätze für Vögel verhindern. Eine für das Grundwasser negative Düngung der Flächen wäre weiterhin gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein.

b. Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers über belebte Bodenschichten
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei den Parkplätzen und Wegen
- Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken

Schlussbemerkung:

Durch das Abarbeiten der einzelnen Schutzgüter zeigt sich, dass im vorliegenden Fall keinerlei negative Wechselwirkungen zwischen den genannten Bereichen auftreten.

Durch die geringe Baumasse bzw. geringe GRZ und die grünordnerischen Festsetzungen war es zudem nicht notwendig Ausgleichsflächen zu schaffen, da unter Berücksichtigung der Checkliste eine weitere Betrachtung nicht von Nöten ist. Das zurückhaltende Eingreifen in Natur und Landschaft schafft für Mensch und Tier einen neuen Lebensraum der durch gegenseitige Wechselwirkungen keinerlei negative Beeinträchtigung aufzuweisen hat. Durch die vorliegende Planung werden keine umweltrelevanten Schutzgüter beeinträchtigt. Die Nähe zu den Lechauen bietet zudem für die künftigen Anwohner einen erhöhten Freizeitwert.

Monitoring und Abschlussbericht:

Im Zuge der Realisierung der Bebauung ist vorgesehen, die Einhaltung der Festsetzungen übersichtlich zu beobachten. Nach ca. 5 Jahren sollte eine Überprüfung stattfinden.

H.) Hinweise

Bei Kompostierung von Speiseabfällen sollten ausschließlich geschlossene Anlagen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der östlich und südlich des Geltungsbereiches gelegenen landwirtschaftlichen Flächen mit Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) zu rechnen ist.

Auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmal Schutzgesetz) wird hingewiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem bayrischen Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

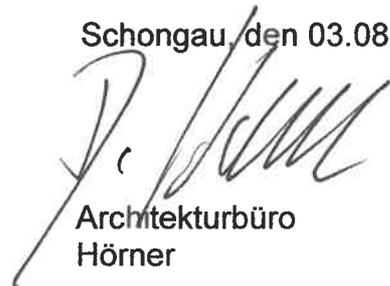
Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NMFreiV) zu beachten.

Gemeinde Hohenfurch, den 03.08.2006

Schongau, den 03.08.2006


Gerbl
1. Bürgermeister




Architekturbüro
Hörner

Anlage: Checkliste

Gefertigt: Schongau, den 27.06.2005
Geändert: