Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung
zur 1. Ergänzung der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung) „Bayerweg/Römerstraße“

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 04.06.2019, redaktionell berichtigt 06.06.2019, 10.09.2019

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Angaben zum Plangebiet	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	5
4.	Voraussetzung für den Erlass	7
5.	Inhalt der Satzung	8
6.	Auswirkungen	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

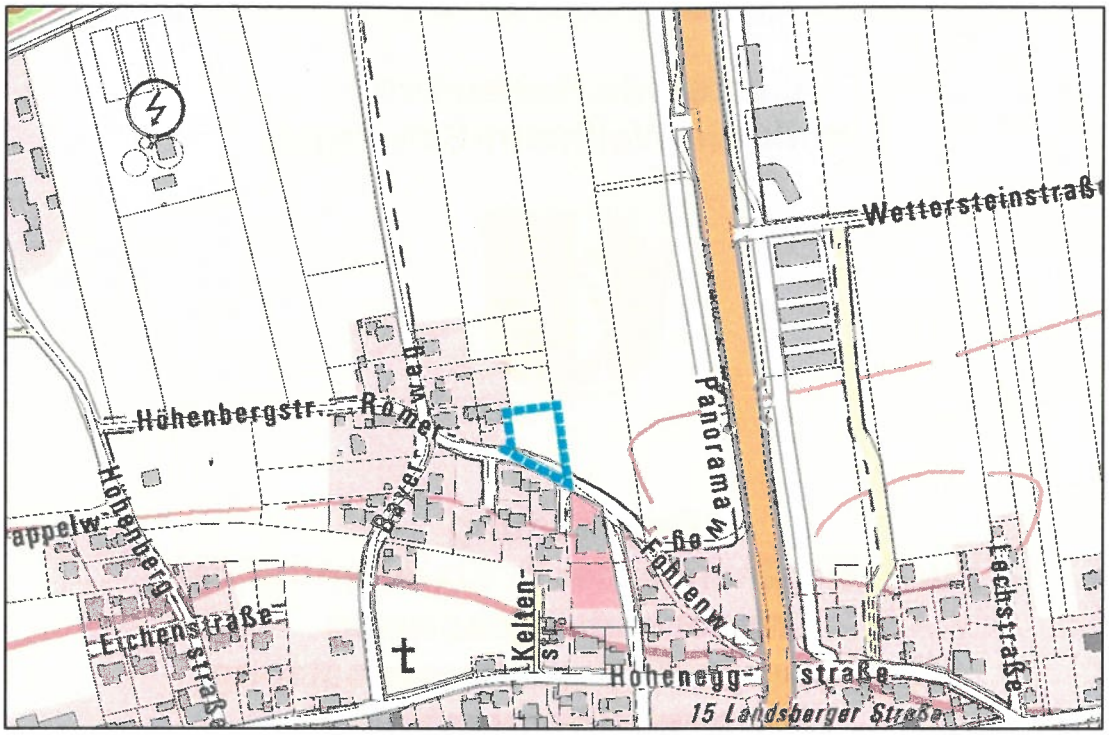

Abb. 1: Digitale Ortskarte 2015 © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (cyan: Umgriff der Satzung)

Der Umgriff des Ergänzungsbereichs umfasst im Wesentlichen die Fl.-Nr. 1400/4 und liegt am nördlichen Ortsrand von Hohenfurch, nördlich der Römerstraße.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Ergänzung – Ziel und Zweck

Nachdem es hinsichtlich des Einfügens der Bebauung auf Fl.-Nr. 1400/4 (Römerstraße Nr. 18) von Seiten der Genehmigungsbehörde Bedenken in Bezug auf das maßstabsbildende Maß [weder der Einfirsthof der Hofstelle Fl.-Nr. 1351 (Bayerweg Nr. 10) noch der Kindergarten auf Fl.-Nr. 1335/2 (Römerstraße Nr. 9) können als Bezugsfall für die Beurteilung nach § 34 BauGB herangezogen werden) bestehen, ist es Ziel und Zweck der Ergänzung das Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

Mit der Klarstellung soll die Bebauung des Geltungsbereichs mit einem Wohngebäude mit drei Wohnungen, einer Grundfläche von ca. 194 m², einer Wandhöhe von ca. 5 m und einer Firsthöhe von ca. 7,8 m ermöglicht werden, was in der Folge zu einer oberirdischen Kubatur von ca. 1.235 m³ führt. Damit erfolgt eine zweckkonforme Weiterentwicklung des Innenbereichs.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Umgriff der Satzung umfasst im Wesentlichen das Grundstück Fl.-Nr. 1400/4 und die Fl.-Nr. 1315/3 sowie einen Teil des Straßengrundstücks Fl.-Nr. 1315T (Römerstraße). Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 705,5 m ü.NN[1].
Bei der Fl.-Nr. 1400/4 handelt es sich seit der Baumaßnahme zur Herstellung der Welfenstraße (Fl.-Nr. 1399/2) um eine Brachfläche, auf der kein Gehölzbestand vorhanden ist.

Im Süden und Westen besteht und im Norden erfolgt eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit.

Der Ergänzungsbereich der Satzung wird begrenzt:
- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 1400/5 (Welfenstraße Nr. 6),
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 1400/1,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Bebauungsplanes „Römerstraße/Bayerweg“ i.d.F. vom 27.08.1991 und
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 1400/1 (Römerstraße Nr. 20).

[1] Quelle: DGM1 Laserscanningbefliegung (Kaufbeuren) 20.04.2012-23.04.2010, Höhengenauigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem DHHN92

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Süden durch die „Römerstraße“ (darüber hinaus durch Wohnbebauung und einen Kindergarten), im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der „Römerstraße“ und des „Bayerwegs“ und im Norden durch die geplante Wohnbebauung an der Welfenstraße.
Die im Süden und Westen anschließende Wohnbebauung weist überbaute Grundflächen zwischen ca. 100 m² (Bayerweg Nr.18) und ca. 165 m² (Bayerweg Nr. 14), 1-2 Vollgeschosse und mittelsteil geneigte Satteldächer auf. Es sind Firsthöhen von ca. 7,2 m (Bayerweg Nr. 16) bis ca. 9,6 m (Römerstraße Nr. 20) vorhanden. Die oberirdische Kubatur reicht von ca. 625 m³ (Bayerweg Nr. 18) bis ca. 910 m³ (Römerstraße Nr. 15 zuzüglich ca. 390 m³ (Garagen und Nebengebäude).
Ferner weisen der Einfirsthof der Hofstelle Fl.-Nr. 1351 (Bayerweg Nr. 10) eine oberirdische Kubatur von ca. 3.640 m³, eine Grundfläche von ca. 440 m² und eine Firsthöhe von ca. 10,2 m und der Kindergarten auf Fl.-Nr. 1335/2 (Römerstraße Nr. 9) eine Grundfläche von ca. 500 m² und eine Firsthöhe von ca. 10 m auf.
Nördliche des Plangebietes wurden an der Welfenstraße drei Wohngebäude mit Grundflächen von ca. 102 m² (Welfenstraße Nr. 5, Fl.-Nr. 1400/8), über ca. 109 m² (Welfenstraße Nr. 3, Fl.-Nr. 1400/7) bis ca. 149 m² (Welfenstraße Nr. 6, Fl.-Nr. 1400/5) genehmigt, wobei die Firsthöhen bis ca. 8,0 m reichen. Die Kubatur der Hauptnutzung reichen von 637 m³ (Welfenstraße Nr. 5) über ca. 780 m³ (Welfenstraße Nr. 3) und bis ca. 815 m³ (Welfenstraße Nr. 6).

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Römerstraße“, die das Plangebiet an das Ortsnetz der Gemeinde Hohenfurch anbindet.

Die Straße weist keine Trennung der motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrsarten auf und besitzt eine Breite der Mischfläche von ca. 8,0 m bis 8,4 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die ca. 400 m Wegstrecke entfernte Haltestelle „Hohenfurch Rathaus“ (Linie 9659 Schongau – Hohenfurch – Schwabniederhofen - Altenstadt) mit ca. 7 Fahrten am Wochentag.

2.4. Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern[2] wird das Plangebiet bodenkundlich wie folgt kartiert:
- Nr. 22b: *„Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)“.*

2.5. Radon

„Radon [Radon-222/^{222}Rd] *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.“*
„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.“[3]

[2] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Inspire“, Unterpunkt „Anhang 3“, Auswahl „Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000“, Datenabruf: August 2016
[3] www.bfs.de: Bundesamt für Strahlenschutz, Datenabruf: 04-2018

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[4] 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 StrlSchG[5]) festgeschrieben.
Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung[6] hat das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, als zuständige Landesbehörde, noch bis zum 31.12.2020 Zeit, Gebiete festzusetzen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Rodon-222-Aktivitäskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen die Referenzwerte nach § 124 StrlSchG oder § 126 StrlSchG überschreitet, liegen diese Gebietsinformationen noch nicht vor.
Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz[7] eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **28,2 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete 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 „Radon in Gebäuden"[8] des LfU und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.6. Grundwasser

Etwa 35 m südöstlich des Umgriffs der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde eine Bohrung abgeteuft. Dabei wurden bis 43 m unter Gelände Kiese aufgeschlossen, die sich voraussichtlich gut für eine Versickerung eignen. Das Grundwasser wurde etwa 38 m unter Gelände angetroffen.

2.7. Vorbelastung des Plangebietes

2.7.1. Verkehrsgeräusche

Das Planungsgebiet wird durch die Verkehrsgeräusche der östlich in ca. 128 m Entfernung (Fahrbahnrand) gelegenen Bundesstraße B17 beeinträchtigt.

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
B 17	81319156	2000	11.887	1.319	485	4,3%
		2005	12.921	1.252	1.034	8,7%
		2010	14.131	1.437	1.210	9,4%
		2015	16.754	1.638	2.623	18,6%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen[9]

2.7.2. Weitere Geräusche

Die Geräusche der südöstlich gelegenen Kinderkrippe bzw. des Kindergartens (als Anlage für soziale Zwecke) sind von der Anwendung der TA Lärm ausgenommen; mit dem Gesetz zur „Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms"[10] wurde klar gestellt, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist.

---

4 **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)

5 **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 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

6 **StrSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034)

7 **www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in** der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 06-2019 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge 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,

8 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden" vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

9 Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten", Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ", Datenabruf 09/2016

10 **10. BImSchGÄndG:** „Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms" vom 20.07.2011, BGBl. I S. 1474

2.7.3. *Altlasten*

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim[11] wurde festgestellt: *„Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.“*

2.7.4. *Kampfmittel*

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.7.5. *Landwirtschaftliche Flächen*

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass von diesen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen durch Windverfrachtung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Abb. 2: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Umgriff der Ortsabrundungssatzung (orange) und der Geltungsbereich der 1. Erweiterung (cyan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert[12] und dreimal[13] berichtigt. Der Umgriff wird als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Umgeben wird das Gebiet im Westen, Norden und Osten durch „Fläche für Landwirtschaft“, im Süden durch „Fläche für Landwirtschaft“ überlagert durch „Wanderroute“ und darüber hinaus durch „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten“.

3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde hatte 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

[11] Schreiben vom 28.11.2016 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
[12] 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung ist nicht rechtswirksam)
[13] 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“,
2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße“ und
3. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Moosfeld“

vorgestellt. Der Plan „Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen“[14] sieht den Umgriff als „Bebauung“ mit der Empfehlung „Künftige Entwicklung“ vor.

3.3. Städtebauliche Satzungen

Für den Ergänzungsbereich besteht die bisherige Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung (im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) „1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Bayerweg/Römerstraße“[15]. Diese trifft einzelne Festsetzungen zu den **überbaubaren Grundstücksflächen** (Baugrenzen, Abstandsflächen), zum **Immissionsschutz**, zur **baulichen Gestaltung** (Hauptdachform, Hauptfirstrichtung, Hauptdachgestaltung, Dachaufbauten und Einfriedungen), zur **Grünordnung** (Flächen zum Anpflanzen, Durchgrünung, Regelungen zu befestigten Flächen) und zur Zuordnung der Sammelausgleichsfläche.

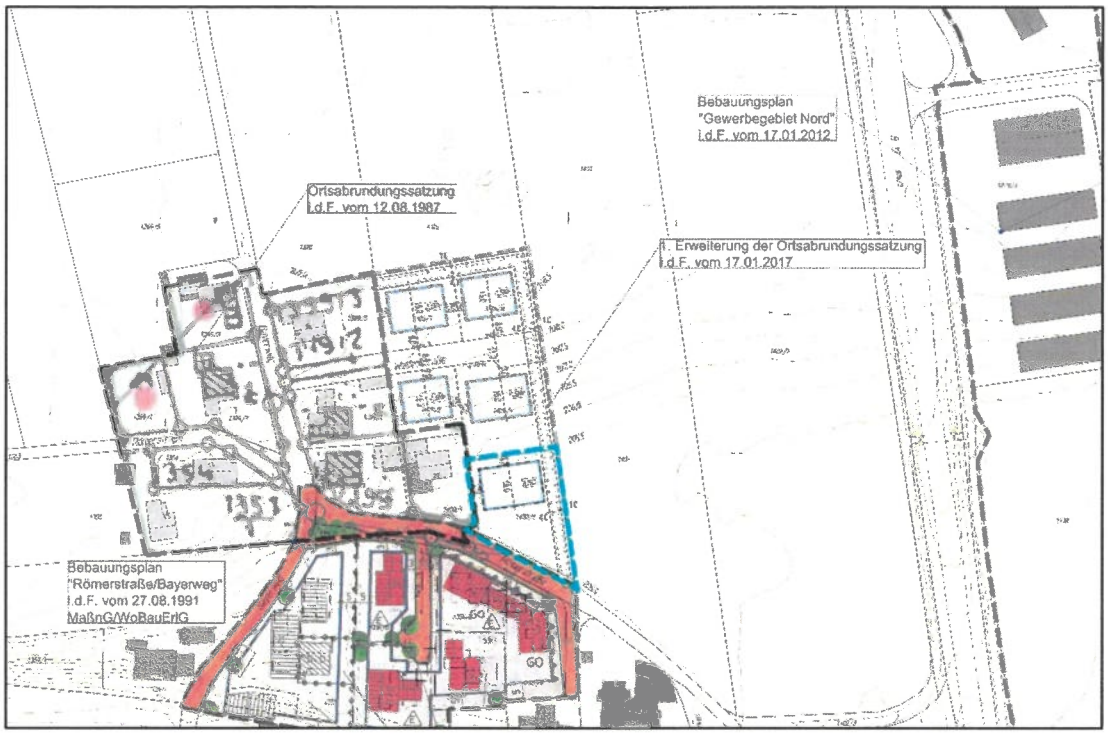

Abb. 3: Umliegendes Planungsrecht mit Umgriff (cyan)

Westlich schließt die Ortsabrundungssatzung (im Sinne von § 34 Abs. 2 BBauG[16] 1976) „Bayerweg/Römerstraße“[17] (im Maßstab 1:5000) an sowie südlich des Umgriffs der Bebauungsplan „Römerstraße/Bayerweg“[18], der mit den festgesetzten „öffentlichen Verkehrsflächen“ die Ortsabrundungssatzung verdrängte.

3.4. Satzung

Die Gemeinde Hohenfurch hat folgende Satzung erlassen:

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

3.5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Umgriff befindet sich im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zuzuordnen.

---

[14] Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung, i.d.F. vom 18.06.2001

[15] i.d.F. vom 12.08.1987

[16] *„Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 bestimmt werden kann. …“*

[17] i.d.F. vom 12.08.1987

[18] i.d.F. vom 17.01.2017

3.6. Weitere Rechtsvorschriften

3.6.1. Bodenfunde Denkmalschutz

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[19] hat ergeben, dass innerhalb des Umgriffs und im näheren Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind.

3.6.2. Wasserwirtschaft

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt[20] befindet sich das Planungsgebiet außerhalb eines *„Überschwemmungsgebietes"* und auch außerhalb des *„Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)"*. In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.
Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.

4. VORAUSSETZUNG FÜR DEN ERLASS

4.1. Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Nachdem der Satzungsbereich der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung) im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt ist und dieser direkt an die bestehende Bebauung im Umgriff der Ortsabrundungssatzung „Bayerweg/Römerstraße" anbindet, stand dies der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
Dies wird nach Auffassung der Gemeinde auch nicht mit der Ergänzung durch das Maß der baulichen Nutzung aufgegeben.

4.2. UVP/Natura-2000/Seveso-III-Richtlinie

Bei der Überplanung der Fläche handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz[21] und der hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[22] oder der Vogelschutzrichtlinie[23] beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Auch sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[24] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[25]) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.
Durch die Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

---

[19] Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen" - „Denkmaldaten", Datenabruf 08/2016
[20] Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren" - „Hochwasser", Datenabruf 08/2016
[21] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
[22] 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) zuletzt geändert durch die Richtlinien 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193))
[23] Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)
[24] Richtlinie **2001/42/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)
[25] Richtlinie **2012/18/EU** des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates , (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde die Fl.-Nr. 1400/4 dem Eingriffstyp B (niedrige bis mittlere Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ ≤ 0,35), der Kategorie I (unterer Wert für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Aufgrund der Verwendung versickerungsfähiger Beläge und einer Eingrünung am östlichen Ortsrand, wurde ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Mit der Ergänzung der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung von GR 200 m² (bzw. 230 m² inklusive der Flächen für Terrassen) ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 1.100 m² eine GRZ von 0,181 (bzw. 0,209). Diese Werte liegen deutlich unter der GRZ ≤ 0,35 die eine niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad bedeuten.
Unter Berücksichtigung der Überschreitensregelung von einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,45 handelt es sich um ein Gebiet mit weniger als 50 % Versiegelung das damit nach wie vor dem Eingriffstyp B zuzuordnen ist.
Da die Gebäudehöhe mit der traufseitigen Außenwandhöhe und Firsthöhe auf eine Eineinhalbgeschossigkeit beschränkt ist ergibt sich auch kein zusätzlicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.
Mit der Ergänzung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich zudem kein Erfordernis einer Neubetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und damit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Die Festsetzungen zur Grünordnung 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.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1. Geltungsbereich

Innerhalb der durch die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung vom 17.01.2017 festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind mittlerweile fünf Baugrundstücke vorhanden. Wobei die Bebauungen der Welfenstraße Nr. 3 (Fl.-Nr. 1400/7), Welfenstraße Nr. 5 (Fl.-Nr. 1400/8) und Welfenstraße Nr. 6 (Fl.-Nr. 1400/5) bereits genehmigt sind. Zum Teil wurde mit der Bauausführung schon begonnen. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für diese Grundstücke kein Regelungsbedarf für eine entsprechende Ergänzung der Festsetzungen gesehen. Dies lässt sich auch auf die Fl.-Nr. 1400/2 übertragen, da es mit einer Fläche von ca. 555 m² die kleinste Grundstücksgröße aufweist.
Der entsprechende Regelungsbedarf ergibt sich einzig, für die im Geltungsbereich der 1. Ergänzung der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Bayerweg/Römerstraße“ gelegene Fl.-Nr. 1400/4 mit ca. 1.100 m² größte Grundstücksgröße.

5.2. Planzeichnung

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich der 1. Ergänzung der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung dargestellt.
Ferner wird nur die ergänzte Festsetzung, hier der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhe aufgenommen. Die bisher vorhandenen Festsetzungen werden damit überlagert.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), und der Höhe der Gebäude (traufseitige Außenwand- und Firsthöhe).

5.3.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. So wird die absolute Grundfläche (für die Hauptanlage) bestimmt.
Dabei wird für Terrassen eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 15 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO[26] festgelegt.

5.3.2. Versiegelte Flächen - Überschreitensregelung

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Grundflächenzahl für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben müssen die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. Aus diesem Grund wird eine Überschreitung von einer GRZ mit 0,45 festgelegt.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf des Hauptgebäudes ab, der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4

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

Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitensregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach den §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß“ festgesetzt.

5.3.3. Gebäudehöhe

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen wird die Höhe der Gebäude mit der traufseitigen Außenwandhöhe bzw. Wandhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Dabei wird zwischen den traufseitigen Außenwandhöhen der Wohnnutzung und der Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) unterschieden.
Als unterer Bezugspunkt wird die festgesetzte Höhenlage der OK der Römerstraße bestimmt. Für den oberen Bezugspunkt wird bei der „traufseitigen Außenwandhöhe bzw. Wandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen.

Die durch die Satzung planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen begrifflich und inhaltlich von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben. Für Zwerchgiebel, Standgiebel und Widerkehren wird eine Überschreitung der traufseitigen Außenwandhöhe als Sonderregelung getroffen.

Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche.

Da es sich bei der Festsetzung um die traufseitige Außenwand-/Wandhöhe und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Um eine bauliche Unterordnung von Nebengebäuden zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.V. mit Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO begrenzt.

5.4. Plangrundlage, Hinweise, Pflanzliste

Neben den Planunterlagen der Digitalen Flurkarte wurden der reduzierte Umgriff der Ortsabrundungssatzung dargestellt.

6. AUSWIRKUNGEN

6.1. Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurden ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.
Dieser in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ und kein „Versiegelungsverbot“[27]. Durch die 1. Ergänzung der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung erfolgt keine weitere Umwandlung und keine Neuinanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerland).

6.2. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

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

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

Weder die Gemeinde, noch der mit der Erstellung der 1. Ergänzung der 1. Erweiterung der Einbeziehungssatzung beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Lechwerke AG, LEW erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.

[27] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h[28].
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[29] ist mit bis zu 30 Mbit/s zu über 95 % und durch LTE mit bis zu 6 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

6.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Weilheim-Schongau.
- Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Aufgrund der Erkenntnisse beim Erweiterungsbau des Kindergartens (in ca. 35 m südöstlicher Entfernung) kann vom gleichen Bodenaufbau und damit einer gleichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden.
  Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm) empfohlen.

6.5. Synopsenfassung

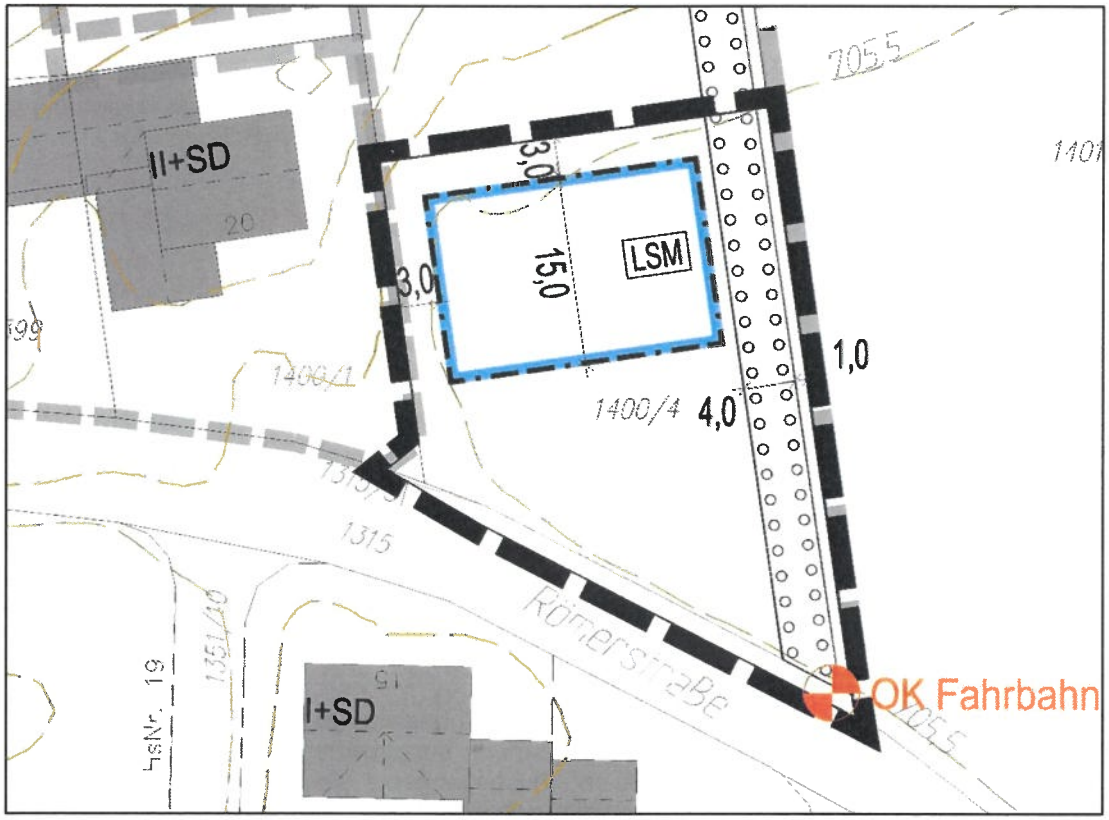

Abb. 1: Synopsenfassung 1. Erweiterung der Ortsabrundungsatzung mit der 1. Ergänzung

6.6. Regelungsdichte

Durch die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung) werden bisher Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 24 4 BauGB), zu Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 20 BauGB zu Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25a BauGB) und zur bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) getroffen. Ebenso erfolgt die Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a Satz 2 bzw. 3 BauGB.
Da mit einer Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung nur einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB (§ 34 Abs, 4 Satz 2 BauGB) getroffen werden können, stellt die Ergänzung einer zusätzlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ein weiteres Abrücken von der Begrifflichkeit „einzeln“ dar.

---

[28] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[29] Breitbandatlas unter www.zukunft-breitband.de, Datenabruf: 09/2016

Die Gemeinde sieht jedoch mit der fehlenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und der fehlenden Festsetzung zur Bauweise kein vollständiges Ersetzen des in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Zulässigkeitsmaßstabes.

Hohenfurch, 13. MAI 2020

.....
Guntram Vogelsgesang
1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HOHENFURCH

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner