Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung zum Bebauungsplan „Moosfeld“

SATZUNGSFASSUNG

Datum: 19.09.2017, 10.10.2017, 23.10.2018, 13.11.2018, 07.05.2019

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

Grünordnung: Ilka SIEBENEICHER, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Katharinenstraße 53 1/3, 86899 Landsberg am Lech, Tel: 0 81 91 - 401 83 83

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	11
4.	Verfahren	15
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	16
6.	Festsetzungen	17
7.	Wesentliche Auswirkungen	24
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	35

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hohenfurch an der Bahnlinie Landsberg am Lech - Schongau (Bereich der ehem. Haltestelle Hohenfurch) und nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße WM 6). Die Wegeentfernungen betragen zum Rathaus ca. 1.285 m, zum Kindergarten ca. 1.525 m und zur Schule ca. 850 m.

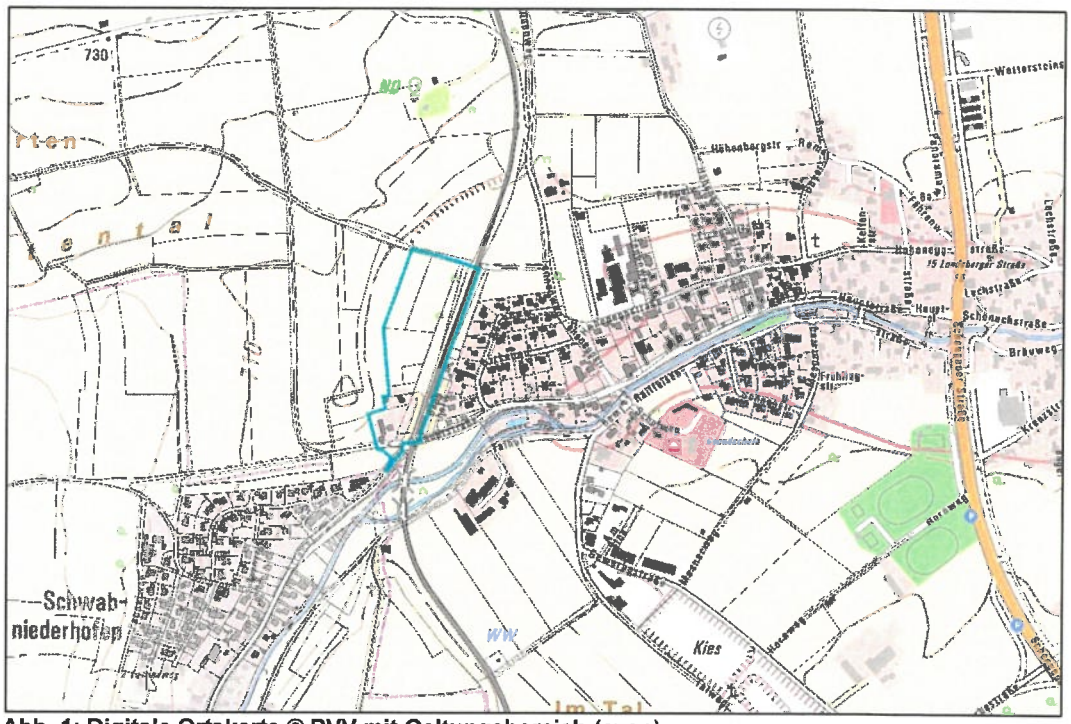

Abb. 1: Digitale Ortskarte © BVV mit Geltungsbereich (cyan)

1.2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, einen bestehenden Siedlungssplitter städtebaulich neu zu ordnen, die Gestaltung des Ortsrandes zu verbessern und die Verkehrsbeziehungen im Bereich des Bahnüberganges zu entflechten.
Darüber hinaus sollen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (mit ca. 1,6195 ha), öffentliche Grünfläche (ca. 0,3385 ha), Verkehrsfläche (ca. 0,445 ha), Straßenbegleitgrün (ca. 0,029 ha), Fläche für Versorgungsanlagen (ca. 0,004 ha) und Fläche für die Landwirtschaft (0,694 ha) festgesetzt, sowie Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün auf gewidmetem Bahngrund (ca. 0,056 ha) überplant. Darüber hinaus wird die Fläche der Bahnanlage (0,463 ha) nachrichtlich übernommen.
Dabei werden die Belange des Immissionsschutzes (Bahnanlage und Kreisstraße), des Denkmalschutzes (Verlauf der Via Claudia Augusta) und des Hochwasserschutzes (abfließendes Wasser) berücksichtigt.

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft, überörtlichen Verkehr – Bahnanlage -, von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche, Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und private Grünfläche – Ortsrand -) abgewichen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 1625T, 1628, 1749, 1749/1, 1749/2, 1750, 1751, 1760T, 1760/1T, 1762T, 2001/21, 2001/27, 2001/28T (Bahngrundstück) und 2001/3 (Bahnstrecke 5365) und umfasst eine Größe von ca. 3,649 ha mit Abmessungen von ca. 370 m x 120 m. Der südliche Teilbereich ist teilweise bebaut und weist Baumbestand auf. Der nördliche und westliche Teilbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand befindet sich die eingleisige Bahnstrecke 5365 Landsberg-Schongau. Im südwestlichen Eck auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1760 wird als Wasserrückhaltebecken mit einem Versickerungsbereich genutzt. Das Gelände steigt im westlichen Teil von Norden (700,6 m ü.NN) nach Süden (703,5 m ü.NN) um ca. 2,9 m (ca. 0,8 %) an und im östlichen Teil von Norden (703,5 m ü.NN) nach Süden (702,8 m ü.NN) um ca. 0,7 m (ca. 0,2 %). Im Übrigen fällt das Gelände leicht von Ost nach Westen. In etwa 35 m westlich des Geltungsbereichs steigt das Gelände bis auf ca. 710,5 m ü.NN an.

Abb. 2: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 08-2018

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die Ostgrenze der gewidmeten Bahnanlage (Bahnstrecke 5365 Landsberg-Schongau) Fl.-Nr. 2001/21,

- im Süden durch den Feldweg (Fl.-Nr. 1762) bzw. die rechtwinklige Verlängerung zur Kreisstraße (WM 6) und die gewidmete Bahnanlage (Fl.-Nr. 2001/28, Landsberg am Lech - Schongau),
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1628, 1749/1, 1749, 1751 und die bestehende Baumzeile auf Fl.-Nr. 1625 (Hauptstraße 74) und
- im Norden durch die südliche Grenze des Feldweges auf Fl.-Nr. 1791.

2.2. Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum, wobei es sich bei der Teilfläche der Fl.-Nr. 2001/3 bzw. /28 um gewidmeten Bahngrund handelt.

2.3. Vorhandene Nutzungen

2.3.1. Gebäudebestand und Nutzung

Es sind zwei Grundstücke bebaut:

- Fl.-Nr. 1625T mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit ca. 35° geneigtem Satteldach, einem eingeschossigen Garagengebäude (3 Stellplätze) mit flach geneigtem Pultdach und ein eineinhalbgeschossiges ehem. landwirtschaftliches Nebengebäude (mit Kniestock) mit ca. 38° geneigtem Satteldach.
- Fl.-Nrn. 1628 und 1749/1 mit einem eineinhalbgeschossigen Wohngebäude mit ca. 27° geneigtem Satteldach, einem eingeschossigen Garagengebäude (1 Stellplatz mit abgeschlepptem Dach) und ein eingeschossiges Nebengebäude.

Die Bebauung lässt sich als Siedlungssplitter in die städtebauliche Struktur einordnen.

2.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zwei bebauten Grundstücke weisen folgende Nutzung auf:

- Fl.-Nr. 1625T weist eine Grundfläche für das Wohngebäude von ca. 146 m², für das Nebengebäude ca. 234 m² und für das Garagengebäude ca. 78 m² auf. Durch Zufahrten versiegelt sind ca. 196 m². Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei zwei. Die Firsthöhe beträgt 714,98 m ü.NN und die Traufhöhe liegt bei 710,31 m ü.NN bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 703,2 m ü.NN.
- Fl.-Nrn. 1628 und 1749/1 weisen eine Grundfläche für das Wohngebäude von ca. 85 m², für das Nebengebäude ca. 52 m² und für das Garagengebäude ca. 43 m² auf. Durch Zufahrten versiegelt sind ca. 196 m². Die Grundstücksgröße beträgt ca. 835 m². Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei zwei. Die Firsthöhe beträgt 709,43 m ü.NN und die Traufhöhe liegt bei 706,61 m ü.NN bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 702,5 m ü.NN.

2.3.3. Vegetation und Grünbestand

Der Geltungsbereich liegt nach der Themenkarte „Arten- und Biotopschutz“ des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplans in der naturräumlichen Unter-Einheit 036E „Peitinger Schotterebene“, die an der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Terrassenkante endet. Biotope, Flächen mit hohem ökologischen Entwicklungspotential oder Artenschutznachweise befinden sich nicht im Planungsraum oder im direkten Umgriff.

Der Planungsbereich wird im Südwesten durch die bereits vorhandene Bebauung als Garten und landwirtschaftliche Grünfläche (Weideland) genutzt. Südöstlich befindet sich die bisherige Zufahrt zu den Grundstücken. Eine breite Altgrasfläche säumt die Zufahrt zu den Gärten. Nördlich der Zufahrt und der Gartengrundstücke schließt landwirtschaftliches Weideland an. Die Gärten weisen einen lockeren (Alt-) Baumbestand und eine mittlere Strukturvielfalt auf.

Der Altbaumbestand am südlichen Siedlungsrand, auf der Fl.-Nr. 1625, prägt das Orts- und Landschaftsbild und ist aufgrund der Baumgrößen wertgebend. Die Bäume der Birkenreihe sind zwar aufgrund des Engstandes nicht vorrangig schützenswert, in seiner Gesamtheit bindet diese Gehölzstruktur jedoch die Gebäude in die Landschaft ein und bildet den westlichen Siedlungsabschluss.

Von besonderer Wertigkeit für das Schutzgut Flora ist die alte Linde am südlichen Rand des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 1625) sowie die Blutbuche am nördlichen Rand (Fl.-Nr. 1749/1).

2.3.4. Faunistische Artenvorkommen

Es ist davon auszugehen, dass der Altbaum-Bestand und die sonstigen Gartengehölze als Habitat für Vögel (Hecken- und Höhlenbrüter) von Bedeutung sind. Insbesondere die dickstämmigen Laubgehölze dienen vermutlich sowohl höhlenbrütenden Vögeln als auch baumbewohnenden Fledermausarten als Nist- und Bruthabitat.
Aufgrund der ansonsten lediglich untergeordneten Wertigkeit der Vegetationsstrukturen sind keine weiteren gesetzlich geschützten Arten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Planungsumgriff zu erwarten.

Unter Ziffer 7.6.6 wird bezüglich der betroffenen Arten eine entsprechende Risiko-Abschätzung vorgenommen.

2.3.5. Orts- und Landschaftsbild

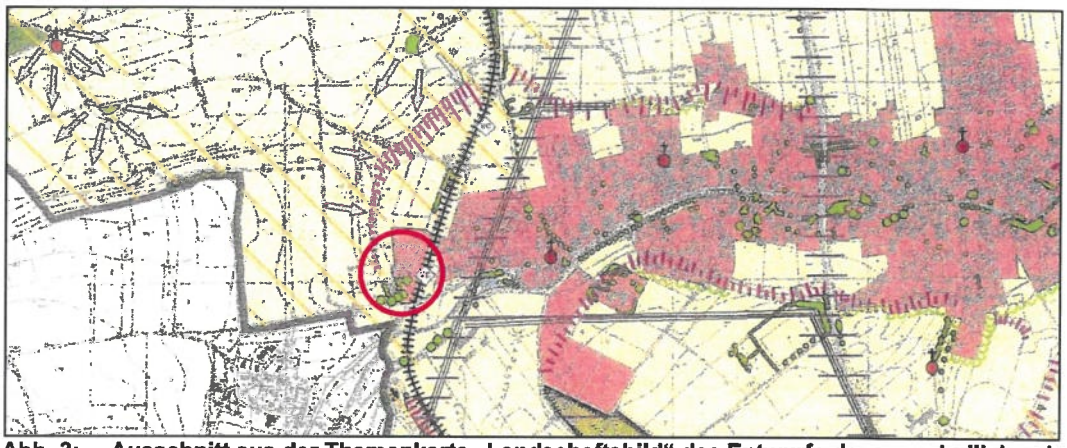

Abb. 3: Ausschnitt aus der Themenkarte „Landschaftsbild“ des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplanes

Für das Gemeindegebiet von Hohenfurch typisch sind die Terrassenkanten und Geländestufen der Jungmoränen-Landschaft, die sich unter anderem westlich des Planungsgebietes befinden. Der Planungsumgriff ist geprägt durch die für das Gemeindegebiet charakteristische Weidenutzung. Die nahezu ebenerdig verlaufende Bahnlinie integriert sich in das kleinteilige Landschaftsbild, ohne störend zu wirken. Als besonders prägend können die alten Bäume (Lärchen und Linde) im südlichen Planungsgebiet und die Birkenreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs angesprochen werden. Die Bäume und Sträucher am westlichen Siedlungsrand binden zusammen mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden den Siedlungssplitter in die Landschaft ein.
Der Entwurf des gemeindlichen Landschaftsplanes[1] stellt die Bäume im südlichen Planungsumgriff als markante Einzelgehölze/Großbaum dar. Die westliche Hangkante wird als raumbildende, landschaftsgliedernde Geländestruktur bzw. eiszeitliche Terrassenkante bewertet. Besondere Sichtbeziehungen bestehen nach der Themenkarte „Landschaftsbild“ von Westen, oberhalb der Hangkante auf das Ortsgebiet von Hohenfurch und von Norden in den Talraum und nach Schwabniederhofen.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Grundmoräne der Würmeiszeit. Westlich befindet sich eine eiszeitliche, für das Landschaftsbild von Hohenfurch typische Terrassenkante. Im Untersuchungsraum steht Parabraunerde als mittel- bis tiefgründiger Moränenverwitterungsboden an.
Bei zwei Erkundungsbohrungen[2] wurde nach einer 30 – 40 cm starken Oberbodenschicht kiesiges Moränenmaterial angetroffen.

2.4.2. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenart wird am Standort mit *„sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“* und der Bodentyp mit *„fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“* (Kurzname 22b angegeben).

2.4.3. Natürliche Radon-222-Aktivität

„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.“*[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*

[1] Vorentwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Hohenfurch, 2001, Dipl. Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin
[2] ebenda
[3] www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html

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-Richtlinie[5] 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[6]) festgeschrieben.
Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[7] 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[8]) festgeschrieben.
Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung[9] 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[10] eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **28,2 kBq/m³** in der Bodenluft (in einem Meter Tiefe); damit lässt sich das Gebiet als **Radonvorsorgegebiete II** 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"[11] des LfU und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

2.4.4. Klimadaten

Die mittlere Niederschlagshöhe (in 2 m Höhe) und mittlere Lufttemperatur sowie die bayernweiten Durchschnittswerte am Standort Hauptstraße Nr. 78[12] betragen:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr*): 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

2.4.5. Gewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Südlich in ca. 35 m Entfernung befindet sich die von West nach Ost verlaufende Schönach (Gewässer 3. Ordnung).

2.4.6. Grundwasser

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[13] sind *„aus etwa 450 m südöstlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchgeführten Bohrungen [sind] Grundwasserflurabstände von etwa 30 m bekannt."*

---

4 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden"[4] vom, 04/2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

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 Richtlinie 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 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

7 **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)

8 **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)

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

10 **www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in** der Bodenluft (Prognose), Datenabruf 11-2018 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,

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

12 Energie-Atlas Bayern unter www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 10/2018

13 Schreiben vom 26.01.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die südlich verlaufende Straße (Fl.-Nr. 1762) und über einen Stichweg mit einer Wendeschleife (auf Fl.-Nr. 2001/21). Dieser mündet in die Hauptstraße, die als Kreisstraße den überörtlichen Verkehr aufnimmt. Die Erschließung des Wohngebäudes Fl.-Nr. 1628 (Nr. 78) wurde durch einen Gestattungsvertrag (Lw 217/97 vom 04.08.1997) geregelt. Auch liegt eine Vereinbarung vom September 1887/21.06.1888 zugunsten der Gemeinde Hohenfurch[14] vor.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Regionalbus (Linie 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch - Altenstadt) mit der Haltestelle Abzw. Schule in ca. 380 m Entfernung oder der Haltestelle Schwabniederhofen Nord in ca. 430 m Entfernung.
Östlich der Bahnlinie und nördlich der Kreisstraße endet ein gemeinsamer Geh- und Radweg.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich der unbeschrankte höhengleiche Bahnübergang. Die technische Sicherung erfolgt durch Andreaskreuz (VZ 201) und Lichtzeichen.

2.6. Vorbelastung des Plangebietes

2.6.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind der Gemeinde in dem Plangebiet nicht bekannt.
Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[15] sind 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."* Ferner weist es darauf hin: *„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG)."*

2.6.2. Kampfmittel

Im Rahmen des Verfahrens zur Öffentlichkeitsbeteiligung[16] wurde von einem Einwender der Fund einer Fliegerbombe ca. 135 m vom Geltungsbereich hingewiesen. Die Gemeinde ist diesem Verdacht mit einer Kampfmitteluntersuchung durch die Fa. GEOLOG[17] nachgegangen.

So wurde mittels Geomagnetik die Schwankungen des Erdmagnetfeldes gemessen und flächenhaft kartiert. Die Fa. GEOLOG kommt im Zwischenbericht zu folgendem Messergebnis:
„Bei der Auswertung der Messdaten, die auf der am 18.03.2019 überprüften Baufläche gesammelt wurden, konnten durch uns insgesamt 20 Indikationen als kampfmittelrelevant eingestuft werden (vgl. Zwischenbericht I) und wurden am 11.04.2019 unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gem. § 20 SprengG im Gelände mit GPS verortet und unserem Bagger angegraben. Der Kampfmittelverdacht konnte bei der [Kampfmitteluntersuchung] *am 18.03.2019 auf Teilbereichen (vgl. Anlage 2* [Abb. 4]*) vollständig ausgeräumt werden, die Kampfmittelfreigabe kann für diese Bereiche erteilt werden.*
In einigen Teilbereichen konnte keine Messung durchgeführt werden, hier ist eine Egalisierung oder eine Messung von Hand erforderlich.
Im mittleren Feld der Baufläche ist eine laterale Störung zu erkennen hier empfehlen wir, den Oberboden unter Aufsicht einer Munitionsfachkraft gem. § 20 SprengG abtragen zu lassen, um anschließend eine erneute Messung durchführen zu können."
Dies führt dazu, dass für den überwiegenden Teil der Parzellen die Kampfmittelfreiheit erteilt werden konnte. Allerdings wurden die bebauten Grundstücke Hauptstraße Nr. 74 (Fl.-Nr. 1625T – Parzelle Nr. 1) und Hauptstraße Nr. 78 (Fl.-Nr. 1628 – Parzelle Nr. 2) nicht untersucht, demzufolge kann für diese Parzellen keine Kampfmittelfreiheit erteilt werden. Ferner wurden auf der Parzelle Nr. 3 (Fl.-Nr. 1749/1 - blauschraffiert) ferromagnetische Störungen angetroffen, die keine Aussage auf etwaige Kampfmittel im Untergrund ermöglichten. Damit kann für diese Parzelle keine Kampfmittelfreiheit erteilt werden. Für die drei Parzellen wird den Grundstückseigentümern und Bauherren empfohlen im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Kampfmitteluntersuchung durchführen zu lassen.
Für das mittlere Feld (Fl.-Nr. 2001/21T - blauschraffiert) wurden ferromagnetische Störungen angetroffen, die keine Aussage auf etwaige Kampfmittel im Untergrund ermöglichten. Diese Fläche wurde im Rahmen der Erneuerung des Gleiskörpers der Bahnanlage als temporäre Lagerfläche genutzt. Da hier überwiegende die Erschließungsstraße zu liegen kommt, kann dies, wie im Messergebnis ausgeführt im Rahmen der

[14] Kaufvertrag Bahn-Gemeinde § 6 Abs. 3e: „über die Zufuhrstraße zur Haltestelle von der Überfahrt bis zur Stationsmitte mit Wegabzweigung gegen den Ort Hohenfurch, links bei BKm 24,23-24,39 (Rechtsnachweis 0990890009)"
[15] Schreiben vom 26.01.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
[16] Einwender 3 mit Schreiben vom 20.12.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB
[17] GEOLOG Fuß/Hepp GbdR, Ingenieurbüro für Geophysik und Geologie, Kampfmittelerkundung, Zwischenbericht I vom 18.03.2019, Zwischenbericht II vom 16.04.2019

Durchführung der Erschließungsmaßnahmen untersucht werden. Gleiches gilt für den südlichen und teilweise nördlichen Bereich (Kreuzschraffur magenta).

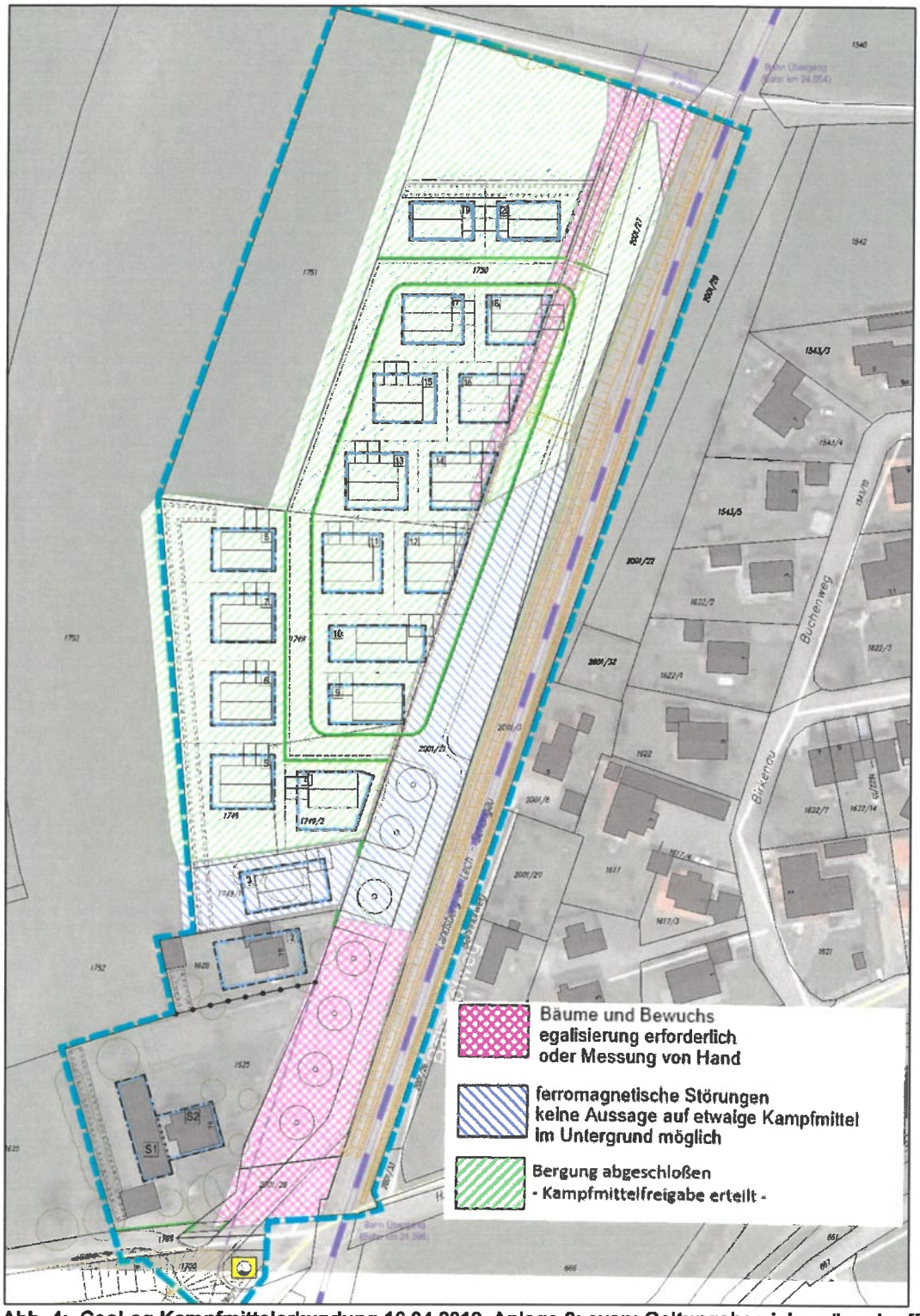

Abb. 4: GeoLog Kampfmittelerkundung 16.04.2019, Anlage 2: cyan: Geltungsbereich, grünschraffiert: Kampfmittelfreigabe erteilt, blauschraffiert: keine Aussage auf etwaige Kampfmittel möglich, cyankreuzschraffiert: keine Messung

Auf der Internetseite des Bayerischen Innenministeriums zur Kampfmittelbeseitigung[18] wird zur Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer und Bauherrn folgendes ausgeführt:

[18] www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php

„Für die Beseitigung konkreter Gefahren, die von Kampfmitteln auf ihren Grundstücken ausgehen, sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer verantwortlich. Bei Baumaßnahmen liegt die Verantwortung für Gefährdungen bei den Bauherrn, die im Rahmen vorsorglicher Maßnahmen gegebenenfalls auch Fachfirmen beauftragen.“

2.6.3. Verkehrsgeräusche

Südlich des Plangebiets liegt an der freien Strecke die Kreisstraße WM 6 (Burggen - Altenstadt - Hohenfurch B 17).

Straße	Zstnr2005	DTV_Kfz	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
DTV_{2000}	81319766	1.489	117		
DTV_{2005}		1.415	96	-74	- 5,0 %
DTV_{2010}		1.574	85	+159	+11,2 %
DTV_{2015}		1.260	44	-314	-19,9 %
WM 6 $Prognose_{2030}$		2.344	126		2% aufs Prognosejahr 2030

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie 5365 Landsberg am Lech - Schongau („Fuchstalbahn“). Die Bahnstrecke dient dem Güterverkehr (der Personenverkehr wurde 1984 eingestellt) und wird von der Augsburger Localbahn befahren.

Abb. 5: Verkehrsgeräusche Tageszeit, Gebäudelärmkarte mit höchstem Mittelungspegel in db(A), IB Greiner Anhang A

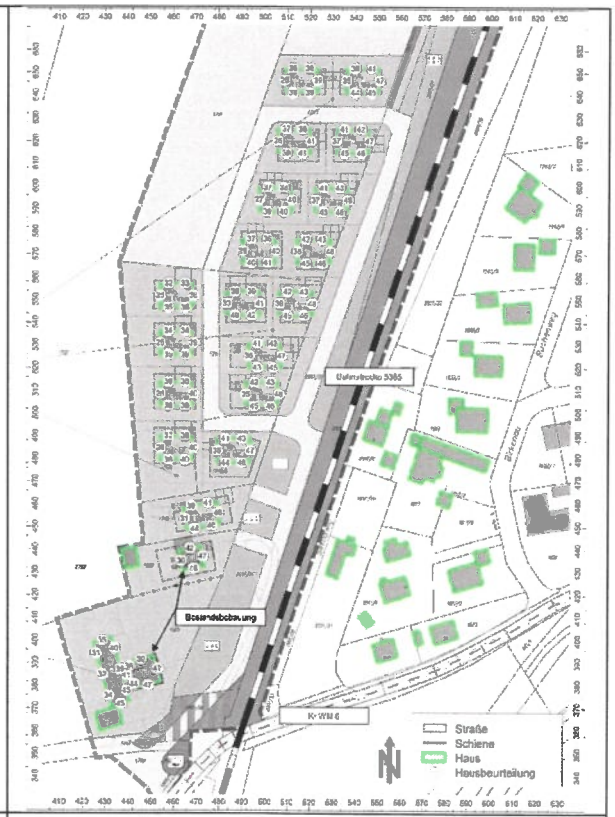

Abb. 6: Verkehrsgeräusche Nacht, Gebäudelärmkarte mit höchstem Mittelungspegel in db(A), IB Greiner Anhang A

In Bezug auf den Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche)[19] vom Ingenieurbüro Greiner erstellt; dieses kommt zu folgender Beurteilung:
„Während der Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) in allen geplanten Bauräumen deutlich unterschritten.
Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (45dB(A) nachts) lediglich an den bahn- bzw. straßennahen Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Fassaden sowie den Bauräumen in zweiter Reihe wird der Orientierungswert auch nachts unterschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

[19] Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Verkehrslärm, Bericht 218030/2 vom 24.10.2018

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind die unter Punkt 6 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten.*
Hinweise:
- *Es ist zu beachten, dass bei den einzelnen Güterzugvorbeifahrten (jeweils eine Fahrt tags und nachts) kurzzeitig eine hohe Geräuschbelastung auftritt, die deutlich über den o.g. Mittelungspegeln liegt.*
- *Derzeit verkehren abweichend von den Prognosezahlen (1 Zug tags, vgl. Punkt 4* [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung]*) 3 Züge tags. Auch für diesen Fall wird die Grenze zur schädlichen Umweltweinwirkung (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) deutlich unterschritten."*

2.6.4. *Erschütterungen durch den Eisenbahnbetrieb*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung[20] vom Büro Möhler+Partner durchgeführt, da aufgrund der unmittelbaren Nähe der nur mit Güterverkehr befahrenen Bahnlinie mit dem Auftreten von Erschütterungsimmissionen und Sekundäreffekten durch den Bahnbetrieb zu rechnen ist. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu der Feststellung, dass bei dem Mindestabstand von 30 m zur Bahnstrecke die Anforderungen an den Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall ohne etwaige Schutzmaßnahmen eingehalten werden können.
Ferner können durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen weitere Emissionen insbesondere Abgase, Funkenflug, Abriebe z B durch Bremsstaube, etc. entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

2.6.5. *Landwirtschaftliche Flächen*

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Kuh-/Viehglocken, Staub etc.) auftreten können. Wegen der dörflichen Struktur Hohenfurchs sind diese als ortsübliche Immissionen zu bewerten und damit als hinnehmbar einzustufen.
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. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

2.6.6. *Standortübungsplatz*

Südwestlich in ca. 1.400 m Entfernung befindet der Standortübungsplatz der Kaserne Altenstadt der sich auf Schwabsoiener Flur befindet. Aufgrund der Lage, kann es je nach Windstärke und Windrichtung zu erhöhten Schallimmissionen im Baugebiet kommen. Da auf dem Standortübungsplatz auch eine Landebahn vorhanden ist, ist jederzeit auch mit Fluglärm zu rechnen.
Da die Schallemissionen der Verteidigung bzw. der Notwendigkeit der militärischen Ausbildung dienen, also im legitimen Verteidigungsinteresses der Bundesrepublik liegen, müssen die betroffenen Anwohner ein erhöhtes Maß an Akzeptanz dulden.

2.7. Energie-Atlas Bayern[21]

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde" bewertet.
  Das geothermische Potential wird bei einer Ersteinschätzung[22] für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Hauptstraße Nr. 78) bei Erdwärmesonden als „vsl. möglich"[23] und hinsichtlich Erdwärmekollektoren und Grundwasser-Wärmepumpen als „möglich" bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.195 - 1.209 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 3,3 m/s ermittelt.

2.8. Demographie[24]

In der Gemeinde Hohenfurch war am 31.12.2017[25] eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,42 Einwohnern je Wohnung mit 51,6 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 129,4 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dabei betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 77,53 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 17,41 % und der Anteil der Mehrfamilienhäuser 5,06 %.

---

20 Möhler+Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz, Bericht 090-5016_01 München August 2017
21 Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 10/2018
22 www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html, Datenabruf 10/2018
23 u.A. „Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Bohrung nicht erlaubt."
24 www.statistik.bayern.de/statistik/statistikatlas, Datenabruf 10/2018
25 www.statistik.bayern.de/statistik/statistikatlas, Datenabruf 10/2018

In der Gemeinde Hohenfurch gibt es eine Kindertageseinrichtung mit 75 genehmigten Plätzen und mit 62 betreuten Kindern (Stand 01.03.2018).
Der Anteil der unter 18-jährigen liegt bei 18,92 %, der 18- bis 65-jährigen bei 54,33 % und der der über 65-jährigen bei 26,75 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J^{26}) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer, als der der Kinder unter 14 Jahren.
In Hohenfurch beträgt der errechnete Wert im Jahr 2017 bei -0,68. Damit ist die Bevölkerung älter als die Durchschnitte von Bayern (-0,66) und Oberbayern (-0,57) aber jünger als der Durchschnitt für den Landkreis Weilheim-Schongau (-0,81).

Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2010 und 2017 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,65 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 9 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel geht jedoch zukünftig ab dem Jahr 2019 von einer Stagnation (1.560 Einwohner) aus.
Dagegen prognostiziert die Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2036[27] für den gesamten Landkreis Weilheim-Schongau ein „zunehmendes“ Bevölkerungswachstum (2,5 % bis unter 7,5 %) mit ca. 5,68 % im gesamten Prognosezeitraum, was einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von ca. 0,30 % entspricht.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist aufgrund der vorhandenen Bebauung (Siedlungssplitter) nicht anzunehmen, sodass das Plangebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[28] der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert[29] und zweimal[30] berichtigt.
Dieser stellt im Rahmen der 4. Änderung (i.d.F. vom 20.07.2000) und 8. Änderung (i.d.F. vom 08.11.2011) im südlichen Teil ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Das Verfahren der 5. Änderung (Entwurf i.d.F. vom 22.10.2001) mit der Weiterentwicklung des „Allgemeinen Wohngebiets“ in Richtung Norden wurde nicht zu Ende geführt.

So stellt der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), „Grünfläche“ (Ortsrandeingrünung), von „Bebauung freizuhaltende Schutzfläche“, „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“, „landwirtschaftliche Nutzfläche“ sowie eine Fläche für den „überörtlichen Verkehr“ (Bahnanlage)“ dar.

[26] J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung (P_{0-14}) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung (P_{50+}) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung (P_{15-49}).
[27] Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 549 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036 Demographisches Profil für den Landkreis Weilheim-Schongau, Mai 2018
[28] Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)
[29] 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung ist nicht rechtswirksam)
[30] 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“ und 2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße“

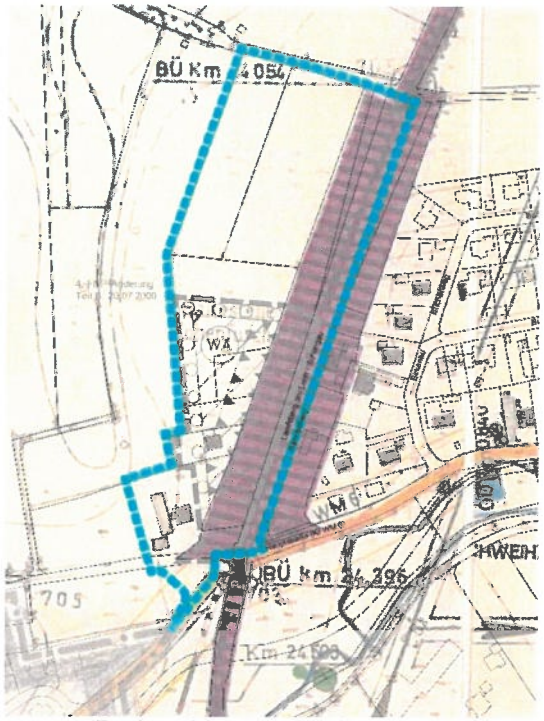

Abb. 7: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Synopsenplan der rechtswirksamen 4. Änderung

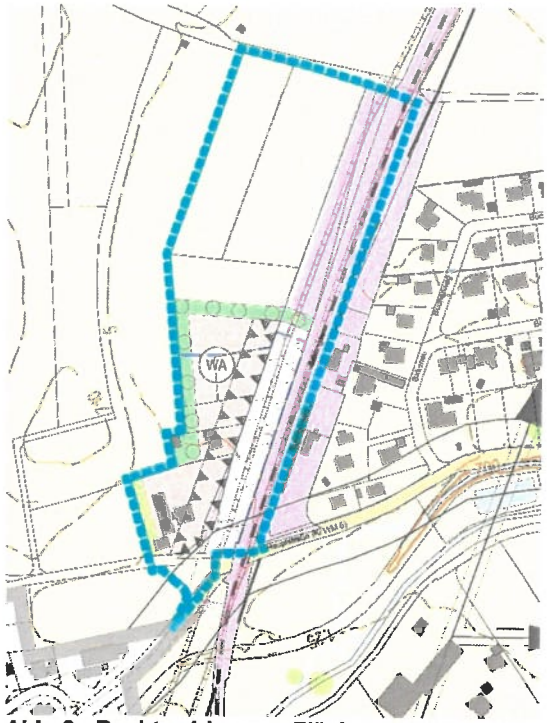

Abb. 8: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Synopsenplan mit 4. und 8. Änderung

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.3. Landschaftsplan

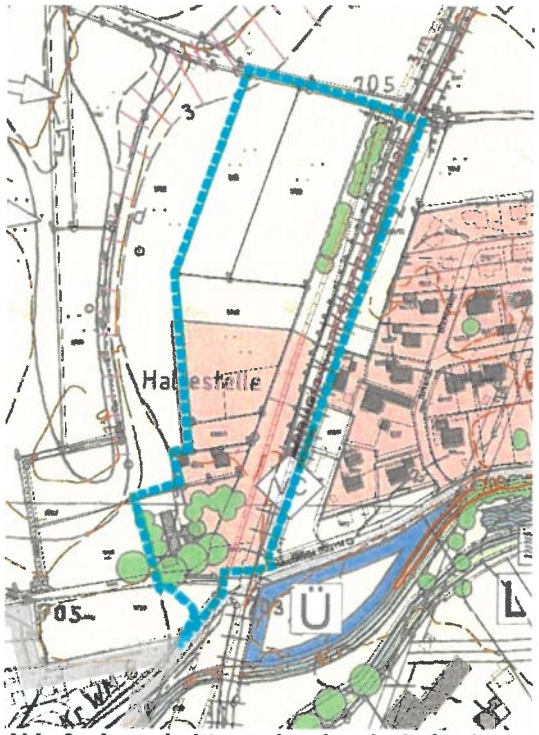

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Bestand, Vorentwurf 07.06.2001[31]

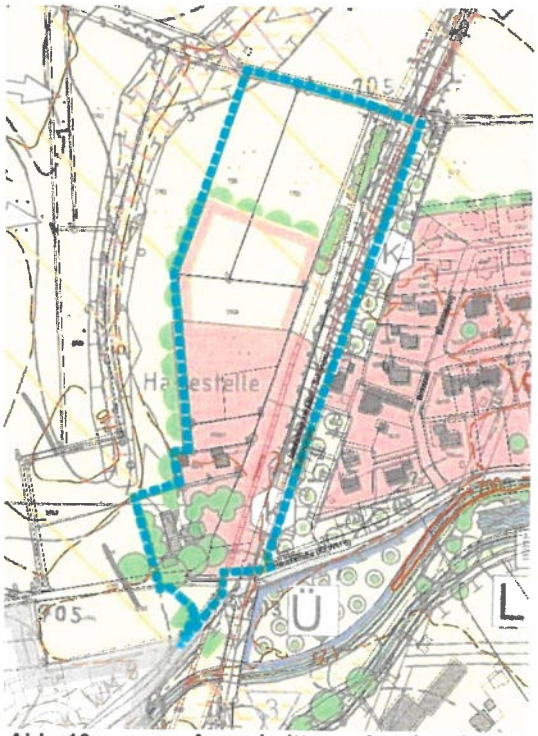

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan und Maßnahmenempfehlungen, Vorentwurf 18.06.2001

[31] Gemeindlicher Landschaftsplan, Vorentwurf, Dipl.-Ing. Frank-Krieger, Kaufbeuren

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

Sowohl der Bestands- als auch der Maßnahmenplan sehen die Bebauung des Planbereichs vor. Besondere Bedeutung kommt den geologischen Formationen westlich des Planungsgebietes (Terrassenkante) zu, die landschaftsprägend und noch erkenn- und erlebbare Zeugnisse aus der Zeit ihrer Entstehung (eiszeitliche Relikte) sind. Der alte Baumbestand im südlichen Planungsumgriff wird als prägend dargestellt. Im Planungsgebiet ist eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung anzustreben.

3.4. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde hat folgende Satzung erlassen:

„Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Hohenfurch“, i.d.F. vom 24.01.1995.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[32] sind innerhalb des Geltungsbereichs folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

- *D-1-90-129-9*
  Sühnekreuz aus Tuffstein, spätmittelalterlich; beim Bahnübergang, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Östlich im Plangebiet *D-1-8131-0177*
  Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen) Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- aber folgende Bodendenkmäler kartiert.

- Nördlich des Planungsgebietes (ca. 310 m) *D-1-8131-0051*
  Grabhügel vorgerichtlicher Zeitstellung, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert
- Südlich des Planungsgebietes (ca. 210 m) *D-1-8131-0057*
- *Körpergräber des frühen Mittelalters, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*

In der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[33] wird auf die Denkmalfläche im Geltungsbereich hingewiesen, die von jeder weiteren Überbauung freizuhalten sei. Ca. die halbe Breite des Bodendenkmals nimmt bereits die Bahntrasse Schongau-Landsberg in Anspruch. Hier ist davon auszugehen, dass bereits Eingriffe erfolgt sind. Im gesamten Geltungsbereich ist mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräber) insbesondere des römischen Zeithorizontes zu rechnen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen.
Aus Vorsorgegründen wurde die nachrichtliche Übernahme auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt.

3.5.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[34] sind keine Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche vorhanden. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

Das westlich des Geltungsbereichs liegende Gelände bildet einen ca. 230 ha großen, trichterförmigen Einzugsbereich für wild abfließendes Oberflächenwasser, dessen Mündung im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet liegt.

Zum Schutz des Ortes gegen Überschwemmungen wurde südwestlich der Zufahrt des Baugebietes ein Wasserrückhaltebecken mit einem Versickerungsbereich angelegt.
Der Untergrund besteht aus kiesigem Material mit einem starken Wasserdurchlässigkeitswert[35], sodass die Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich ist.

3.5.3. Anbaubeschränkungszone

Nachdem die Kreisstraße außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt liegt, ist ein Anbauverbot auf eine Tiefe von 15 m gemessen vom Fahrbahnrand, (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) gegeben. Ferner befindet sich die Anbaubeschränkung auf einer Tiefe von 30 m (Art. 24

[32] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 10-2018
[33] Schreiben vom 03.12.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
[34] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/ Datenabruf 10-2017
[35] Baugrundinstitut Dipl.-Ing. Rolf-G. Jung: Ergebnis von zwei Erkundungsbohrungen bis auf eine Tiefe von 6,5 und 10,0 m durch das Baugrundinstitut Dipl.-Ing Rolf-G. Jung - Untersuchungsergebnis vom 29.07.2002

Abs. 1 BayStrWG). Des Weiteren sind Sichtdreiecke außerhalb geschlossener Ortslagen freizuhalten (Art. 26 BayStrWG).

3.5.4. Bahnanlage

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich nördlich ein unbeschrankter, höhengleicher Bahnübergang (Bahn km 24,054) und südlich ein lichtzeichengesteuerte Bahnübergang (Bahn km 24,396), der dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) unterliegt. Hierbei ist ein Bereich von 240 m vor bis 240 m nach dem Bahnübergang für Bahnübergangsschauen[36] zu betrachten.

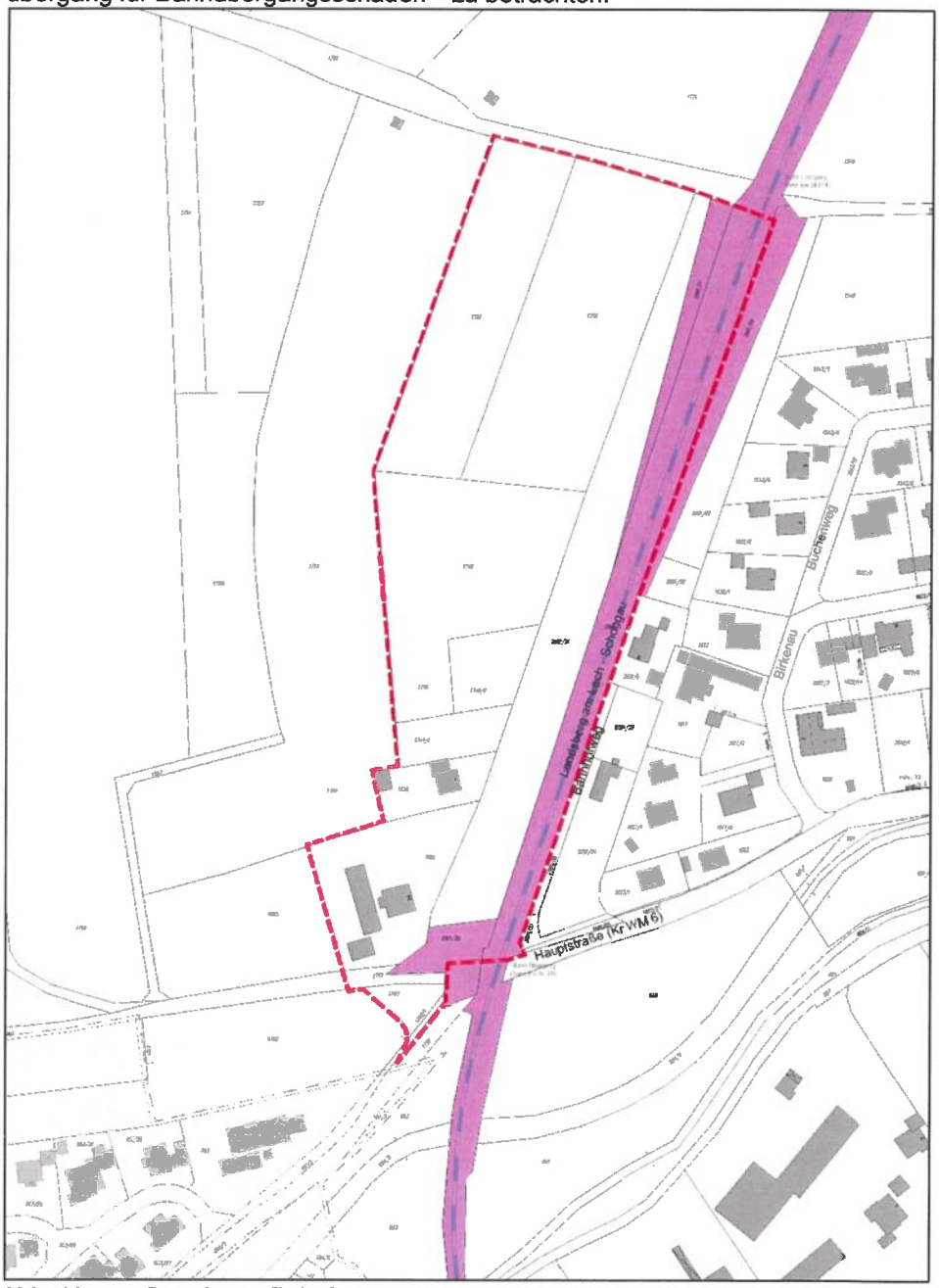

Abb. 11: Gewidmete Bahnflächen (lila)

3.5.5. Verfahren des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise (Teilfläche der Fl.-Nr. 1760 mit ca. 380 m²) im Verfahrensgebiet Hohenfurch II - Dorferneuerung und Flurneuordnung.

[36] „Leitfaden zur Durchführung von Bahnübergangsschauen" Bund-Länder-Fachausschuss Straßenverkehrsordnung

3.5.6. Wasserrückhaltebecken

Auf Fl.-Nr. 1760 befindet sich ein von der Direktion für Ländliche Entwicklung hergestelltes Wasserrückhaltebecken mit einem Versickerungsbereich inkl. Schacht in der Beckensohle. Dabei wird in die ca. 4.680 m² große Fläche der Fl.-Nr. 1760 nur in einem ca. 295 m² großen Böschungsbereich eingegriffen.

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hier ein „Allgemeines Wohngebiet" (mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (im Osten) anschließen[37], ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 3.240 m² (+3.009 m²) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen). Weitere Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

Auch bindet der Bebauungsplan im Osten direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, hier die vorhandene Bebauung des Quartiers Bahnhofweg, nördliche der „Hauptstraße" und westlich der Straße „Birkenau" an. Weiter nördlich befindet sich, in einem Abstand von ca. 20 m, die vorhandene Bebauung des den Bebauungsplan „Buchenweg"[38].

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz[39] oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet (0,23% *„der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen"* = Gemeindefläche) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[40] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) sind, wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie[41] oder der Vogelschutzrichtlinien[42]) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[43]) zu beachten wäre.

---

[37] BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: *„...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind."*

[38] i.d.F. vom 25.01.1993 im Rahmen des MaßnG/WoBauErlG erlassen mit dessen 1. und 3. Änderung

[39] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

[40] 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)

[41] 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 Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

[42] 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)

[43] 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)

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

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

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

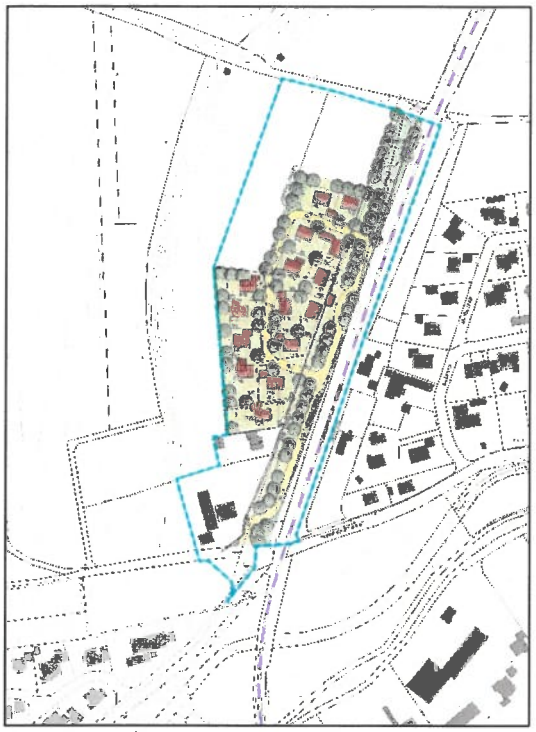

Abb. 12: Bebauungsvorschlag i.d.F. vom 22.06.2001[44]

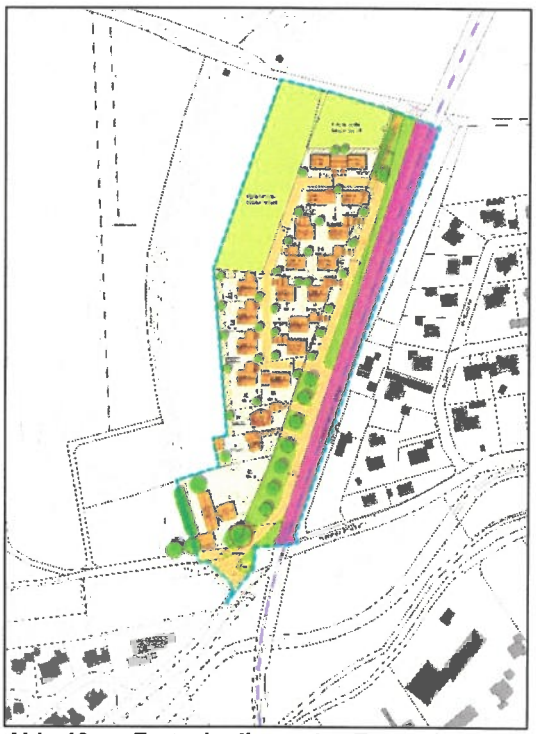

Abb. 13: Fortschreibung des Entwurfes i.d.F. vom 02.07.2018

Aufgrund der mittlerweile Jahrzehnte langen Planungsgeschichte (Vorentwurf 24.09.2001) des Bebauungsplangebiets Moosfeld, dem gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG durchgeführten Besprechungen[45] und dem Bedarf an Einfamilienhäusern hat sich die Gemeinde nun entschieden, nicht nur wie bisher den südlichen Teil, sondern den gesamten Bebauungsvorschlag von 2001 umzusetzen.

Hierbei wird das städtebauliche Konzept des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Moosfeld[46] zugrunde gelegt und zeitgemäß angepasst. So entsteht nördlich der vorhandenen Bebauung eine kleinteilig lockere Siedlungsstruktur mit eineinhalbgeschossigen bis zweigeschossigen Gebäuden. Neu aufgenommen wurden die südlich vorhandene Bebauung und die Anbindung an die Kreisstraße.

Die verkehrliche Erschließung wird mit einer Ringstraße vorgesehen. Der Einmündungsbereich in die Hauptstraße (Kreisstraße WM 6) wird, um den Räumbereich des südlichen Bahnübergangs freizuhalten, weiter nach Süden verschoben. Die Anbindung der Fußgänger an den Ortsbereich von Hohenfurch erfolgt zunächst über die Ringstraße (Mischnutzung), dann über einen Fuß- und Radweg und den nördlichen Bahnübergang (BÜ Bahn-Km 24.054).

Das grünordnerische Konzept stellt eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicher und trägt damit zum Schutz des Landschaftsbildes bei. Nach Westen wird mit dem festgesetzten begrünten Ortsrand

[44] Quelle: Gemeindlicher Landschaftsplan, Vorentwurf, Dipl.-Ing. Frank-Krieger, Kaufbeuren
[45] zuletzt mit Vertretern der DB Immobilen, DB Netz, Gemeinde und Planer am 09.03.2018 in München
[46] Max J. Albrecht, Hans Kopp, Dipl.-Ing., Architekten, Mittenwald

(„Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung") eine Einbindung in die Landschaft erreicht. Den Forderungen des Landschaftsplanes, eine Ortsrandeingrünung zu schaffen wird somit nachgekommen. Die breite öffentliche Grünfläche mit Grünverbindungsfunktion westlich der Erschließungsstraße wird mit sieben Großbäumen überstellt. Die Baumreihe weist auf den Verlauf der Römerstraße „Via Claudia" hin und bildet von Süden kommend einen Auftakt mit hohem Wiedererkennungswert. Die Großbäume führen die vorhandene Struktur mit großen Laubbäumen (z.B. die Linde) im südöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 1625 fort.
Die Fortführung nach Norden als fußläufige Anbindung an das Dorf kann zu einer attraktiven Wegeverbindung ausgebaut werden. Die Gemeinde plant, die öffentliche Grünfläche durch entsprechende Ausstattungselemente als Verbindungsachse für die Naherholung aufzuwerten (z.B. mit Bänken und Ausstattungen, die an die Via Claudia erinnern).

Im Rahmen der verschiedenen Bebauungsplan-Varianten, die im Laufe der Planungsgeschichte erarbeitet wurden, wurden verschiedene Varianten für die Lage der Erschließungsstraße und Anlage der öffentlichen Grünfläche untersucht. Im Entwurf befindet sich die öffentliche Grünfläche zunächst westlich der Erschließungsstraße und wird mit der Verschwenkung der Straßen zur Ringerschließung östlich der Straße weitergeführt. Zum einen wird mit der Verschwenkung die Geradlinigkeit unterbrochen und so einem zu schnellen Befahren vorgebeugt, zum anderen können im südlichen Bereich Großbäume gepflanzt werden, ohne in einen Konflikt mit den Sicherheitsbestimmungen der Deutschen Bahn zu kommen.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der LEW, Augsburg erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung[47]. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Allgemeines Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[48] ist mit 30-50 Mbit/s zu über 95 % und mit der LTE-Technologie[49] mit 2 Mbit/s zu mehr als 95 % gegeben.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.
- Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken, laut Gutachten[50] ist eine Versickerung möglich.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. 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. Am Endpunkt der vorläufigen Stichstraße wird ein Wendekreis für LKW vorgesehen.
Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

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

6. FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

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

6.1.1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

---

47 Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
48 www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html, Datenabruf 10/2018
49 LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation.
50 Baugrundinstitut Dipl.-Ing. Rolf-G. Jung 02-715 vom 29.07.2002

Dies begründet sich wie folgt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da es sich bei der Gemeinde Hohenfurch um keinen Fremdenverkehrsort handelt und damit eine entsprechende Nutzung nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter vereinbar ist,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und durch ein Gewinnstreben einen erhöhten Fahrverkehr auslösen würden,
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits der Standort am Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch verursacht und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich in Form von Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen sei aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient, erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - darauf, dass die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und es sich so nach wie vor vom „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet.

6.1.2. Luftwärmepumpen

Aufgrund des weltweit steigenden Energiebedarfs werden die Ressourcen der fossilen Energiequellen wie etwa Öl oder Kohle schneller verbraucht als bisher angenommen. Der Einsatz und die Entwicklung alternativer Energiequellen wird aus diesem Grund beschleunigt.
Der Einsatz von Luftwärmepumpen in Wohngebieten stellt dabei nur einen kleinen Bereich der alternativen Energien dar. Diese Anlagen bereiten aus der Sicht des Lärmschutzes immer wieder Probleme. Sie emittieren insbesondere auch tieffrequenten Schall, der von den Außenbauteilen der Gebäude, wie Wänden oder Fenstern weniger stark gedämmt wird als die übrigen Frequenzanteile. Infolgedessen treten häufig Lärmbelästigungen speziell durch tieffrequenten Schall in Wohnungen auf. So wurden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) in einem Leitfaden die tieffrequenten Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen[51] untersucht und Schallschutzmaßnahmen entwickelt. Sie sind in einer Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“[52] zusammengefasst. Im Bebauungsplan erfolgt aus dem Belang des vorsorgenden Immissionsschutzes deshalb eine entsprechende Regelung.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1. 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.
Die Grundfläche liegt deutlich (WA 1 mit GRZ 0,18 und WA 2 mit GRZ 0,13) unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für allgemeine Wohngebiete (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO.

6.2.2. Versiegelte Flächen

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. So wird nutzungsspezifisch eine Überschreitung von einer GRZ (WA1 mit 0,45 und WA2 mit 0,25) festgelegt. Dies entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,64 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

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 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.

---

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

[52] Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse-Gebäudetypen

Um ein „Einfügen“ in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse, ausgehend vom Bestand auf zwei festgelegt.
Es werden drei Gebäudetypen festgesetzt, zum einen der Gebäudetyp S1 (eineinhalbgeschossiges Satteldach – „E+D“: mit einer traufseitigen Gebäudehöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von max. 8.3 m), und der Gebäudetyp S2 (zweigeschossiges Satteldachhaus – „E+1+D“ – Bestandsgebäude: mit einer traufseitigen Gebäudehöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von max. 11,1 m) und zum anderen der Gebäudetyp P (zweigeschossiges Pultdach bzw. versetztes Pultdach – „E+1“: mit einer traufseitigen Gebäudehöhe von 5,5 m und einer Firsthöhe von max. 8,0 m). Diese definierten Gebäudetypen werden den einzelnen Teilbereichen des Baugebiets zugewiesen.

6.2.4. Höhenlage/Gebäudehöhe

Die Höhenlage der Wohn-Gebäude wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG-FFB) definiert und als maximaler Wert über dem Bezugspunkt (vorhandene Geländeoberfläche) bestimmt. Räumlich definiert wird der Geländepunkt durch ein Planzeichen, das am Eckpunkt der Baugrenzen liegt. Bei der Auswahl wurde die höchste Geländeoberfläche innerhalb der Baugrenzen (Bauraum) gewählt. Die Oberkante EG-FFB muss aufgrund der theoretischen Hochwassergefährdung[53] jedoch mindestens 40 cm über Gelände liegen. So entsteht für die Bestimmung der Oberkante EG-FFB im ungünstigsten Fall ein Spielraum von 10 cm. Zur Verdeutlichung sind unter den Hinweisen Systemschnitte ergänzt.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf die im konkreten Bauvorhaben verwirklichte Höhenlage bezogen wird. Dabei kann insbesondere beim Pultdachgebäude die maximale rechnerische Firsthöhe (von ca. 9,0 m bis 10,0 m) bei der max. traufseitigen Gebäudehöhe, max. Dachneigung und max. Gebäudetiefe/-breite nicht ausgeschöpft werden, da hierdurch überhohe Wandhöhen entstehen, die einer Dreieinhalb- bis fast Vier-Geschossigkeit gleichen würden.

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

Um eine bauliche Unterordnung von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude 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.
Da sich die Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude aufgrund der Grundstücksgröße in der Regel an der Grundstücksgrenze befinden, ist es zielführend die gewählte Begrifflichkeit der traufseitigen Wandhöhe an die Regelung der BayBO (in Bezug auf abstandsflächenirrelevante bauliche Anlagen Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.V. mit Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO) anzupassen. Damit kann auf die Rechtsprechung und Kommentierung zurückgegriffen werden.

6.3. Grundstücksmindestgröße

Die Grundstücksmindestgröße wird mit 600 m² festgesetzt und reduziert aus Gründen des Flächenverbrauches die seit längerem verfolgte Zielsetzung der Gemeinde von mindestens 650 m² je Baugrundstück.
Diese reduzierte Grundstücksmindestgröße entspricht immer noch der dörflichen Struktur von Hohenfurch.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht dem Wunsch der Gemeinde, hier den zukünftigen Bauherren einen maximalen Spielraum zu ermöglichen.
Die Zulässigkeit von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) erfolgt sowohl innerhalb der Baugrenzen, als auch innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen.
Für weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können (z.B. Stellplätze), wird an der gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO festgehalten, da der Bebauungsplan hierzu keine abweichende Regelung trifft.

6.5. Abstandsflächen

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

[53] Ingenieurbüro für Bauwesen Weidner&Osterrieder, 08.10.2002

6.6. Flächen für Versorgungsanlagen

Um mittelfristig eine Verbindung zu der benachbarten Wasserversorgung zu erhalten ist es notwendig einen unterirdischen Übergabeschacht zu erstellen. Hierzu ist ein Platzbedarf von ca. 5 m auf ca. 5 m erforderlich.

6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Der Straßenraum wird mit einer Breite von 7,0 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung eine dörfliche Gestaltung des Straßenraums mit einer versiegelten Straßenbreite von 4,75 m bis 5,0 m (RASt 06[54]) und einem Mehrzweckstreifen.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.
Für die Bauparzellen Nr. 2 (Fl.-Nr. 1628, Hauptstraße Nr. 78) und Nr. 3 (Fl.-Nr. 1749/1) wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen.
Der Einmündungsbereich in die Hauptstraße (Kreisstraße WM 6) wird verschoben. Auf die Festsetzung von Sichtfeldern (Haltesicht mit 70 m Schenkellänge) wird verzichtet, da diese auf der bestehenden Verkehrsfläche und dem (gewidmeten) Straßenraum der Hauptstraße (Kr WM 6) zu liegen kommen.

Die fußläufige Anbindung an den Ortsbereich erfolgt über den nördlichen Bahnübergang (Bahn km 24,054). Dabei wird, unter Nutzung der bestehenden Rampe eines alten Feldweges, ein Fußweg mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen. Dieser ist auch für das Begegnen von Radfahren ausreichend.

6.8. Bahnanlagen

Nach Aussage der DB Services Immobilien[55] handelt es sich bei der Teilfläche der Fl.-Nr. 2001/28 um Bahngrund, deren Veräußerung geprüft wurde. Nachdem die Prüfung ergeben hat, dass die Fläche für den Betrieb der Bahnanlage nach wie vor benötigt wird, wird die bestehende Zufahrt als „öffentliche Straßenverkehrs-/Fußwegfläche auf gewidmetem Bahngrund“ und der verbleibende Rest als „öffentliches Straßenbegleitgrün auf gewidmetem Bahngrund“ festgesetzt. Nachdem es sich um eine Bestandsfestsetzung handelt, sind hierdurch keine Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen für die Bahnanlage zu befürchten.

Zur rechtlichen Sicherung wurde im Jahr 2015 zwischen der DB Netz AG (Deutsche Bahn Immobilien Region Süd) und der Gemeinde eine Vereinbarung abgeschlossen, die zum Gegenstand die Genehmigung der Erstellung und den Betrieb von Erschließungsanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2001/28 durch die Gemeinde Hohenfurch hat. Diese Anlagen sollen der Erschließung des „Baugebietes Moosfeld“ dienen, welches nördlich des betreffenden Grundstücks geplant ist, sowie den beiden bestehenden Gebäuden auf Fl.-Nr. 1625 und 1628, jeweils Gemarkung Hohenfurch.

Die gewidmete, im Eigentum der Bahn stehenden Flächen auf Fl.-Nr. 2001/3T wird als „Bahnanlage“ nachrichtlich übernommen.

6.9. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Material, Fassadenfarbe, Einfriedung und Proportionen des Baukörpers) getroffen. Hierbei wird zwischen den einzelnen Gebäudetypen unterschieden und die typischen gestalterischen Merkmale festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dachneigungen umzusetzen

Für die Dachaufbauten wird unterschieden zwischen Dachgauben (ein aus der Dachfläche ragendes Bauteil, dass vollständig von der Dachfläche umgeben ist) und Zwerchgiebel (ein von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses in das Dach hineinragendes Bauteil, dass dessen Außenwand bündig fortsetzt und als Giebel endet). Standgiebel, Widerkehren und Querhäuser besitzen einen Vorsprung der Außenwand. So definiert sich der Standgiebel durch einen risalitartigen Vorsprung mit einer Tiefe von max. 0,75 m. Die Widerkehre weist einen risalitartigen Vorsprung mit einer Tiefe von mind. 0,75 und max. 1,5 m auf. Das Querhaus beinhaltet zum Teil selbständige Gebäudeteile wie Garagen, die in das Hauptgebäude einschifften und deren Tiefe über 1,5 m liegt.

Um die Sonnenenergie besser auszunutzen und im Ortsbild von Hohenfurch eine zeitgemäße Hausform neu zu etablieren, wird wahlweise ein zweigeschossiges einfach geneigtes Pultdachhaus (ggf. versetztes Pultdach) im nördlichen Bereich für zulässig erklärt.

---

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

[55] Schreiben vom 23.11.2010 Punkt 2: Immobilienrelevante Angelegenheiten

Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist.

6.10. Grünfläche

Wie im grünordnerischen Konzept beschrieben, soll die „öffentliche Grünfläche" der Zweckbestimmung „Begleitgrün mit Grünverbindungsfunktion" dienen, die zum einen die Fußwegeverbindung zum Ortskern darstellt und zum anderen durch geeignete Ausstattungselemente dem neuen Quartier einen eigenen Charakter gibt. Die „öffentliche Grünfläche" wird im Süden ca. 15 m - 17 m und im Norden ca. 5 m - 12 m breit festgesetzt und bietet genug Raum, um durch Sitzbänke, Hinweistafeln (Via Claudia), Spielgeräte, u.s.w. attraktiv gestaltet werden zu können. Durch eine Gliederung mit Sträuchern kann zusätzlich die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

6.11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung führen die vorhandenen Grünstrukturen auch in den Gärten der neu entstehenden Baugrundstücke fort, da pro 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden muss. Bei einer Grundstücksgröße von 600 m² sind somit 2 Laubbäume zu pflanzen. Damit werden auch in Zukunft eine hohe Durchgrünung und ein dörfliches Erscheinungsbild gewährleistet. Einem durch die Schaffung von Baurecht (vermutlich auf Parzelle 3) unvermeidbarem Baumverlust wird damit begegnet. Die Pflanzung von sieben Großbäumen auf der öffentlichen Grünfläche ist ebenfalls geeignet, den Charakter des Gebiets mit prägendem Altbaumbestand fortzuführen. Gegenüber einer ersten Bestandsaufnahme im Jahre 2010 hat sich das Erscheinungsbild des Planungsbereichs im Süden deutlich geändert (Aktualisierungen der Baumbestandskartierung erfolgten im Jahr 2016, Oktober 2017 und Oktober 2018). Insbesondere auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1625 wurden einige Bäume, zumeist jedoch Fichten entfernt. Die Pflanzung auf der öffentlichen Grünfläche sichert unabhängig von privaten Maßnahmen den Gebietscharakter und den Lebensraum für die potenziell vorkommenden Artengruppen.

Durch die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung" entstehen am westlichen Ortsrand umfangreiche Neupflanzungen (Obst- und Laubbäume). Damit wird die bestehende Eingrünung der Fl.-Nrn. 1625 und 1628 gesichert und nach Norden fortgeführt sowie die Einbindung des Siedlungsteils in die typische Kulturlandschaft gewährleistet.

Das öffentliche Straßenbegleitgrün westlich der Erschließungsstraße dient zum einen der Weiterführung der prägenden Strukturen (Reihe mit 7 Großbäumen), zum anderen wird die Identifikation der Einwohner mit ihrem Dorf gestärkt, indem die kulturhistorische Bedeutung der Römerstraße Via Claudia aufgezeigt wird, die neben dem Grünstreifen im Bereich der heutigen Bahntrasse vorbeigeführt hat.

6.12. Flächen für die Landwirtschaft

Für an die Ortslage angrenzende Flächen (Fl.-Nr. 1751 und nördliche Teilfläche Fl.-Nr. 1750) wird eine Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt. Dabei handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der BauNVO sondern um eine selbstständige Festsetzung der Art der Bodennutzung. Hierbei wird lediglich die bisher zulässigen Art der Nutzung im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt, wobei andere nach § 35 Abs. 1 bzw. Abs. 4 BauGB im Außenbereich privilegierte bzw. teilprivilegierte Vorhaben ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dient sowohl dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche als auch dem „delikaten" Nebeneinander von bebauten Flächen und Freiflächen am Siedlungsrand. Um diesen vor der Inanspruchnahme durch andere bauliche Nutzungen (auch privilegiert) zu schützen.

In Zusammenhang mit der Festsetzung wird (als sogenannte „Doppelfestsetzung") hier die Errichtung von ansonsten im Außenbereich zulässigen Gebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ausgeschlossen. Die Freihaltung von Bebauung dient auch dazu um Konflikte mit möglicherweise entstehenden großmaßstäblichen landwirtschaftlichen Gebäudenutzungen am Siedlungsrand vorzubeugen. Auf eine eigenständige zeichnerische Festsetzung (Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV) wird verzichtet, weil der Ausschluss für alle im Geltungsbereich festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft gilt und nicht Flächen mit unterschiedlichen Regelungen gegeneinander abgegrenzt werden müssen.

6.13. Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[56] erstellt. Diese kommt in Bezug auf die Gewerbegeräusche, u.A. zu folgender Zusammenfassung:
„Die Gemeinde Hohenfurch plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moosfeld" für ein Wohngebiet am westlichen Ortsrand. Die geplante Wohnbebauung Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich der unmittelbar östlich verlaufenden Bahnstrecke 5365 Landsberg - Schongau sowie der Kreisstraße WM 6 im Süden.

[56] Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Verkehrslärm, Bericht 218030 vom 24.10.2018

Im Rahmen der Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist die schalltechnische Situation in Bezug auf die einwirkenden Verkehrsgeräusche anhand der einschlägigen Regelwerke zu beurteilen. Es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Untersuchungsergebnisse
Aufgrund der Verkehrsgeräusche ergeben sich innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts.
Während der Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) in allen geplanten Bauräumen deutlich unterschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert (45 dB(A) nachts) lediglich an den bahn- bzw. straßennahen Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den schallabgewandten Fassaden sowie den Bauräumen in zweiter Reihe wird der Orientierungswert auch nachts unterschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden im gesamten Plangebiet unterschritten.
Es ist zu beachten, dass bei den einzelnen Güterzugvorbeifahrten (jeweils eine Fahrt tags und nachts) kurzzeitig eine hohe Geräuschbelastung auftritt, die deutlich über den o.g. Mittelungspegeln liegt.
Aufgrund der Geräuschbelastung sind die unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen bzw. der Textvorschlag unter Punkt 7 für die Satzung des Bebauungsplanes zu beachten.
Fazit
Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moosfeld" der Gemeinde Hohenfurch, sofern die unter Punkt 7 [der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung] *genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.“*
Und zu folgenden Schallschutzmaßnahmen:
„Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums[57] kommen für den Fall des Heranführens von schutzbedürftiger Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege insbesondere folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht - einzeln oder miteinander kombiniert:

- *Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwände)*
- *Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,*
- *passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.*

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe").

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Aufgrund der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete in den geplanten Bauräumen bzw. der nur geringfügigen Überschreitung dieser Werte während der Nachtzeit ist eine Prüfung bzw. Abwägung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.
Seitens der Gemeinde ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) an der Bahnstrecke aus städtebaulichen Gründen nicht geplant.“

Nachdem durch den Distanzbereich zwischen Bebauung und Bahn (die öffentliche Grünfläche) die kulturhistorische Bedeutung aufgezeigt und die Identifizierung der Einwohner mit ihrem Dorf gestärkt werden soll, ist der Handlungsspielraum für die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die in der Fassung vom 10.10.2017 vorhandene 2 m hohe Lärmschutzwall) städtebaulich nicht gewünscht.

„Orientierung von Aufenthaltsräumen
Auch eine Orientierung von Aufenthaltsräumen ist aufgrund der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. der nur geringfügigen Überschreitung dieser Werte nachts nicht notwendig. Dennoch wird folgende Maßnahme für die Fassaden mit der höchsten Schallbeaufschlagung empfohlen:

- *Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb der ersten Bauraumzeile entlang der Bahnstrecke wird empfohlen, die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung dieser Räume nicht an den schallzugewandten Ostfassaden situiert wird.*

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden
Luftschalldämmung von Außenbauteilen

[57] „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ Schreiben vom 25.07.2014 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr

Gemäß AIIMBI Nr. 10/1991 „Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise- Ausgabe November 1989" bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm, wenn folgender maßgebende Außenschallpegel (entsprechend den um 3dB(A) erhöhten Pegeln in den Rasterlärmkarten) tags erreicht bzw. überschritten wird:

- *61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen*

Den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß dieser Norm liegt die Annahme zugrunde, dass der „maßgebliche Außenschallpegel" während der Nachtzeit um 10dB(A) geringer ist als tags. Im vorliegenden Fall sind die nächtlichen Pegel jedoch bis zu 2 dB(A) höher als tags. Gemäß der aktuell eingeführten Fassung der DIN 4109 (Ausgabe 2016) ist in diesem Fall der Nachtpegel zuzüglich 10 dB(A) für die Bemessung heranzuziehen.

Im Sinne einer auf der sicheren Seite liegenden Beurteilung wird die Einhaltung folgender Anforderung zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne der Mindestanforderungen der DIN 4109 empfohlen:

- *Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten innerhalb des gesamten Plangebietes ist ein Gesamtschalldämm-Maß* [bewerteten Bau-Schalldämm-Maße] *der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in Höhe von mindestens $R'_{w,res} \geq 35dB$ gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 (Ausgabe 2016) einzuhalten.*

Es ist zu beachten, dass bei den einzelnen Güterzugvorbeifahrten kurzzeitig eine hohe Geräuschbelastung (Maximalpegel) an den geplanten Wohngebäuden auftritt. Sofern seitens der Bauherrn Wert auf ausreichenden bzw. guten Schallschutz auch in Bezug auf die Maximalpegel gelegt wird, ist im Rahmen des Bauvollzugs die Durchführung einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung und Bemessung der Außenbauteile empfehlenswert.

Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen

Die Norm DIN 18005[58] enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) ist es empfehlenswert, während der Nachtzeit einen ausreichenden Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Die VDI-Richtlinie 2719[59] nennt einen nächtlichen Pegel von 50 dB(A), ab dem fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlafzimmer empfohlen werden.

Im vorliegenden Fall wird der genannte nächtliche Mittelungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten. Sofern seitens der Bauherrn Wert auf ausreichenden bzw. guten Schallschutz auch in Bezug auf die Maximalpegel bei der einzelnen nächtlichen Güterzugvorbeifahrt gelegt wird, ist der Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu empfehlen."

Als Folge dessen und aufgrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festgesetzt.

6.14. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Ortsrandeingrünung. Weitere Maße, 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 die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

6.15. Weitere Planinhalte

Nachrichtlich übernommen wird der Verlauf des Bahngleises, der Erschütterungsabstand von 30 m, die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Kreisstraße, das kartierte Bodendenkmal (Via Claudia Augusta außerhalb des Geltungsbereichs) und der Bereich der eine Grabungserlaubnis (innerhalb des Geltungsbereichs) erfordert. Ferner die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM2[60]) ermittelten Höhenschichtlinien, sowie einzelne Punkte des vermessungstechnischen Höhenaufmaßes durch das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG. Ferner wird die gewidmete im Eigentum der Bahn stehenden Fläche der Bahnanlage nachrichtlich übernommen und die Sichtfelder von 6 m/360 m dargestellt.

---

[58] **DIN 18005-1:** „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" Ausgabe 2002-07, Beuth Verlag Berlin

[59] **VDI-Richtlinie 2719:** „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

[60] Die LaserScan-Befliegung war in der Zeit vom 26.03.2002 bis 31.03.2002. Die Höhengenauigkeit der Laserpunkte an der Referenzfläche ist angegeben mit 95% <= 0,30 m.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Flächenverteilung

Geltungsbereich	**ca. 36.490 m²**	
baulich genutzt Flächen mit Garten	ca. 4.210 m²	11,5%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 231 m²	GRZ = 0,05
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 727 m²	GRZ(§19IV) = 0,17
Straßenverkehrsfläche mt Begleitgrün	ca. 825 m²	2,3%
Grünland	ca. 6.220 m²	17,0%
Fläche für die Landwirtschaft - Grünland	ca. 18.850 m²	51,7%
Böschungsfläche	ca. 895 m²	2,5%
Regenrückhaltebecken	ca. 300 m²	0,8%
gewidmete Bahnanlage	ca. 5.190 m²	14,2%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 1.783 m²**	**4,9%**

Tab. 2: Bauliche Nutzung - Bestand

Art	**Fläche**	**Verteilung**
Geltungsbereich	**ca. 36.490 m²**	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 16.195 m²	44,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 3.240 m²	GRZ = 0,20
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 6.691 m²	GRZ(§19IV) = 0,41
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 6.691 m²**	**106,5%**
Verkehrsfläche	ca. 4.450 m²	12,2%
Verkehrsfläche auf gewidmetem Bahngrund	ca. 230 m²	0,6%
Straßenbegleitgrün	ca. 290 m²	0,8%
Straßenbegleitgrün auf gewidmetem Bahngrund	ca. 330 m²	0,9%
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.385 m²	9,3%
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 6.940 m²	19,0%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m²	0,1%
Bahnanlage	ca. 4.630 m²	12,7%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 11.181 m²**	**30,6%**

Tab. 3: Bauliche Nutzung – Neu

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Ggf. kann es privatrechtlich erforderlich sein, einzelne Grenzberichtigungen durchzuführen.

7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.
Die Zahl der Wohnungen steigt von 2 auf mind. 20 bis maximal 43 Wohnungen (mit je einer Einliegerwohnung). Dabei werden ca. 18 Wohngebäude neu geschaffen. Statistisch ergeben sich daraus zusätzlich ca. 46 bis 73 neue Bewohner (2,42 Bewohner/Wohnung[61]). Daraus ist ein zusätzlicher Bedarf an bis zu:

- 3 Kinderbetreuungsplätz,
- 6 Schulplätzen und
- 30 m² Friedhofsfläche (bei einer Liegezeit von 20 Jahren und 50 % Erd- bzw. Urnengräber)

abzuleiten. Dieser kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

7.4. Verkehrsabschätzung

Im Rahmen der Erstellung des Angebots-Bebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau[62] durchgeführt.

---

[61] Datengrundlage für die Gemeinde Hohenfurch, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

[62] **Ver_Bau:** Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2016

Beim FGSV-Vorgehen[63] wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 41 bis ca. 141 Fahrten/24h, dies bedeutet eine Verkehrszunahme von ca. 35 bis 131 Fahrten/24h.
Daraus lässt sich eine richtungsbezogene morgendliche Spitze (6:00-7:00 Uhr) und abendliche Spitze (16:00 - 17:00 Uhr) von ca. 6 Kfz/h ermitteln.

7.5. Belange der Deutschen Bahn

7.5.1. Bahnanlage

Im Geltungsbereich befindet sich die bestehend, gewidmete Bahnanlage der DB Netz AG, die aus Teilflächen der Fl.-Nr. 2001/3 (Gleiskörperbereich der Bahnstrecke 5365 Landsberg - Schongau), Fl.-Nr. 2001/28 (bestehende Zufahrt Hauptstraße Nr. 78) und Fl.-Nr. 2001/27 besteht.

- Für die Teilfläche Fl.-Nr. 2001/3 erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Fachplanung als Bahnanlage, eine Überplanung und Überbauung erfolgt nicht.
- Die Teilfläche Fl.-Nr. 2001/28 mit ca. 330 m² wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche/Fußwegefläche auf gewidmeter Bahnfläche" überplant und dann mit einer Straße überbaut. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, da hierdurch keine Nutzungskonflikte bzw. Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen, Flächen oder Räume entstehen. So läuft die Bauleitplanung der bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwider; die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen sind gesichert und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen wird durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt. Um dies rechtlich umzusetzen wurde eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der DB Immobilen Region Süd - DB Netz (04.02.2016/27.12.2015) abgeschlossen.
- Die Fl.-Nr. 2001/27 (mit 84 m² BE-Nummer AF0919000127 N und 695 m² BE-Nummer AF0919000129 H) wurde im Jahre 2005 von der DB Aktiengesellschaft bzw. DB Netz AG an die Gemeinde Hohenfurch veräußert (Kaufvertag vom 07.10.2005, Urkundenummer B1799/2005 des Notars Dr. Wolfgang Bader in München). Hierbei steht unter § 7 Ziffer 1 des Kaufvertrages folgende Formulierung: *„Dem Käufer ist bekannt, dass der Kaufgegenstand als Bahnanlage planfestgestellt („gewidmet") ist Der Verkäufer wird das Verfahren zur Freistellung von den Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt betreiben. Er steht jedoch für die Dauer und den Erfolg des Freistellungsverfahrens nicht ein. Die Kosten des Freistellungsverfahrens trägt der Verkäufer. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass das im Grundveräußerungsplan grün dargestellte Sichtdreieck derzeit nicht freistellungsfähig ist."*
  Dabei wurde die Fl.-Nr. 2001/27 gebildet um das damalig benötigte Sichtfeld von Bahnübergang Bahn-km 24.054 zu gewährleisten. Aufgrund der im Jahr 2018 durchgeführten Bahnübergangsschau mit den umgesetzten Maßnahmen konnten die Sichtfelder deutlich reduziert werden (siehe Begründung Ziffer 7.5.2), sodass diese auf im Eigentum der DB AG stehenden Flächen (Gleiskörpergrundstück Fl.-Nr. 2001/3) zu liegen kommt. So ist davon auszugehen, dass die angesprochene Fl.-Nr. 2001/27 nicht mehr für den Betriebszweck genutzt wird, da kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und auch langfristig eine Nutzung des Grundstückes im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist. Damit wird davon ausgegangen, dass eine Freistellung nur noch eine Formalität ist, bzw. die Festsetzung als „öffentliche Grünfläche" der Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderläuft.

7.5.2. Sichtfelder Bahnübergang

Für den nördlichen Bahnübergang (Bahn km 24,054) wurden die im Rahmen der im Jahr 2018 durchgeführten Bahnübergangsschau geforderten Maßnahmen (Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h, vorrübergehende Einbahnregelung bis zum Bau der Ausweichstelle, sowie der anschließende Bau der Ausweichstelle) von der Gemeinde umgesetzt. Nach der verkehrsrechtlichen Anordnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h ergeben sich nach Auskunft der Deutschen Bahn[64] Sichtfeldabmessungen von ca. 6 m/360 m (Quadrant III/IV). Dadurch konnte das erforderliche Sichtfeld am Bahnübergang (Bahn km 24,054) deutlich reduziert werden, so dass diese innerhalb des Geltungsbereichs auf Bahngrund (Gleiskörperbereich - Fl.-Nr. 2001/3) zu liegen kommt. So befindet sich das südwestliche Sichtfeld auf gewidmetem Bahngrund.
Nach Auskunft der Deutschen Bahn[65] sind Sichtfelder am südlichen Bahnübergang (Bahn km 24,396) nicht erforderlich, da dieser technisch (durch Lichtzeichen) gesichert ist.

7.5.3. Bahnübergang (Bahn km 24,054) – Notwendigkeit, mögl. Maßnahmen

In einem Besprechungstermin[66] am 09.03.2018 in den Räumen der DB Immobilien, München, mit Vertretern der DB Immobilien und der DB Netz sowie der Gemeinde Hohenfurch wurde über den Bahnübergang bei

[63] **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
[64] gemeinsamer Besprechungstermin mit Vertretern der DB Immobilen, DB Netz, Gemeinde und Planer am 09.03.2018 in München
[65] ebenda
[66] ebenda

Bahn-km 24.054 gesprochen. Gemäß dieser Besprechung erwartet die Bahn und das Eisenbahn-Bundesamt eine Herabstufung auf einen Fuß- und Radweg.
In der Folge gab es ortsintern verschiedene Besprechungen, vor allem mit den Vertretern der Landwirtschaft.

- Bei dem genannten Bahnübergang handelt es sich um den ortsnähesten Bahnübergang für die bestehende Landwirtschaft. Er dient u. a. auch dem täglichen Viehtrieb und wird damit dringend für die Landwirtschaft benötigt. Er kann daher nicht mit einer Umlaufsperre ausgestattet werden. Alternativen, wie z.B. ein Umweg des Viehtriebs über die BÜ 24,396 und damit über die Kreisstraße scheiden aufgrund der Verkehrsbedeutung der Kreisstraße oder aufgrund der für das Vieh nicht hinnehmbare Entfernungen aus.
- Diverse Grundstücke wären über die gesamten Wintermonate nicht erreichbar, da sie neben dem Bahnübergang nur über einen Hohlweg anzufahren sind, der bereits bei geringen Schneemengen zugeweht wird.
- Auch wenn grundsätzlich Umwege für die Landwirtschaft in Kauf genommen werden müssen, so hat die Zeit der Einbahnstraßenregelung im Frühjahr/Sommer 2018 gezeigt, dass dies für die Landwirtschaft in den intensiven Bewirtschaftungsmonaten nicht tragbar ist. Der Verkehr am Bahnübergang ist statistisch im Mittel nicht sehr hoch, bei entsprechenden arbeitsintensiven Tätigkeiten im Jahresverlauf ist die Tagesfrequenz aber deutlich höher, so dass ein Umweg von 3 km dazu führt, dass die Landwirte nicht alle notwendigen Arbeiten pro Tag erledigen können.

Abhilfemöglichkeiten:
Die Gemeinde Hohenfurch war und ist bereit, möglichst alles für die Verkehrssicherheit am o. g. Bahnübergang zu unternehmen.

- Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde bereits von 20 auf 10 km/h reduziert.
- Die geforderte Einbahnregelung wurde nach der Bahnübergangsschau 2018 zeitnah erlassen und beschildert.
- Die für eine Aufhebung der Einbahnregelung notwendige und besprochene Ausweichstelle westlich vor dem Bahnübergang wurde erstellt.
- Eine Längenbegrenzung der Fahrzeuge auf 12 m wurde angeordnet und beschildert, damit die Ausweichstelle funktionieren kann.

Im Falle der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Einverständnis der Bahnbehörden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durch eine verkehrsrechtliche Anordnung wird der motorisierte Individualverkehr von der Benutzung des Bahnüberganges ausgeschlossen, so dass nur der landwirtschaftliche Verkehr (zulässige Höchstgeschwindigkeit 10 km/h) und der Geh- und Radverkehr rechtlich möglich sind. Diese Lösung hat sich seit Jahrzehnten beim Bahnübergang beim sogenannten Schulweg von Schwabniederhofen kommend zum Talweg (Bahn km 24,642, Fernradwanderweg Weser-Alpen, hier Teilstück Via Claudia Augusta) bewährt. Die Beschilderung erfolgt über Zeichen 260 mit Zusatzschild „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“.
- Die bisher bestehende Ausfahrt auf dem Grundstück 2001/3 für die Grundstücke 2001/27 und benachbart soll gesperrt werden, so dass kein Verkehr mehr vorkommen kann, der im 180 Grad Winkel beim Bahnübergang ankommend den Bahnverkehr nicht überblicken kann.
- Der Rad- und Fußgängerverkehr aus dem Baugebiet wird im deutlichen Abstand zum Bahnübergang etwa 25 m westlich auf den Feldweg treffen, so dass dadurch auch hier ein rechtwinkliges Überqueren und damit eine gute Übersicht aller Verkehrsteilnehmer über den Bahnübergang möglich ist. Auch ist somit gewährleistet, dass Radfahrer und Fußgänger sowie der landwirtschaftliche Verkehr sich gegenseitig rechtzeitig und gut sehen können.
- Der im Bebauungsplan festgesetzte „öffentlicher Fuß- und Radweg“, sichert die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer, von der Ringerschließung zum nördlichen Feldweg (in Fortführung des Bahnübergangs Bahn km 24,054) bzw. zum Ortsbereich. Eine Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Um dies zu sichern, soll nach Herstellung des Fuß- und Radweges durch eine verkehrsrechtliche Anordnung (Verkehrszeichen Vz 239 „Sonderweg Fußgänger“ Vz 240 „Gemeinsamer Geh- und Radweg“) oder Verwaltungsakt für Verkehrseinrichtung (Sperrpfosten § 43 Abs. 1 StVO) gesichert werden.
- Durch entsprechende Straßenbeleuchtung ist die Übersicht der Straßenfläche auch nachts und im Winter gewähr leistbar.

7.5.4. *Bahnübergang (Bahn km 24,396) - Räumbereich*

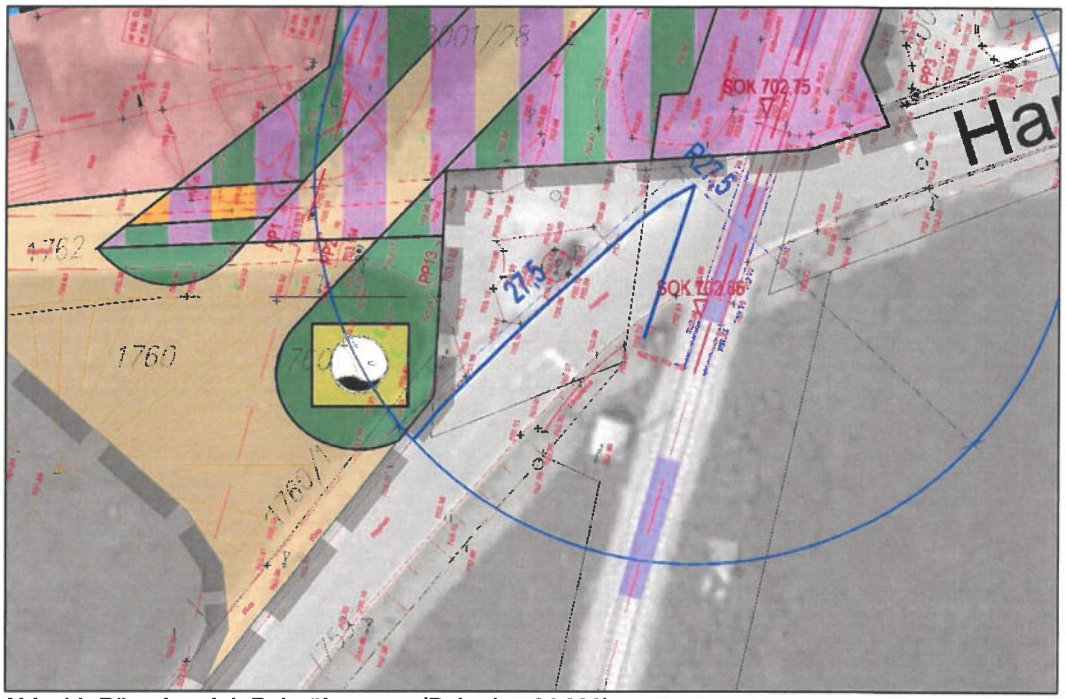

Abb. 14: Räumbereich Bahnübergang (Bahn km 24,396)

In Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG[67] wurde obenstehender Räumbereich für den technisch gesicherten Bahnübergang abgestimmt. Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nur den Straßenraum planungsrechtlich sichert und die Straßendetailplanung einem weiteren Verfahren (mit entsprechenden Abstimmungen) vorbehalten ist.
Im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung (Straßendetailplanung) erfolgt eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG und dem Eisenbahn-Bundesamt.

7.5.5. *Führung der Fußgängerverkehrs/Schulweg*

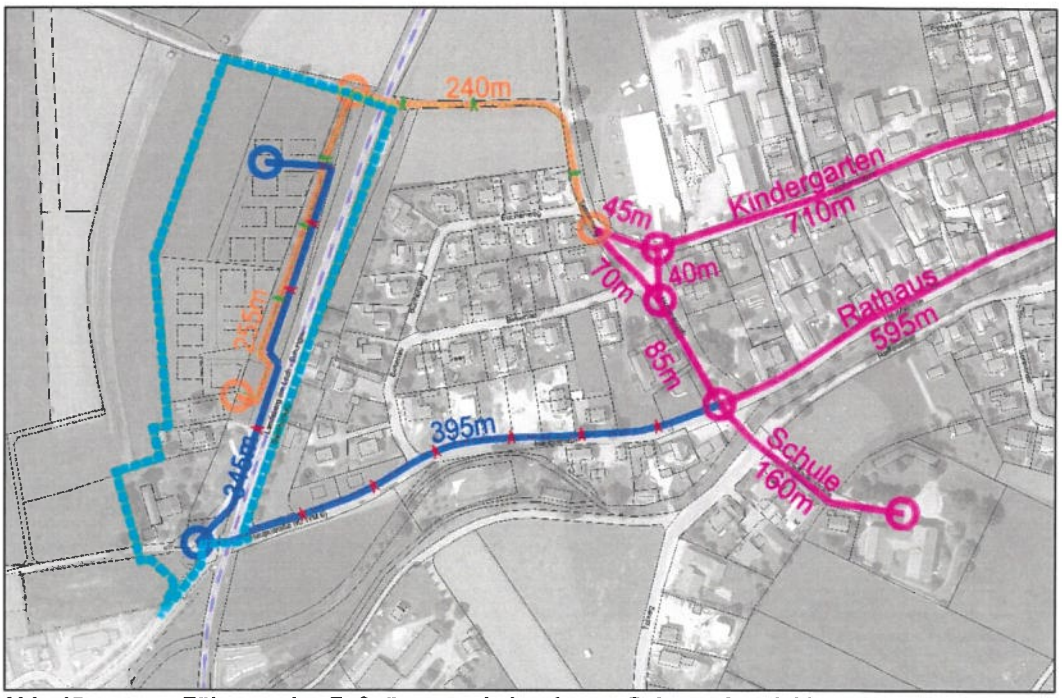

Abb. 15: Führung des Fußgängerverkehrs (cyan: Geltungsbereich)

[67] ebenda

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung wurde die fußläufige Anbindung des Baugebietes an das Siedlungsgebiet von Hohenfurch und damit an die Schule und den Kindergarten thematisiert. Hierzu wird einerseits ein seitens der Bahn unerwünschter Fußweg (genannt „Fußweg **Süd**" entlang der Hauptstraße über den Bahnübergang km 24,396) bis zum letzten Haus (Parzelle 19) des Neubaugebietes (letztes Haus) andererseits der Fußweg **Nord** (Hoheneggstraße, Tannenweg, Bahnübergange km 24,054) bis zum letzten Haus (Parzelle 4) gegenübergestellt. Dabei ergeben sich folgende Entfernungen:

Baugebiet	Fußweg **Nord** **BÜ Bahn km 24,054** (Parzelle 4)	Fußweg **Süd** **BÜ Bahn km 24,396** (Parzelle 19)
Schule	**810 m**	900 m
Kindergarten	**1.250 m**	1.575 m
Rathaus	**1.245 m**	1.335 m

Tab. 1: Entfernungen

Damit ist aufgezeigt, dass der nördliche Fußweg grundsätzlich kürzer ist. Um sowohl die Fußgängerverbindung im Süden unattraktiver zu machen und ein Abkürzen durch das Überschreiten der Gleise zu verhindern soll entlang des Bahnkörpers ein 1,8 m hoher Stahlmattenzaun errichtet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehene Errichtung des Stahlmattenzaunes erfolgt eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG.

7.5.6. Pflanzabstand

Entlang des Bahngeländes sind in einer Entfernung von ca. 22 m von der Bahnachse sieben Großbäume der 1. Wuchsordnung (mit einer Endwuchshöhe von 20 m bis 30 m) festgesetzt. Damit kann der im Aktionsplan Vegetation (21.01.2018) neue sogenannte „V-Schnitt" berücksichtigt werden. Der Gemeinde obliegt die Verkehrssicherungspflicht. In diesem Rahmen wird gewährleistet, dass jährlich ein bis zwei Kontrolltermine zur Verkehrssicherheit der Bäume durchgeführt werden. Zudem sind die gewählten Linden und Eichen sehr standfeste Gehölze und stehen unterhalb der Hangkante nicht an einem windexponierten Standort. Eichen gehören mit ihrer Pfahlwurzel zu den sturmfesten Bäumen. Linden verfügen über ein Herzwurzelsystem, das ebenfalls unanfällig gegen Sturmwurf ist.
In Bezug auf die zukünftigen Bepflanzungen der Fl.-Nr. 2001/27 wird auf den § 11 Sichtdreieck des Kaufvertrages vom 07.10.2005 (Urkundenummer B1799/2005 des Notars Dr. Wolfgang Bader in München). verwiesen, der den Käufer (Gemeinde) verpflichtet bei einer Bepflanzung dauerhaft sicherzustellen, dass die Sicht auf vorhandene Signalanlagen nicht eingeschränkt wird.

Der im „Präventionsprogram Grün an der Bahn" im Jahr 2007 beschriebene Abstand von 6 m (ab Gleisachse) befindet sich auf der gewidmeten Bahnfläche bzw. nachrichtlich übernommenen Bahnanlage (Fl.-Nr. 2001/3) und steht damit in der Unterhaltspflicht der Bahn.

7.5.7. Freileitung der Bahn

Im Rahmen der Beteilung der Beteilung der Deutschen Bahn AG[68] wurde auf eine vorhandene eine Freileitung verwiesen, die in einem Abstand ca. 4,0 m zur Gleisachse verläuft, und von der ein Schutzabstand von 2,0 m einzuhalten ist. Diese Freileitung befindet sich westlich des Gleiskörpers auf dem Gleiskörpergrundstück (Fl.-Nr. 2001/3) und weist, nachweislich des vermessungstechnischen Aufmaßes des IB Mooser, an der engsten Stelle (im südlichen Bereich bei Fl.-Nr. 2001/28) einen Abstand zu westlichen Grundstücksgrenze von ca. 2,7 m auf. Damit befindet sich der gewünschte Schutzabstand von 2,0 m vollständig auf dem Gleiskörpergrundstück (Fl.-Nr. 2001/3).

7.5.8. Hinweise für Bauten in der Nähe der Bahn

Im Rahmen der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG[69] wurden folgende Hinweise abgegeben:

- *„Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.*
- *Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.*
- *Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der*

[68] Schreiben vom 14.01.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
[69] Schreiben vom 14.01.2019 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

DB Netz AG zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehen Schwenkradius vorzulegen.

- *Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.*
- *Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.*
- *Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.*
- *Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.*
- *Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.*
- *Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- *Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.“*

7.6. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

7.6.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Der Geltungsbereich liegt im Bereich von Kaltluftabflussbahnen und eines Frischluftzufuhrkorridors (Vorentwurf des Landschaftsplans, 2001). Die Hauptabflussbahn liegt nördlich des Planungsgebietes, hier fließt Frischluft von West nach Ost ab. Dabei wirken die westlich gelegenen Hangleiten zusätzlich verstärkend für den Kaltluftabfluss. Südlich des Planungsgebietes dient der Talraum der Schönach als Frischluftzufuhr-Korridor. Das Planungsgebiet wird im Landschaftsplan bereits als Siedlungsgebiet dargestellt, den umliegenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen kommt Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft zu.

Da die Hauptfrischluftbahnen nördlich und südlich des Planungsgebietes vorbei strömen, ist davon auszugehen, dass trotz der geplanten Bebauung keine Barriere für die Frischluftströme entsteht. Auch der geplante Lärmschutzwall stellt keine zusätzliche Barriere dar, da die Haupt-Luftströme im Süden zur Schönach hin abfließen. Die südlich gelegene Schönach wirkt als Frischluftbahn, die den Hauptort belüftet und ist von der Planung nicht betroffen.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und den Ausbau der Erschließungsstraße werden gegenüber dem Bestand ca. 29,8 % der gesamten Fläche dauerhaft mehr versiegelt. Somit entstehen siedlungsbedingt höhere Erwärmungsgrade. Da sich das Planungsgebiet im ländlichen Umfeld im Bereich großer unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt.

Aufgrund des ländlichen Umfeldes und der auch mit der Bebauung weitgehend ungehindert abfließenden Frischluft ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu rechnen.

7.6.2. Schutzgut Boden und Fläche

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden abgeschoben und umgelagert. Anlagebedingt werden durch die geringe bauliche Verdichtung, die mit der nun zulässigen GRZ von ca. 0,16 immer noch weit unter 0,3 (Erheblichkeitsschwelle, ab 0,3 mittlere Erheblichkeit) liegt, sowie durch den Ausbau der Erschließungsstraße ca. 4.725 m² dauerhaft neu versiegelt. Bisher sind jedoch durch die Bestandsgebäude und die aufgekieste Erschließung bereits Versiegelungen vorhanden. Vermeidungsmaßnahmen wie die Reduzierung der Versiegelung und die Ausweisung von Grünflächen sind geeignet, die Auswirkungen zu vermindern.

Durch zusätzliche Versiegelungen und Bodenumlagerungen sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

7.6.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Oberflächengewässer stehen im Planungsgebiet nicht an. Bei zwei Erkundungsbohrungen vom Baugrundinstitut Dipl.-Ing. Rolf-G. Jung im Sommer 2002 wurde bis zu einer Tiefe von 10 m kein Grundwasser angetroffen. Der anstehende Boden wird aufgrund seines kiesigen Untergrundes als „stark durchlässig“ bezeichnet, dennoch ist bei Starkregenereignissen, bedingt durch das große Einzugsgebiet von ca. 230 ha ein schneller Grundwasser-Anstieg möglich.
Eine Hochwassergefährdung durch die südlich des Planungsgebietes gelegene Schönach ist theoretisch denkbar, jedoch müsste der Wasserspiegel auf eine Wasserhöhe von 3 m ansteigen. Diese Wasserhöhe wurde bei den vergangenen Hochwasserereignissen erheblich unterschritten[70].
Durch die topographische Geländeformung bildet der Bereich westlich des Baugebietes ein trichterförmiges Einzugsgebiet für wild abfließendes Oberflächenwasser von 230 ha. Bei einem weniger durchlässigen Boden wäre hier eine deutliche Hochwassergefährdung gegeben. Der anstehende kiesige Untergrund ist jedoch in der Lage, das Wasser schnell aufzunehmen. Bei einem Starkregenereignis bei gefrorenem Boden könnte es nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Weidner&Osterrieder jedoch zu Gefährdungen des geplanten Baugebietes durch Hochwasser kommen. Daher wurde südwestlich des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 1760) bereits ein Wasserrückhaltebecken mit einem Versickerungsbereich gebaut, um das geplante und das bestehende Baugebiet (nördlicher Ortsrand Schwabniederhofen) sowie das Ortsgebiet vor abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Bauliche Maßnahmen werden für die Ausbildung der Keller empfohlen, um Schäden durch schnell ansteigendes Grundwasser aufgrund des großen Einzugsgebietes zu vermeiden (trotz sehr tief anstehendem Grundwasser lt. Gutachten theoretisch denkbar).
Durch die Neu-Versiegelung von 25,7 % der bisher unversiegelten Flächen wird kleinflächig die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die festgesetzte Reduzierung der Versiegelung und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers vermindern diese Auswirkungen.
Aufgrund des großen Einzugsgebietes ist trotz des hohen Grundwasser-Flurabstandes schnell ansteigendes Grundwasser und ein Eindringen von Wasser in die Gebäudekeller möglich. Bei gefrorenem Boden ist eine theoretische Hochwassergefahr durch Oberflächenwasser gegeben.

7.6.4. Schutzgut Flora

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Vegetationstypen Garten, Grün- und Weideland sowie Altgrasflur in Anspruch genommen und teilweise bebaut. In den prägenden und standortgerechten Altbaumbestand wird durch die Planung jedoch zumeist nicht eingegriffen. Durch die Zulässigkeit eines Wohngebäudes auf der Fl.-Nr. 1749/1 (Parzelle Nr. 3) muss vermutlich die wertgebende Blut-Buche gefällt werden (Lage innerhalb des Baufensters). Es werden durch Festsetzungen jedoch mindestens sieben neue Großbäume gepflanzt.
Durch die Umnutzung von Grün- und Weideland zu einer Gartennutzung gehen in geringem Umfang die für diese Nutzung typischen Grasgesellschaften verloren. In der geplanten öffentlichen Grünfläche werden jedoch unter den festgesetzten Bäumen wiederum Grasgesellschaften angelegt.
Die Auswirkungen durch die geplante Bebauung für das Schutzgut Flora werden als gering bewertet.

7.6.5. Schutzgut Fauna

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist nur im mittleren Bereich (Parzelle Nr. 3) der Gehölzbestand betroffen, hier liegt sowohl der wertvolle Altbaum (Blut-Buche) als auch die Ross-Kastanie innerhalb bzw. am unmittelbaren Rand des Baufensters. Diese Bäume könnten hecken- und höhlenbrütenden Vögeln oder Fledermäusen als Brut-, Nist- und Nahrungshabitat dienen. Jedoch sind im näheren Umgriff genügend Ausweich-Habitate vorhanden. Die strukturreiche Landschaft und die Gartengrundstücke weisen einigen Baum- und Strauchbesatz auf. Darüber hinaus ist die Pflanzung von weiteren sieben Großbäumen geplant, die die vorhandenen Habitat-Strukturen weiterführt und langfristig einer Habitatsverbesserung dient.
Die weiteren erhaltenswerten und sonstigen dickstämmigen oder als Habitat für Vögel bedeutsamen Bäume werden durch die Lage der Baufenster nicht berührt und können somit erhalten bleiben.
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch die Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit vermieden werden. Zudem wird empfohlen, vor einer Baumfällung zu begutachten, ob sich Fledermausquartiere im Holz befinden. Sollte dies der Fall sein, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich.
Eine Gefährdung des potentiellen Erhaltungszustandes europarechtlich geschützter Arten und europäischer Vogelarten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht ersichtlich. Auf eine weitergehende Prüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP) kann verzichtet werden, denn der saP brauchen die Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

[70] Weidner&Osterrieder, Untersuchung der Hochwassergefährdung, 2002

7.6.6. Artenschutzrechtliche Abschätzung

Potentielles und tatsächliches Artenvorkommen im Gebiet

Der Entwurf des gemeindlichen Landschaftsplans macht in der Themenkarte „Arten- und Biotopschutz“ im Planungsgebiet und dem näheren Umgriff keine Angaben zu nachgewiesenen Artengruppen und es existieren keine Artennachweise in der Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz - LfU. Sonstige Hinweise auf Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten liegen ebenfalls nicht vor.
Im Umgriff des Bebauungsplans ist aufgrund des Bestandes an älteren Haupt- und Nebengebäuden und altem Baumbestand mit Asthöhlen dennoch von einem potentiellen Vorkommen von Fledermäusen auszugehen. Darüber hinaus könnte der Umgriff des Bebauungsplans als Jagdrevier von Fledermäusen dienen. Durch die Ausstattung des Bereichs mit altem Baumbestand und die vorhandenen Gärten ist außerdem von einer Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für heimische Singvögel auszugehen. Die Ausstattung des Gebietes lässt auf das Vorkommen euryöker, weitverbreiteter und ungefährdeter Arten schließen. Die älteren Laubbäume weisen durch vermutlich vorhandene Astlöcher Bruthöhlen für Höhlenbrüter auf, ansonsten ist die Gilde der Heckenbrüter vertreten.

Mögliche Auswirkungen auf potentielle Artenvorkommen

Der Altbaumbestand (Laubbäume) könnte Bedeutung als Wohn- und Brutstätte für Fledermäuse und Höhlenbrüter haben. Die älteren Laubbäume werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch zumeist nicht berührt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist lediglich auf der Fl.-Nr. 1749/1 durch die notwendige Fällung der Blut-Buche und der Ross-Kastanie davon auszugehen, dass Wohnhabitate von höhlenbrütenden Vögeln und Fledermäusen verloren gehen. Hier sind begleitende Maßnahmen erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden müssen. Auswirkungen auf Jagdhabitate und Flugrouten von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.
Bau- und anlagebedingte Auswirkungen: Bei Störungen während der Durchführung von Baumaßnahmen können die Vogelarten auf angrenzende Gebiete ausweichen. Durch die Wohnbebauung und die entsprechende Nutzung ist keine Beeinträchtigung zu vermuten, da die Wirkungsempfindlichkeit der vermutlich vorkommenden europäischen Vogelarten vorhabenspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.
Potentielle Fledermausvorkommen sind von baubedingten Störungen vermutlich nicht betroffen, da die als Höhlenbäume geeigneten verbleibenden Großbäume nicht im direkten Umkreis der Eingriffe stehen. Anlage- und betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können, wenn die Empfehlungen zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen umgesetzt werden.

7.6.7. Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Wohngebietserweiterung stellt eine Ortsabrundung der Gemeinde Hohenfurch nach Westen hin dar. Die behutsame Erweiterung mit Einfamilienhäusern führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, zumal die prägenden Großbäume von der Planung zumeist nicht berührt sind. Darüber hinaus kommt es durch die geplante Begrünung mit Großbäumen (öffentlicher Grünzug) und durch die Strukturanreicherung in den Gärten der Baugrundstücke (mind. je zwei Laub- oder Obstbäume zu pflanzen) zu einer dörflichen Einbindung in den Landschaftsraum. Durch festgesetzte Obst- und Laubbaumpflanzungen am geplanten Ortsrand im Westen wird eine Einbindung in das Landschaftsbild erreicht und ein dorftypischer Ortsrand ausgebildet. Die prägende westliche Terrassenkante wird nicht durch die Planung beeinträchtigt.
Die in der Themenkarte dargestellten besonderen Sichtbeziehungen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die Aussichtspunkte erhöht liegen.
Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist somit von geringer Erheblichkeit.

7.6.8. Schutzgut Mensch

Erholung/Freizeit

Aufgrund der ortstypischen Kulturlandschaft, der eiszeitlichen, prägenden Geländeformationen und der prägenden Gehölze ist der weitere Umgriff des Planungsgebietes besonders für die Naherholung geeignet. So gibt es direkt angrenzend an das Planungsgebiet ausgeschilderte Rad- und Wanderwege, die nach Westen (Schwabsoien), Süden (Schwabniederhofen, „Romantische Straße“ und mit gleicher Streckenführung „Via Claudia Augusta“, „Allgäu-Radweg“) und nach Osten („Romantische Straße“, Kinsau) führen.
Die Themenkarte „Freizeit/Erholung“ des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplanes stellt den Umgriff des Planungsgebietes demzufolge als Bereich mit sehr hoher Eignung für Erholung in der freien Landschaft dar. Darüber hinaus liegt der an das Planungsgebiet angrenzende Bereich in der 500-m-Zone für siedlungsnahe Freizeit- und Erholungsfunktion.
Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Bebauung nicht gemindert. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit sieben Großbäumen markiert den Verlauf der Via Claudia und könnte

durch Anbringung einer entsprechenden informativen Hinweistafel ein interessanter Verweil-Punkt an den regionalen und überregionalen Radwegetrassen sein, die sich in unmittelbarer Nähe kreuzen. Auch durch die nord-süd-gerichtete Grünfläche mit Vernetzungsfunktion wird die Erholungsfunktion der Landschaft etwas gestärkt. Die Eingrünung des Siedlungsrandes bindet die Siedlung zudem in die hochwertige Erholungslandschaft ein.

Verkehr/Geräusche/Immissionen

Das Planungsgebiet liegt sowohl an der Bahnlinie Landsberg am Lech - Schongau als auch an der südlich vorbeiführenden Kreisstraße WM 6. Zur Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Lärm-Immissionen aus diesen Verkehrswegen wurde im August 2001 eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Möhler+Partner durchgeführt, die zunächst im Jahr 2011 und dann im Jahr 2017 überarbeitet wurde. Die nun vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[71] wurde an die aktuellen Verkehrszahlen, Zuglängen, Geschwindigkeiten und gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Moosfeld" der Gemeinde Hohenfurch, bestehen, da der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete lediglich nachts geringfügig um 3 dB(A) überschritten wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden für die östlichste Bauzeile passive Schallschutzmaßnahmen, wie ein Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräumen (vgl. auch Ziffer 6.12).
Durch einzelnen Güterzugvorbeifahrten tritt jedoch kurzzeitig eine hohe Geräuschbelastung (Maximalpegel) an den geplanten Wohngebäuden auf.
Unter Beachtung der Anforderungen an den passiven Schallschutz sind die Auswirkungen auf die Bewohner des geplanten Baugebietes von geringer Erheblichkeit.

Kampfmittel

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Verdacht auf etwaige Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geäußert wurde, wurde Anfang 2019 eine Kampfmitteluntersuchung durch die Fa. GEOLOG[72] durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde für die meisten Baugrundstücke eine Kampfmittelfreiheit erteilt.
Allerdings wurden die bereits bebauten Grundstücke Hauptstraße Nr. 74 (Fl.-Nr. 1625T – Parzelle Nr. 1) und Hauptstraße Nr. 78 (Fl.-Nr. 1628 – Parzelle Nr. 2) nicht untersucht. Nördlich an die bebauten Grundstücke angrenzend wurden auf der Parzelle Nr. 3 (Fl.-Nr. 1749/1 – blauschraffiert vgl. Abb. 4) ferromagnetische Störungen angetroffen, die keine Aussage auf etwaige Kampfmittel im Untergrund ermöglichten. Für diese Baugrundstücke konnte somit keine Kampfmittelfreiheit erteilt werden. Für diese drei Grundstücke wird den Grundstückseigentümern und Bauherren empfohlen, im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Kampfmitteluntersuchung durchführen zu lassen.
Für die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächenzwischen Bahnlinie und Baugrundstücken konnte aufgrund ferromagnetischer Störungen keine Aussage auf etwaige Kampfmittel im Untergrund getroffen werden. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird dieser Bereich daher näher untersucht.
Unter Beachtung einer erforderlichen Kampfmitteluntersuchung auf den genannten Grundstücken sind keine Auswirkungen auf die Bewohner des geplanten Baugebietes zu erwarten.

7.6.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine „Straße der römischen Kaiserzeit" (Via Claudia), D-1-8131-0177. Im Jahr 2010 wurde im Rahmen eines früheren Verfahrens durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege[73] darauf hingewiesen, dass *„Für Bodeneingriffe bis zu 30 m westlich der Bahnlinie [ist] eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig"* ist, *„die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist."*
Der Umgriff des kartierten Bodendenkmals hat sich zwischenzeitlich geändert und dehnt sich weiter nach Westen aus. Ca. die halbe Breite des Bodendenkmals nimmt bereits die Bahntrasse Schongau-Landsberg in Anspruch. Hier ist davon auszugehen, dass bereits Eingriffe erfolgt sind. Im Rahmen der Bauausführung ist davon auszugehen, dass durch die Herstellung und Verlegung der Erschließungsstraße im Osten des Planungsumgriffs, entlang der Bahntrasse sowie durch die Verschwenkung de Hauptstraße und die Anlage der Zufahrt zum neuen Baugebiet im südlichen Planungsgebiet in das kartierte Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse „Augsburg-Füssen", D-1-8131-0177) auf einer Länge von ca. 195 m und einer Breite von 7 m eingegriffen wird. Die verbleibende Fläche westlich davon (bzw. weiter nördlich östlich von der Erschließungsstraße) soll jedoch als Grünfläche hergestellt werden. Die Gemeinde

[71] Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Verkehrslärm, Bericht 218030 vom 24.10.2018
[72] GEOLOG Fuß/Hepp GbdR, Ingenieurbüro für Geophysik und Geologie, Kampfmittelerkundung, Zwischenbericht I vom 18.03.2019, Zwischenbericht II vom 16.04.2019
[73] Schreiben vom 13.12.2010 in einem früheren Verfahren

möchte dieses für Hohenfurch bedeutende Bodendenkmal mit der öffentlichen Grünfläche optisch markieren und seine Lage bewusst machen.
Somit bleibt der Eingriff auf die Straßentrasse beschränkt und das kartierte Bodendenkmal der Römerstraße verbleibt teilweise auf öffentlichen Flächen. Eine Bebauung mit Wohngebäuden erfolgt nicht.
Im gesamten Geltungsbereich ist mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler zu rechnen.
Auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Erschließungs-, Ausführungsplanung, Bauvorhaben usw.) besteht die Verpflichtung zur Grabungserlaubnis.

7.6.10. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen dem Landschaftsbild und der Erholungseignung der Fläche sowie zwischen Flora / Baumbestand und der Habitat-Eignung für die Fauna und zwischen Wasser und Boden. Es entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

7.7. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft, Private Grünfläche, Fläche für Bahnanlage) abgewichen.

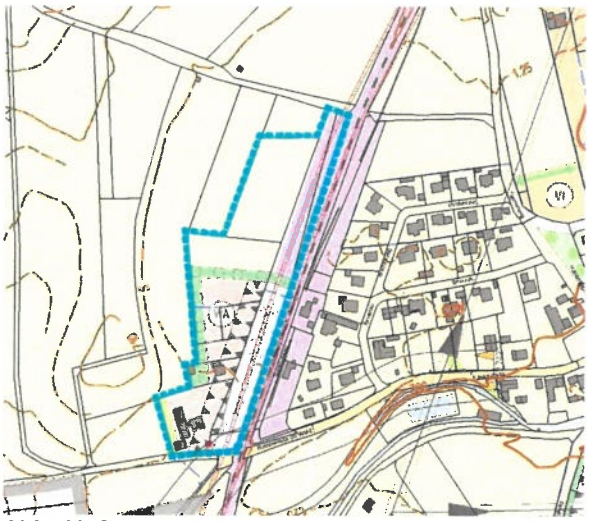

Abb. 16: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Abb. 17: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird, aufgrund der Pauschalierung des bisherigen Flächennutzungsplanes, ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“ überlagert mit „Schutz und Leitpflanzungen“ und „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ dargestellt. Auf die Darstellung der „Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen“ wird, wie bereits im Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten, verzichtet, da die erschütterungstechnische Untersuchung[74] und die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[75] keine Erforderlichkeit für einen entsprechende Schutzfläche sehen.

Darüber hinaus werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt sowie die kartierten Bau- und Bodendenkmäler und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moosfeld“ nachrichtlich übernommen.

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

[74] Möhler+Partner, Beratende Ingenieure für Schallschutz, Bericht 090-5016_01 München August 2017
[75] Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Verkehrslärm, Bericht 218030 vom 24.10.2018

Gebietsart	FNP mit Änderungen und Ergänzungen		FNP und tatsächlich vorhandene Bebauung durch Entwicklung nach § 34 BauGB	
	Größe	Prozente	Größe	Prozente
Reines Wohngebiet	ca. 0,834 ha	1,3%	ca. 1,542 ha	1,8%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 29,591 ha	44,9%	ca. 42,379 ha	48,9%
Dorfgebiet	ca. 12,028 ha	18,3%	ca. 18,968 ha	21,9%
Mischgebiet	ca. 3,625 ha	5,5%	ca. 3,749 ha	4,3%
eingeschr. Gewerbegebiet	ca. 6,413 ha	9,7%	ca. 6,659 ha	7,7%
Gewerbegebiet	ca. 2,493 ha	3,8%	ca. 2,493 ha	2,9%
Sondergebiet	ca. 0,914 ha	1,4%	ca. 0,914 ha	1,1%
Summe Baugebiete	**ca. 55,898 ha**		**ca. 76,703 ha**	
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 0,978 ha	1,5%	ca. 0,978 ha	1,1%
Flächen für Versorgung	ca. 2,000 ha	3,0%	ca. 2,000 ha	2,3%
Flächen für Sport/Kiga/Friedhof	ca. 7,001 ha	10,6%	ca. 7,001 ha	8,1%
Summe	**ca. 65,876 ha**	**100,0%**	**ca. 86,681 ha**	**100,0%**

Tab. 4: Flächenbilanz FNP mit Änderung 1.-10. und 1.-2. Berichtigung sowie tatsächliche Entwicklung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind durch Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen bisher ca. **55,898 ha** an Baugebieten dargestellt. Aufgrund der Entwicklung nach § 34 BauGB, Bebauungsplänen und Satzungen muss diese Zahl auf ca. **76,703 ha** nach oben korrigiert werden.

Fläche für die Landwirtschaft, überörtlichen Verkehr – Bahnanlage -, von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche, Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und private Grünfläche – Ortsrand.

Art	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Prozentual	Fläche	Verteilung
Berichtigungsbereich				
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,754 ha	31,3%	ca. 1,775 ha	73,7%
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,801 ha	33,3%		0,0%
„überörtlichen Verkehr“ (Bahnanl	ca. 0,291 ha	12,1%		0,0%
von Bebauung freizuhalten	ca. 0,352 ha	14,6%		0,0%
private Grünfläche	ca. 0,206 ha	8,6%		0,0%
Grünfläche	ca. 0,005 ha	0,2%	ca. 0,634 ha	26,3%
Summe Geltungsbereich	**ca. 2,409 ha**	**100,0%**	**ca. 2,409 ha**	**26,3%**

Tab. 5: Flächenbilanz vor und nach der Berichtigung

Durch die gesamte neue Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche um 1,021 ha ca. **1,84 %** (bzw. 1,34 % der tatsächlichen Baugebietsfläche). Diese Erhöhung ist als marginal zu bewerten.

7.8. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Straßenbau	ca. 3.515 m²	125,-	439.375,-
Mehrzweckstreifen	ca. 910 m²	80,-	72.800,-
Straßenbegleitgrün	ca. 290 m²	5,-	1.450,-
Straßenbeleuchtung (geschätzt)	ca. 17 Stück	2.000,-	34.629,-
Wiesenfläche	ca. 3.385 m²	3,-	10.155,-
Solitärbäume 1. Wuchsordnung	ca. 7 Stück	850,-	5.950,-
Voraussichtliche Kosten			**564.359,-**
Wasserleitung	ca. 570 lfm	130,-	74.100,-
Kanal	ca. 570 lfm	140,-	79.800,-

Tab. 6: Überschlägige Kostenermittlung ohne Grunderwerb

8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

8.1. Innenentwicklung

8.1.1. Bauflächen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind nur vier Flächen dargestellt, die planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan für eine Bebauung entwickelt werden könnten. Diese Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ umfasst folgende landwirtschaftlich genutzte Flächen:

- 0,367 ha Moosfeld
- 0,621 ha Raffeisen/Schulweg
- 4,161 ha Wettersteinstraße und
- 0,794 ha Leitenweg

Aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen können von Seiten der Gemeinde drei Flächen einer baulichen Nutzung kurz- bzw. mittelfristig nicht zugeführt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird von der Gemeinde zu entscheiden sein, ob diese Flächen tatsächlich in diesem Umfang weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten werden sollen.

8.1.2. Innenentwicklungspotentiale

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit dem Auerbergland e.V. die Innenentwicklungspotentiale[76] untersucht. Dabei wurde im April 2018 in der Gemeinde Hohenfurch folgendes ermittelt:

- 40 Baulücken,
- 9 gerinfügig bebaute Grundstücke,
- 1 Wohngebäude leerstehend,
- 6 Hofstelle leerstehen und
- 2 Hofstelle mit Restnutzung.

Zusammen mit der Verwaltung konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- sog. „Enkelgrundstücke“
  Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.
- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve
  Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für Investoren sinnvoll diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

8.1.3. Bevölkerungsziel

Legt man die für den Landkreis Weilheim-Schongau prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (bis 2036) von jährlich 0,30 % als unteren Wert zugrunde sieht die Gemeinde einen oberen Wert für das Bevölkerungswachstum (von 2010 bis 2017) von bis zu 0,65 % als Entwicklungsziel für vertretbar an.

Für die Gemeinde Hohenfurch bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 5 - 11 Einwohnern** und damit für das Jahr 2028 einen Bevölkerungszuwachs auf ca. 1.625 bis zu 1.686 Einwohnern. Das bedeutet, dass und damit ein Wachstum von ca. 60 bis ca. 127 Einwohnern (bezogen auf das Jahr 2017 mit 1.570 Einwohnern) erzeugt wird.
Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2028 für ca. 30 bis ca. 63 Einwohnern.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen sowie den Wohnstandort zu stärken, hält die Gemeinde ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.
So weicht die Gemeinde von der prognostizieren Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Gemeinde verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme von ca. 5 bis 11 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf der Gemeinde für einen Zeitraum von 4 Jahren 2 Monaten bis zu 6 Jahren und 7 Monaten decken.

8.1.4. Neuausweisung

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

[76] ifuplan - Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung: Innenentwicklungspotentiale Hohenfurch, 04-2018

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs, insbesondere die „Abstimmung mit dem Umzugswagen“[77],
- die Zunahme der Haushalte, Abnahme der 3-5-Personenhaushalte und drastischer Anstieg der Singlehaushalte,
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Gemeinde Jesenwang übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches *„...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“* (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zur Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

8.2. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (ca. 1,885 ha) durch „Wohnbaufläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ oder ein „Versiegelungsverbot“[78]. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Wohnbebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt. Ferner ist dieses Baugebiet bereits seit 1999 in Planung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und trotz der höchsten Ertragsfähigkeit des Bodens (Bodenschätzwert: „IS I b2 47/45“[79]) dennoch vertretbar.

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.
Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs mit einer Entfernung von ca. 75 m zur Schönach ist eine Hochwassergefährdung theoretisch denkbar, jedoch müsste der Wasserspiegel bis auf eine Wasserhöhe von 3 m ansteigen. Diese Wasserhöhe wurde bei den vergangenen Hochwasserereignissen erheblich unterschritten.
In Bezug auf Starkregenereignisse wurde eine Untersuchung der Hochwassergefährdung[80] durchgeführt. So ergibt sich aufgrund des trichterförmigen Einzugsgebietes für wild abfließendes Oberflächenwasser (westlich gelegenes Fremdeinzugsgebiet von 230 ha) bei gefrorenem Boden eine Gefährdung. Deswegen wurde südwestlich des Planungsgebietes (Fl.-Nr. 1760) ein Wasserrückhaltebecken mit Versickerungsbereich inkl. Schacht in der Beckensole gebaut, um das geplante und das bestehende Baugebiet (nördlicher Ortsrand Schwabniederhofen) sowie das Ortsgebiet vor abfließendem Oberflächenwasser zu schützen. Um

---

[77] *„Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-20161 stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“* Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „So werden in Bayern Flächen geschont“, 09-2018,

[78] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

[79] IS - Bodenart (lehmiger bis stark lehmiger Sand) | I - Zustandsstufe des Bodens (höchste Ertragsfähigkeit) | Klima b: entspricht den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° C Wasserstufe 2 = gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Grüngrasbestand ohne Gefahr einer Austrocknung| 47/45 - Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

[80] Ingenieurbüro für Bauwesen Weidner&Osterrieder, 08.10.2002

Schäden an Gebäuden zu vermeiden wird unter Ziffer B 3.1 die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit mind. 40 cm über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
Obwohl bis zu einer Tiefe von 10 m kein Grundwasser angetroffen wurde, ist wegen des „stark durchlässig“ kiesigen Untergrundes und des großen Einzugsgebietes (Fremdeinzugsgebiet von ca. 230 ha) bei Starkregenereignissen ein schneller Grundwasseranstieg möglich. Deswegen sollte zur Eigenvorsorge mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben (wie Weiße Wanne) reagiert werden. Damit können Schäden vermieden bzw. minimiert werden.

8.4. Immissionsschutz

Ein weiteres Abrücken der Gebäude und damit Verkleinerung des Baugebietes wurde im Rahmen der der langen Planungsgeschichte diskutiert und verworfen (Trennungsgrundsatz). Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, wie in einer früheren Entwurfsvariante (i.d.F. vom 10.10.2017) enthalten, wurden aus städtebaulichen Gründen verworfen, da durch den Distanzbereich zwischen Bebauung und Bahn (die öffentliche Grünfläche) die kulturhistorische Bedeutung aufgezeigt und die Identifizierung der Einwohner mit ihrem Dorf gestärkt werden soll; Zudem ist die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht gewünscht (aktive Maßnahmen). Auch auf eine zwingende Grundrissregel wird verzichtet, da, wie oben ausgeführt, nur eine Fassade betroffen ist. Darüber hinaus handelt es sich um eine Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern, bei der mit der architektonischen Selbsthilfe im Hochbauentwurf durch passive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden kann (passive Maßnahmen).

Die durch das Landratsamt im Rahmen der Stellungnahme[81] angeregte Empfehlung der Festsetzung einer Grundrissorientierung für Kinder- und Schlafzimmer entlang der Kreisstraße bzw. Bahnlinie ist in dieser strengen Form, auch im Rahmen einer planerischen Vorsorge, nicht erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen an keiner Fassade der Parzellen Nrn. 1 bis 6 überschritten werden.
Aufgrund der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Empfehlungen des Sachverständigen für Schallschutzmaßnahmen als ausreichend angesehen.

In Bezug auf das Thema „Zugwarnsignal“ des nördlichen technischen nicht gesicherten Bahnübergangs (Bahn km 24,054) ertönt ein Pfeifsignal nur, wenn die Sichtdreiecke nicht eingehalten werden. Da die Sichtdreiecke eingehalten werden können und auch kein Bahnverkehrszeichen „P“ (sog. „Pfeiftafel“) vorhanden ist, erfolgt kein Pfeifen als Zugwarnsignal auf Höhe des Baugebietes. Erst nördlich des Bahnübergangs (Bahn km 24,054) in ca. 165 m Entfernung befindet sich in Fahrtrichtung Schongau eine „Pfeifftafel“. Diese ist von der geplanten Bebauung ca. 210 m deutlich entfernt von der geplanten Wohnbebauung.

8.5. Denkmalschutz

Von der Gemeindeverwaltung wurde im Vorfeld der Planung eine Kartierung der Schutzobjekte angefordert. Diese wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit eMail vom 28.01.2011 (14:35 P-2101-4756-1_S2) als shp-Datei übersandt. Die Kartierung verortet das Bodendenkmal „Teilstück der römischen Fernstraße Via Claudia“ (Nr. 1-8131-0177) östlich bis auf Höhe des Gleiskörpers. Die nun im BayernViewer-Denkmal vorliegende Kartierung stellt eine annähernd parallele Verschiebung dieses Bodendenkmals in Richtung Westen (ab dem Gleiskörper) dar.
Das aktuell kartierte Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)“ (D-1-8131-0177) befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Dieser ist bereits durch die Gleisanlage auf einer Länge von ca. 330 m bebaut. Im südlichen Bereich befindet sich auf einer Länge von ca. 90 m die Erschließungsstraße für die Bebauung Hauptstraße Nr. 78, die mit dem Schutzwasserkanal bzw. Wasserleitungen unterbaut ist. Der Bebauungsplan sieht die Fortführung der Erschließungsstraße nach Norden auf einer Länge von ca. 195 m und einer Breite von 7 m und damit eine weitere Bebauung vor. Es ist davon auszugehen, dass die Straßenfläche mit Schmutzwasserkanal, Wasser- und Strom- und Telekomleitungen unterbaut wird und dadurch in das kartierte Bodendenkmal eingegriffen wird. Die verbleibenden Flächen des kartierten Bodendenkmals werden als öffentliche Grünfläche – Begleitgrün mit Grünverbindungsfunktion/Straßenbegleitgrün festgesetzt bzw. als Flächen für die Bahnlagen nachrichtlich übernommen. Damit verbleibt das kartierte Bodendenkmal der Römerstraße ausschließlich auf öffentlichen Flächen, sodass eine Bebauung mit Wohngebäuden entfällt.
Alternative Planungsvarianten, die die Eingriffe in das Bodendenkmal vermindern, werden von der Gemeinde als nicht zielführend gesehen, zumal dann die Baugrundstücke derart reduziert werden müssten, dass die Erschließung unwirtschaftlich werden würde und dem Gebot des Flächensparens entgegenstünden.
Eine Verlagerung des Baugebietes an eine andere Stelle des Gemeindegebietes ist nicht möglich, da die Gemeinde über keine geeigneten Grundstücke verfügt, die kurzfristig der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und so dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können. Somit käme nur der Verzicht auf die Erstellung des Bebauungsplanes in Betracht.

[81] Formblatt vom 19.12.2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Eine weitere Umplanung des Vorhabens wird von der Gemeinde als nicht zielführend gesehen. Eine Änderung der Straßenführung (z.B. Verschwenkung der neuen Erschließungsstraße bereits nach dem Grundstück Hauptstraße Nr. 78 – Fl.-Nr. 1628 nach Westen mit Wendeplatte) würde die Anzahl der 18 Wohnbaugrundstücke reduzieren, damit den Flächenverbrauch erhöhen und zusätzlich die Erschließung unwirtschaftlicher machen. Wie oben ausgeführt, sieht die Gemeinde die Lage des Bodendenkmals auf öffentlichen Flächen als gerechten Kompromiss an.
So wird im Vorfeld der Straßenbaumaßnahme von Seiten der Gemeinde eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG (sog. Grabungsgenehmigung) beantragt und dann, nach Genehmigung entsprechend der Auflagen wird der Oberbodenabtrag archäologisch überwacht. Sollen sich hier positive Befundspuren ergeben, wer, den entsprechende Ausgrabungen mit einer sachgerechten Freilegung, Dokumentation und Bergung durchgeführt.

8.6. Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange[82] wurde die Verwaltung beauftragt für die Fl.-Nr. 2001/27 eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG sog. Endwidmung) beim Eisenbahn-Bundesamt zu beantragen. Dies wird in einem eigenständigen Verfahren durchgeführt.

8.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

8.7.1. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die breite öffentliche Grünfläche mit der geplanten Baumpflanzung und die begrünten Gärten wirken klimatisch ausgleichend und sind geeignet, die ohnehin geringen Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Flächenversiegelungen zu minimieren.

8.7.2. Vermeidungen von Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser

Die Festlegungen zu der Versiegelungszahl (Grundflächenzahl von 0,45 bzw. 0,25) unterschreitet die Kappungsgrenzen der Grundflächenzahl für „Allgemeine Wohngebiete“ von 0,6 deutlich. Sie minimieren so die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes. Mit der dezentralen Niederschlagswasserbeseitung auf den Grundstücken wird ein (breitflächiges) Versickern des Niederschlagswassers ermöglicht. Die öffentliche Grünfläche lässt Oberflächenwasser breitflächig versickern.
Die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft hält einen großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich auf Dauer von Bebauung und Versiegelung frei.

8.7.3. Vermeidungen von Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen und gesetzlich geschützten Biotope. Der wertvolle Altbaumbestand bleibt von der Planung weitgehend unberührt und wird durch heimische Großbäume in der öffentlichen Grünfläche ergänzt. Die Festsetzungen legen am westlichen Ortsrand eine Ortsrandeingrünung mit einer Obstbaum- bzw. Laubbaumpflanzung fest, die den Strukturreichtum erhöht.
Falls wertgebende Großbäume gefällt werden müssen, dient die Festsetzung zur fachkundigen Begleitung der Baumfällung und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

8.7.4. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Großbaumpflanzung stärkt den Gebietscharakter und bindet den Siedlungsteil optisch in die Landschaftsstruktur ein. Zusammen mit der Durchgrünung der Gärten ergeben sich positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Darüber hinaus ist nach Westen hin eine Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken festgesetzt, sodass auch von den Aussichtspunkten oberhalb der westlich gelegenen Hangkante keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

8.7.5. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Erholungseignung)

Die Baumreihe auf dem öffentlichen Grünstreifen stärkt die Erholungseignung, wenn Informationen zur Via Claudia angebracht werden und am Kreuzungspunkt mehrerer Radwege eine Rastmöglichkeit für Naherholungssuchende angeboten wird.

8.7.6. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Bauausführung ist davon auszugehen, dass durch die Herstellung und Verlegung der Erschließungsstraße im Osten des Planungsumgriffs, entlang der Bahntrasse sowie durch die Verschwenkung de Hauptstraße und die Anlage der Zufahrt zum neuen Baugebiet im südlichen Planungsgebiet in das kartierte Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse „Augsburg-Füssen“, D-1-8131-0177) auf einer Länge von ca. 195 m und einer Breite von 7 m eingegriffen wird. Die verbleibende Fläche westlich davon (bzw. weiter nördlich östlich von der Erschließungsstraße) soll jedoch als Grünfläche

[82] Beschluss vom 19.02.2019

hergestellt werden. Somit bleibt der Eingriff auf die Straßentrasse beschränkt und das kartierte Bodendenkmal der Römerstraße verbleibt teilweise auf öffentlichen Flächen. Eine Bebauung mit Wohngebäuden unterbleibt. Die Gemeinde möchte dieses für Hohenfurch bedeutende Bodendenkmal mit der öffentlichen Grünfläche optisch markieren und seine Lage bewusst machen.
Auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Erschließungs-, Ausführungsplanung, Bauvorhaben usw.) besteht die Verpflichtung zur Grabungserlaubnis).
Eine Verminderung des Eingriffs erfolgt jedoch durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Teilbereich des Bodendenkmals.

8.8. 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, - 8. MAI 2019

Vogelsgesang	Frank Bernhard Reimann	Ilka Siebeneicher
Erster Bürgermeister	Architekt+Stadtplaner	Landschaftsarchitektin Stadtplanerin

BAYERN · GEMEINDE HOHENFURCH ·