

# Gemeinde Hohenfurch Landkreis Weilheim-Schongau



## Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan "Pappelweg"

### ENDFASSUNG

**Fassung vom:** 13.06.2024, 06.08.2024

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

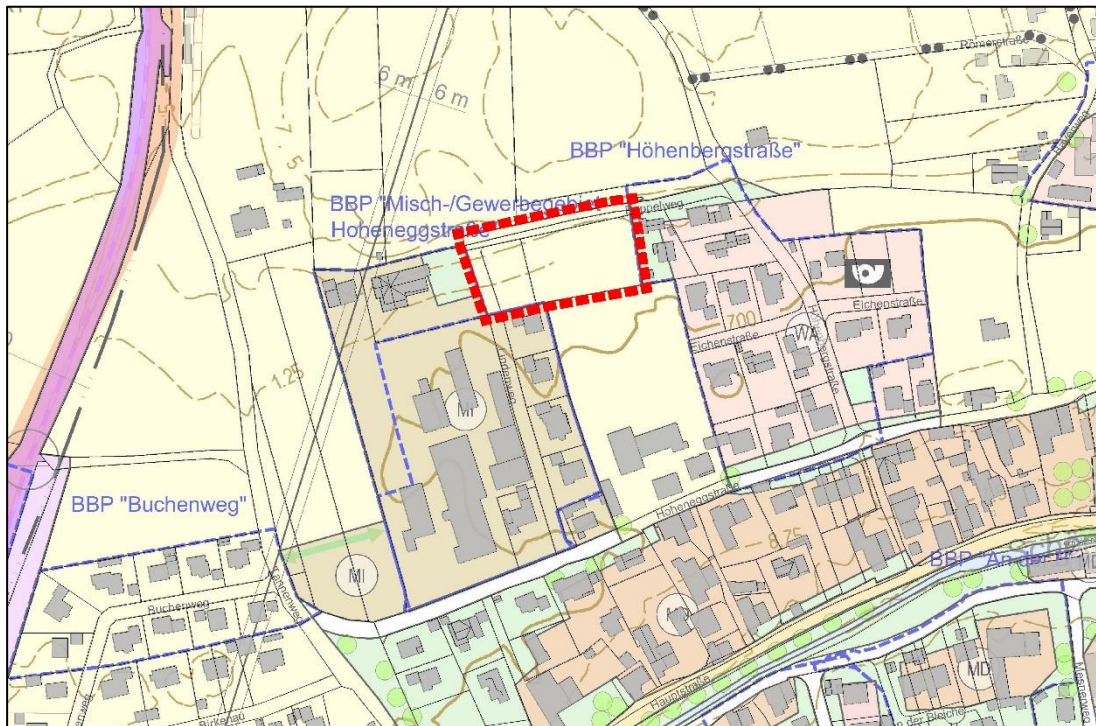
#### Inhalt:

- 
- |    |  |
|----|--|
| 1. | Anlass und Vorbemerkung  |
| 2. | Bestand und Planung  |
| 3. | Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)  |
| 4. | Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts |
| 5. | Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                           |
| 6. | Zusammenfassung  |

## 1. Anlass und Vorbemerkung

Die Gemeinde Hohenfurch möchte den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachkommen und deshalb kurz- bis mittelfristig weitere Wohnbaugrundstücke ausweisen, um dadurch den Gemeindebürgern den Lebensmittelpunkt in ihrer Gemeinde auch künftig zu ermöglichen. Die Baugrundstücke bieten sich insbesondere für Familien mit Kindern an, da Kindergarten und Schule fußläufig gut erreichbar sind (Entfernung zum Kindergarten ca. 560 m und zur Schule ca. 630 m). Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Schaffung von familienfreundlichen Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan hat außerdem zum Ziel, die Wohnbebauung am Lindenweg und am Pappelweg miteinander zu verbinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pappelweg“ umfasst ca. 4.660 m<sup>2</sup>. Planungsrechtlich befindet sich der Bereich derzeit im Außenbereich (§ 35 BauGB). Jedoch deuten die Bebauungen am Lindenweg und insbesondere am Pappelweg auf eine Lage innerhalb des Siedlungsbereichs hin und so auf eine mögliche Weiterentwicklung.



**Abb. 1: Geltungsbereich (rot) mit Synopsenfassung des Flächennutzungsplanes vom 24.01.2024, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (FNP-Synopse 1:2000)**

Für das Vorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 UVPG und Anlage 1 und Anlage 2 zum UVPG erforderlich, da die Flächengröße des Bebauungsplanes „Pappelweg“ mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.050 m<sup>2</sup> unterhalb der vorausgesetzten Flächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> nach Anlage 1, Nr. 18.7.2 liegt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 06.12.2022 der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch a.F. (BauGB) gefasst. Aufgrund der Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB a.F. i.V.m. § 215a BauGB n.F. („Reparaturregelung“) ist diese jedoch einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu unterziehen, sowie eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu prüfen.

Die Gemeinde hat bei dieser Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB sind dabei zu berücksichtigen.

**Diese Vorprüfung ist keine in Einzelheiten gehende Untersuchung darüber, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Sie kommt in dieser Beziehung zu keiner abschließenden Feststellung. Vielmehr geht es um eine überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann<sup>1</sup>.**

**Die durchzuführende Beteiligung von berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dient dazu, die Gemeinde bei ihrer Entscheidung zu unterstützen, ob die Umweltauswirkungen „erheblich“ sind.**

## 2. Bestand und Planung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hohenfurch, im Siedlungsgebiet westlich der Bundesstraße B 17 und östlich der Bahnlinie. Derzeit werden die Flächen im Geltungsbereich zum allergrößten Teil als intensive Viehweide genutzt (Rinder). Nördlich und westlich an die Weide angrenzend bestehen von Gräsern dominierte Hochstaudenfluren. Im Norden grenzt daran eine markante eiszeitliche Geländekante an, die mit heimischen Sträuchern bewachsen ist. Im Nordwesten flacht die Geländekante etwas ab und wird als Grünland genutzt. In der Hochstaudenflur befindet sich hier eine kleinere Esche mit Anzeichen des Eschentriebsterbens (schütterer Belaubung, kahle Triebspitzen). Die weiteren kleineren Bäume (insgesamt drei) sind abgestorben.

Westlich des geplanten Baugebietes befindet sich die gemischte Nutzung eines Holzbetriebes/-fachmarktes mit einigen größeren Nebengebäuden, einem großen Wohnhaus und großflächiger Versiegelung.

Der Pappelweg im Osten wurde bereits mit zwei eingeschossigen Wohnhäusern an der südlichen Straßenseite bebaut. Der Lindenweg verfügt über eine ostseitige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern. Westseitig befinden sich die großen Nebengebäude der Holzfirma.

Südlich der Weide besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung die als faktisches Dorfgebiet angesehen werden kann.

Durch den Bebauungsplan ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (ca. 3.500 m<sup>2</sup>) mit einer GRZ von bis zu ca. 0,30 (GRZ 0,25 + zulässige Überschreitung von 20% für Terrassen) und einer überbaubaren Grundfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> zu erwarten. Durch die notwendige Erschließungsstraße (Verkehrsfläche samt Straßenbegleitgrün) werden zusätzlich ca. 1.160 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan wird die bestehende Bebauung am Pappelweg mit der Bebauung am Lindenweg verbinden. Die zukünftigen Wohngebäude bilden aufgrund der ausgeprägten Geländekante nördlich der geplanten Erschließungsstraße (Fortführung des Pappelweges) die letzte Häuserzeile vor dem Landschaftsraum. Für das „allgemeine Wohngebiet“ wird aufgrund der großen Grundstücke und des ländlichen Charakters der angrenzenden Baugebiete (BBP „Mischgebiet Hoheneggstraße“ und BBP „Höhenbergstraße“, Allgemeines Wohngebiet) eine GRZ von ca. 0,30 festgesetzt werden.

Durch die natürlichen Geländegegebenheiten besteht mit der mit heimischen Sträuchern bewachsenen Geländekante bereits eine natürliche Eingrünung zum Landschaftsraum, die erhalten bleibt. In Richtung Westen zum Holz-Betrieb wird eine straßenbegleitende Eingrünung festgesetzt.

Auf den Baugrundstücken werden darüber hinaus Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

## 3. Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<b>1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf ...</b>	
<b>1.1</b> das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt: <i>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</i>	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung</b> Durch den Bebauungsplan ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (ca. 3.500 m <sup>2</sup> ) mit einer GRZ von bis zu ca. 0,30 (GRZ 0,25 + zulässige Überschreitung von 20% für Terrassen) zu erwarten. Damit ergibt sich im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von bis zu ca. 1.050 m <sup>2</sup> . Das Vorhaben liegt demnach bei Weitem unter dem Schwellenwert der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG von 20.000 m <sup>2</sup> , ab dem bereits bisher eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen war.

<sup>1</sup> Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Kommentar 151. Auflage 2023, § 13a Rd.-Nr. 49

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p><b>1.2</b> das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b>  Aufgrund der Größe des Vorhabens sind keine Beeinflussungen für das <b>Landesentwicklungsprogramm</b> und den Regionalplan der Region Oberland erkennbar.</p> <p>Der rechtswirksame <b>Flächennutzungsplan</b> mit Landschaftsplan<sup>2</sup> der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Wohnbebauung am Lindenweg wird als Mischgebiet, die am Pappelweg als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Vorentwurf des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2001 stellt nördlich des Geltungsbereichs, direkt daran angrenzend eine „ökologisch bzw. gestalterisch sinnvolle Bauflächenbegrenzung, erhaltenswerte Ortsrandsituation/Einhalting der natürlichen Baugrenze“ dar. Der durch die bewachsene Geländekante bestehende natürliche Ortsrand bleibt bestehen.</p> <p>Im Rahmen der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Es werden im Rahmen der Pauschalierung ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p> <p>Somit wird den Anforderungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind bzw. der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.</p> <p>Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hohenfurch sichergestellt.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich sind die Bebauungspläne „Mischgebiet Hoheneggstraße“ (Holzhandel mit Wohnhaus sowie Wohnbebauung entlang des Lindenweges) und „Höhenbergstraße“ (Allgemeines Wohngebiet, Wohnbebauung am Pappelweg, an der Höhenbergstraße und Nebenstraßen) rechtsgültig. Beide Bebauungspläne setzen eine GRZ bis zu 0,30 fest („Höhenbergstraße“ nur als GFZ 0,4, wobei dann bei zulässigem Dachgeschoss-Ausbau eine entsprechend geringe GRZ erreicht wird). Der Bebauungsplan „Mischgebiet Hoheneggstraße“ setzt westlich an das Planungsgebiet angrenzend eine Ausgleichsfläche fest.</p>
<p><b>1.3</b> die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b>  Durch die im Bebauungsplan zu erwartende Grundflächenzahl von bis zu 0,3 wird die Bebauung und Versiegelung auf ein Maß begrenzt, das deutlich unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet liegt. Die Umweltbelange können durch Festsetzungen zur Grünordnung bzw. Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung berücksichtigt werden. Dazu gehören Festsetzungen zu einer Durchgrünung der Baugrundstücke und die Vermeidung von Eingriffen in die prägende Geländekante und den Strauchbestand.</p> <p>Da der Gemeinde im Innenbereich nach Prüfung der Innenentwicklungspotentiale<sup>3</sup> keine geeigneten Flächen zur kurzfristigen Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung stehen, ist nur eine Entwicklung nach außen möglich, um dem Bedarf und der Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.</p> <p>Die geplante Neuausweisung mit einer Fläche von ca. 0,47 ha deckt dabei lediglich einen Mindestbedarf an Wohnraum für Familien und entspricht als Ortsabrundung nach Überzeugung der Gemeinde einer nachhaltigen und organischen Siedlungsentwicklung.</p>

<sup>2</sup> Kreisplanungsstelle im LRA WM-SOG, Weilheim mit Architekturbüro/Landschaftsplanung Hofmann&Dietz, Irsee

<sup>3</sup> ifuplan, Innenentwicklungspotentiale, Stand 04/2018

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p><b>1.4</b> für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b>            Da der Geltungsbereich künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO gilt, sind lärmintensive Nutzungen bzw. Nutzungen mit hoher Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Da lediglich vier Baugrundstücke mit der Möglichkeit, auch Doppelhäuser zu errichten, entwickelt werden, ist auch keine wesentliche Verkehrszunahme zu erwarten.</p> <p><b>Holzhandel:</b>            Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Holzhandel mit Wohnhaus, Lagerhallen und sonstigen Nebengebäuden. Dieser Bereich ist samt der einzeiligen Wohnbebauung am Lindenweg als Mischgebiet festgesetzt (Bebauungsplan „Mischgebiet Hoheneggstraße“).            Im Rahmen des Bebauungsplanes „Mischgebiet Hoheneggstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>4</sup>. Im Rahmen der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass an der benachbarten Wohnbebauung (MI) keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.            An der dem Umgriff des Bebauungsplanes „Pappelweg“ am nächsten gelegenen Wohnbebauung, am Lindenweg 8, werden die Richtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber mit 49 db(A) um 6 db(A) unterschritten, zu den Nachtzeiten findet keine Betriebstätigkeit statt.</p> <p><b>Landwirtschaftlicher Betrieb:</b>            Durch den landwirtschaftlichen Betrieb südlich des Planungsgebietes kann es zu Geruchsimmissionen kommen, die von der Viehhaltung (z.Zt. 35 Milchkühe mit anteiliger Nachzucht) ausgehen. Zudem sind Geräuschemissionen durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr sowie Betriebsgeräusche von Maschinen und Anlagen möglich. Die Wirtschaftsgebäude mit Stall und Scheune sowie der bewirtschaftete Hofbereich befinden sich jedoch in mindestens 160 m Entfernung zum bebaubaren Bereich (Baufenster). Die Stall- und Scheunengebäude sind so ausgerichtet, dass sie gegenüber Betriebsgeräuschen auf der Hoffläche eine abschirmende Wirkung entfalten.            In Bezug auf den Immissionsschutz wird der Trennungsgrundsatz als wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beachtet. Der landwirtschaftliche Hof gilt faktisch als Dorfgebiet (MD). Im Geltungsbereich des BBP „Pappelweg“ wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ angeordnet.            Durch die Abstände zur landwirtschaftlichen Hofstelle und dem Holzfachhandel und die Abstufung der schutzbedürftigen Nutzungen nach dem Trennungsgrundsatz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.            Der Bebauungsplan hat voraussichtliche keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit.</p>
<p><b>1.5</b> die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b>            Schutzgebiete nach BNatSchG wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Vogelschutz- und FFH-Gebiete (Natura 2000-Netz) liegen nicht innerhalb oder im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes.            Bezüglich des speziellen Artenschutzes ist festzustellen, dass eine erhebliche Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten bei Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich nicht gegeben ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden voraussichtlich nicht erfüllt.</p>

<sup>4</sup> Hils Consult GmbH, Ing-Büro für Bauphysik, Kaufering, Schalltechnische Untersuchung „Änderung Bebauungsplan Lindenweg mit Holzfachmarkt „Holz Fichtl“ Fl.-Nr. 1378 u.a., Hoheneggstraße 50, 86978 Hohenfurch – Tektur 10/2014“

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>Die Hochstaudenfluren lassen aufgrund der geringen Artenvielfalt und der Dominanz der Gräser keinen Rückschluss auf das Vorhandensein von Arten des Anhang II und IV der FFH-Richtlinie zu. Die Weidenutzung ist wiederum zu intensiv, um wertgebende Lebensräume zu vermuten.</p> <p>Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend bestehen mit großer Wahrscheinlichkeit Habitats für die Artengruppe der Vögel, Reptilien und Kleinsäuger. Die wertgebenden Bereiche bleiben jedoch unangetastet.</p> <p>Darüber hinaus bestehen derzeit keine Hinweise, dass das geplante Vorhaben eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.</p>
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</b>	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Mit der baulichen Entwicklung des Gebietes werden grundsätzlich dauerhafte Veränderungen von Boden und Fläche erwartet. Entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen können durch Festsetzungen im Bebauungsplan zur Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung und Verbesserung durch grünordnerische Festsetzungen (Durch- und Eingrünung der privaten Gartengrundstücke) so weit als möglich vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist insbesondere festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan „Pappelweg“ eine Fortführung der bestehenden Bauzeilen an Pappel- und Lindenweg eine Ortsrandabrundung erfolgt. Eine Vorbelastung ist durch die intensive Weidenutzung bereits vorhanden. Durch die großen Gartenflächen und die grünordnerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken und Eingrünungsmaßnahmen nach Süden kann sich eine gewisse Strukturvielfalt mit einem Lebensraum für Kleintiere einstellen.</p> <p>Somit können die erforderlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die verbleibenden dauerhaften Auswirkungen, welche mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, können aufgrund der o.g. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung als voraussichtlich „nicht erheblich“ eingestuft werden (vgl. Ziffer 1.4).</p> <p>Ein Rückbau der geplanten baulichen Nutzungen (Wohnbebauung, Verkehrsflächen) liegt außerhalb des Prognosehorizontes der Bauleitplanung und ist aufgrund mangelnder Umkehrbarkeit faktisch ausgeschlossen.</p>
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Der Bebauungsplan hat die Bebauung von vier bis acht Grundstücken mit Einfamilien- oder Doppelhäusern und eine den Lindenweg und den Pappelweg verbindende Erschließungsstraße zur Folge. Es ist davon auszugehen, dass dadurch voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen kumulativen oder grenzüberschreitenden Auswirkungen entstehen.</p>
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>In Folge der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sind keine erheblichen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit zu erwarten. Auch durch wild abfließendes Niederschlagswasser sind keine Risiken zu erwarten. Die Bebauung im Planungsgebiet liegt außerhalb der Abflussbahnen und im Zuge des Straßenbaus wird ein offener Regenwassergraben erstellt, der nach Starkregenereignissen Wasser aufnehmen und zurückhalten kann.</p>
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Die zu erwartenden Auswirkungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich selbst.</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>Durch die künftige kleinteilige Wohnbebauung werden darüber hinaus geringfügige zusätzliche Verkehrsströme in der Umgebung erwartet (planinduzierter Verkehr). Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes (4 bis 8 Wohngebäude bei Zulässigkeit von Doppelhäusern) und der zu erwartenden lockeren Bebauungsdichte voraussichtlich keine relevanten Lärmpegelerhöhungen für die benachbarten Wohngebiete ergeben, bzw. können die schalltechnischen Orientierungswerte voraussichtlich eingehalten werden. Somit wird die schalltechnische Situation in Bezug auf den planinduzierten Verkehr als voraussichtlich unkritisch eingestuft.</p>
<p>2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b>  Bei dem Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um bisher intensiv landwirtschaftlich als Viehweide genutzte Flächen, die künftig als Allgemeines Wohngebiet bebaut werden sollen. Besondere natürliche Merkmale sind in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich überwiegend nicht vorhanden.  Nördlich des Plangebietes schließen Gehölzbestände auf einer Geländekante, bzw. im Westen auf weniger steil geneigtem Gelände an. Diese wertgebenden Strukturen werden nicht von der Planung berührt.  Dass mit einer baulichen Entwicklung Eingriffe in Boden und Fläche verbunden sind und es somit zu nachteiligen Auswirkungen kommt, ist grundsätzlich Inhalt einer baulichen Entwicklung eines Gebietes. Es wird durch das Vorhaben jedoch der in Anlage 1 UVPG genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung bei Weitem unterschritten, noch deutlicher liegt das Vorhaben unter dem Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, ab welchem grundsätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.  Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten durch den Bebauungsplan ist nicht erkennbar.</p>
<p>2.6 folgende Gebiete:</p>	
<p>2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p>2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p>2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p>2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetz</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich  <b>Begründung:</b>  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden und im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Für den Geltungsbereich keine Überschwemmungsgefahren zu befürchten (UmweltAtlas Bayern<sup>5</sup>). Westlich des Geltungsbereichs ist ein potenzieller Fließweg bei Starkregenereignissen mit mäßigem Abfluss vorhanden, der den Planungsumgriff im Norden leicht tangiert. Das Wasser kann hier auch nach einer Bebauung ungehindert</p>

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern, Karte „Überschwemmungsgefahren“, Datenabruf vom 05.06.2024

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>abfließen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohngebäude ist nicht zu erwarten, da der Fließweg über das Grundstück des Holzfachhandels verläuft.</p> <p>Im südlichen Bereich des Holzhandels und der landwirtschaftlichen Hofstelle (außerhalb des Planungsumgriffs und von der Höhenlage um mind. 3 m tiefer) wird im UmweltAtlas Bayern am Geländetiefpunkt eine „Geländesenke und Aufstaubereich“ angezeigt.</p> <p>Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers getroffen.</p> <p>Die geringfügige Versiegelung im Planungsgebiet wird voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der südlich liegenden Bebauungen führen, zumal die großen Gärten mit Bepflanzung Wasser aufnehmen und speichern können und den Wasserabfluss bremsen werden.</p> <p>Um der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate entgegenzuwirken, werden als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung versickerungsfähige Beläge sowie ein reduziertes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.</p> <p>Somit werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. den Wasserabfluss im Hochwasserfall aller Voraussicht nach vermieden.</p>
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Hohenfurch nicht als Zentraler Ort ausgewiesen.
2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung:</b> nicht vorhanden

#### 4. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

##### 4.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht nur durch die strukturelle, sondern auch durch ästhetische Elemente begründet. So sind die optischen Eindrücke für den Betrachter, d.h. die mit dem Auge wahrnehmbare Zusammenhänge von einzelnen Landschaftselementen bestimmt.

Das Planungsgebiet grenzt östlich und westlich an den Siedlungsbestand an. Im Norden zur freien Landschaft sind nur marginale Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild zu erwarten, da durch die strauchbewachsene Geländekante bereits eine natürliche Eingrünung vorhanden ist, die im Zuge des Ausbaus nicht beansprucht wird.

Nach Süden können in den Gärten durch Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.

Es verbleibt durch die zu erwartenden Baukörper zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes, die jedoch aufgrund der o.g. Maßnahmen und der natürlichen Standortvoraussetzungen als voraussichtlich nicht erheblich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB einzustufen ist.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das **Landschaftsbild** zu erwarten. Auch liegt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre.

##### 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden zum allergrößten Teil als Viehweide intensiv genutzt. Daran angrenzend bestehen Hochstaudenfluren mit einem dominierenden Gräseranteil, die Artenvielfalt ist insgesamt gering.



Die wertgebenden Habitate befinden sich nördlich an das Planungsgebiet angrenzend (gehölzbewachsene Geländekante, Gehölzbestand im Wechsel zu Grünland). In diese Bereiche wird nicht eingegriffen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen für die großen Gartenbereiche kann hier eine entsprechende Strukturvielfalt und so neue Lebensräume für siedlungstypische Tierarten, wie z.B. Gehölz-Gebäudebrüter, innerhalb des Wohngebietes, entstehen. Zur Unterstützung und weitergehenden Förderung der einheimischen Tierwelt (z.B. Insekten, Schmetterlinge) sollten bei der Hausgartenbepflanzung Laubgehölze und Stauden - bevorzugt einheimische Arten - verwendet werden.

Der Bebauungsplan hat voraussichtliche **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** bzw. **positive Umweltauswirkungen** auf das **Schutzgut biologische Vielfalt** (s. auch 1.5).

#### 4.3 Schutzgut Fläche und Boden

**Boden:** Im Geltungsbereich stehen fast ausschließlich weit verbreitete Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) an.

Die Böden weisen eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit auf und es besteht aufgrund des lehmigen Sandes ein hohes Speicher- und Puffervermögen (BayernAtlas, Karte Bodenschätzung<sup>6</sup>). Vermutlich besteht eine geringe Wasserdurchlässigkeit.

Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Weidenutzung verbunden mit der Verdichtung durch die Tiere teilweise vorbelastet. Die westliche Hochstaudenflur an die Weide angrenzend ist im Bebauungsplan „Mischgebiet Hoheneggstraße“ vermutlich durch die Bautätigkeit des Holzhandels (Bau der Zufahrt und des privaten Wohnhauses) ebenfalls bereits überprägt und ggf. aufgefüllt. Im Norden sind vermutlich lediglich kleine Bereiche der Hochstaudenflur (im Nordwesten bis zur Mitte der Weide) nur gering anthropogen überprägt. Am Ausbauende des Pappelweges finden sich kiesige und vermutlich aufgefüllte Bereiche.

Durch die geplante Bebauung ist von einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen auszugehen. Bei offenporig befestigten Flächen ist ein Teilverlust der Bodenfunktionen zu erwarten. In den Gartenbereichen wird es zu Umlagerungen, Abgrabungen und Auffüllungen kommen.

Um die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche und Boden so gering wie möglich zu halten, wird die GRZ mit bis zu 0,3 vergleichsweise niedrig geplant. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete wird somit um 0,1 unterschritten.

Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

**Fläche:** Die großzügigen Grundstücke und die Bebauung mit Einfamilien-, bzw. Doppelhäusern stehen mit dem Grundsatz 1.1.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) und der Flächenspar-Offensive des Freistaates Bayern nicht ganz im Einklang. Allerdings bieten die Grundstücke die Möglichkeit, im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen strukturreiche Gärten anzulegen. Zudem führt die Planung die bestehende bauliche Struktur fort und gewährleistet eine lockere, dem dörflichen Charakter der Gemeinde und der Lage am Ortsrand entsprechende Bebauung umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden vergleichsweise geringen zulässigen Bebauung (Versiegelung von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB zuzüglich einer Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün von ca. 1.160 m<sup>2</sup>) sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind voraussichtlich keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Aus fachlicher Sicht sind auch **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf die **Schutzgüter Fläche und Boden** zu erwarten. Auch liegt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß einer Abfrage des UmweltAtlas Bayern<sup>7</sup> sind für den Geltungsbereich keine Überschwemmungsgefahren zu befürchten. Westlich des Geltungsbereichs ist ein potenzieller Fließweg bei Starkregenereignissen mit mäßigem Abfluss vorhanden, der den Planungsumgriff im Norden leicht tangiert. Weitere Überschwemmungsgefahren sind nicht vorhanden.

<sup>6</sup> Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und Heimat, BayernAtlas, Karte „Bodenschätzung“, Datenabruf vom 05.06.2024

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern, Karte „Überschwemmungsgefahren“, Datenabruf vom 05.06.2024

Im Rahmen der Bebauungsplanung und des Straßenbaus werden Maßnahmen ergriffen, um den Oberflächenabfluss zurückzuhalten. Die geringfügige Versiegelung im Planungsgebiet wird voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der südlich liegenden Bebauungen führen und wirkt der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate entgegen. Die großen Gärten mit Bepflanzung können Wasser aufnehmen und speichern und den Wasserabfluss bremsen. Zudem werden als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung versickerungsfähige Beläge festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden vergleichsweise geringen Versiegelung (GRZ 0,25 zuzüglich 20% für Terrassen) sowie der im Rahmen des Straßenbaus geplanten Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser und den großen Gartenflächen mit den Niederschlagswasser-Abfluss bremsenden und wasserspeichernden Wirkung sind voraussichtlich keine erheblichen verbleibenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Aus fachlicher Sicht ist voraussichtlich **keine erhebliche Umweltauswirkung** auf das **Schutzgut Wasser** zu erwarten. Auch liegt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes und den nördlich des Planungsbereichs befindlichen Kaltluftentstehungsgebieten ist davon auszugehen, dass Kalt- und Frischluftströme nach Süden in das Siedlungsgebiet abfließen. Als natürliche Barriere wirkt jedoch die mit Gehölzen bewachsene Geländekante im Norden. Die Kaltluft wird ihre Abflussbahn also im Nordwesten vom Grünland über die ca. 25 m breite Lücke im Gehölzbestand und über die Hochstaudenflur und den Lindenweg haben. Diese Kalt- und Frischluft-Abflussbahn bleibt unbebaut, so dass die Luftströme weiterhin ungehindert abfließen können.

Mit der geplanten Bebauung werden Kaltluftentstehungsflächen, wie die Viehweide teilweise überplant. Hier besteht vermutlich aufgrund der Kleinflächigkeit keine Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung, zumal die Gebäudestellung der landwirtschaftlichen Hofstelle als Barriere wirkt.

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft durch den Verlust von Kaltluft-Entstehungsflächen bzw. die Wärmespeicherung durch die geplante Bebauung/Versiegelung können durch die Festlegung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume sowie die großzügigen Gartenflächen weitgehend minimiert werden.

Aus fachlicher Sicht sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf die **Schutzgüter Luft und Klima** zu erwarten. Auch liegt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind durch Lage unterhalb der Hangkante und der baulichen Vorbelastung durch die umgebende kleinteilige Wohnbebauung bzw. der größeren Hallengebäuden **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das **Schutzgut Landschaft** zu erwarten.

#### **4.7 Wirkgefüge zwischen den Schutzgütern**

Da obige Schutzgüter untereinander in Kontakt stehen sind sie durch ihre Wirkungsgefüge miteinander eng verbunden. So ist die Eignung der Schutzgüter Fläche und Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen.

Für den Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Durchgrünung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Änderungsbereichs erkennbar. Die vorgenannten Festsetzungen bzw. Maßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff durch das Wohnbaugebiet zu kompensieren bzw. zu verbessern.

Insgesamt sind für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das **Wirkgefüge der Schutzgüter** zu erwarten. Auch liegt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vor, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre.

### **5. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 215a BauGB wurden durch ein eigenständiges Verfahren die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB), mit eMail vom 08.07.2024 und mit Frist bis 25.07.2024 elektronisch an der Vorprüfung des Einzelfalls i.d.F. vom 13.06.2024 beteiligt:

Von Seiten des Landratsamts Weilheim-Schongau, **Technischer Umweltschutz**<sup>8</sup> bestehen keine Einwendungen gegen das Ergebnis der umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls, da keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und somit eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfallen kann. Somit ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** vorhanden sind.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau, **Umweltschutz, Bodenschutzrecht**<sup>9</sup> weist darauf hin, dass die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes (Fl.-Nrn. 1379, 1379/2, 1379/3 und 1379/4 der Gemarkung Hohenfurch) nicht im Altlastenkataster (Stand 15.07.2024) eingetragen sind und keine Hinweise auf ein Vorkommen von Altlasten bestehen. Somit ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** vorhanden sind.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau **Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur**<sup>10</sup> teilt die Einschätzung der umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls, dass **voraussichtlich keine wesentlichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

Von Seiten des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft**<sup>11</sup> wurde darauf hingewiesen, dass bestehende südlich gelegene landwirtschaftliche Betriebe nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Viehhaltung umfasst z.Zt. 35 Milchkühe in Anbindehaltung mit anteiliger Nachzucht und soll auf ca. 50 Kühe inkl. Nachzucht vergrößert und in einem Milchviehlaufstall untergebracht werden. Der **Bereich Landwirtschaft** des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sieht an diesem Standort durch den Bebauungsplan „Pappelweg“ keine zukunftsfähige betriebliche Weiterentwicklung mehr gegeben. Außerdem wird angemerkt, dass durch die Planung ca. 0,5 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (bisher Weideflächen für Milchkühe) verloren gehen und die Tiere dadurch länger in Anbindehaltung gehalten werden müssen.

Die Belange der Landwirtschaft in Bezug auf die Tierhaltung und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes werden bereits durch das östliche Allgemeine Wohngebiet (BBP Höhenbergstraße vom 05.12.1980) eingeschränkt. Anhand einer vom Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz, erstellten überschlägigen Geruchsausbreitungsberechnung ergeben sich bereits heute an der nächstgelegenen östlichen Wohnbebauung deutliche Überschreitungen der Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete. Für den zukünftigen geplanten Tierbestand ist von einer Verdoppelung Zusatzbelastung auszugehen, die die Irrelevanzschwelle ganz erheblich überschreitet.

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde durch den Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer bereits vorbereitet und so der Nutzung entzogen. Somit ist für den Bebauungsplan, wie auch das Landratsamt Weilheim-Schongau, Technischer Umweltschutz schreibt, davon auszugehen, dass **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** vorhanden sind.

Der **Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** hat mangels Betroffenheit keine Einwände gegen die Planung. Somit ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** vorhanden sind.

Von Seiten des **Wasserwirtschaftsamtes Weilheim**<sup>12</sup> wurde keine Erforderlichkeit für die Abgabe einer Stellungnahme gesehen. Somit ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** vorhanden sind.

Dem **Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege**<sup>13</sup> liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgefundenen Bodendenkmäler unverzüglich der der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt anzuzeigen sind. Somit ist davon auszugehen, dass **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** vorhanden sind.

## 6. Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Pappelweg“ soll der bisherige Siedlungsbereich von Hohenfurch überwiegend auf einer intensiv genutzten Rinderweide am nördlichen Siedlungsrand um insgesamt etwa 4.660 m<sup>2</sup> geringfügig erweitert werden.

Auf Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist die Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit werden durch den Bebauungsplan „Pappelweg“ Flächen von ca. 0,47 ha

<sup>8</sup> Sachbereich (SB) 41.2, Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 18.07.2024

<sup>9</sup> SB 41.1, Umweltschutz, Bodenschutzrecht, Stellungnahme vom 15.07.2024

<sup>10</sup> SB 41.3, Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur, Stellungnahme vom 18.07.

<sup>11</sup> Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Stellungnahme vom 24.07.2024

<sup>12</sup> Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Stellungnahme vom 24.07.2024

<sup>13</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stellungnahme vom 11.07.2024

neu in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich verbindet jedoch die bestehende einzeilige Bebauung am Pappelweg mit der Wohnbebauung am Lindenweg innerhalb des Siedlungsbereichs. Die zu erwartende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB für das Baugebiet beträgt bis zu ca. 1.050 m<sup>2</sup> und liegt hiermit deutlich unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 des UVPG, wonach bisher eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für Bebauungspläne durchzuführen war. Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Naturschutz-, Wasserschutzrecht oder Denkmalrecht sind nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der in den vorstehenden Kapiteln dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung können die beschriebenen nachteiligen Umweltauswirkungen weitgehend minimiert bzw. teilweise auch gänzlich vermieden werden. Es verbleiben somit durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die dargelegten und im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen der Grünordnung bzw. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff durch das Wohnbaugebiet zu kompensieren. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sind weitestgehend strukturreiche, große Gärten zu erwarten, die sich als Lebensraum für Vögel und Kleintiere entsprechend hochwertig entwickeln können.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Punkte ergibt sich, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und biologische Vielfalt hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hervorruft, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

Die eingegangenen Informationen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erbrachten keine neuen Erkenntnisse bzw. bestätigen die Einschätzung der Gemeinde, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

#### **Einschätzung:**

**Die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Bebauungsplan sind geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.**

**So kommt die Gemeinde Hohenfurch zu der Einschätzung, dass gemäß § 215a Abs. 3 BauGB die Regelungen von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.**

**Weiterhin kann gemäß § 215a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB von einem Ausgleich abgesehen werden und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.**

Hohenfurch, den

Fürstenfeldbruck

.....  
Guntram Vogelsgesang  
1. Bürgermeister

.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner