Gemeinde Hohenfurch

Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Stadl am Sportgelände“

Fl.-Nrn. 631T (Hornweg) und 632/2T

Datum i.d.F. vom: 23.08.2011, 04.10.2011, 29.11.2011

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

Umweltbericht Grünordnung: Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 86943 Thaining
Tel: 0 83 94 - 998 345

INHALT:

1. EINFÜHRUNG ... 3
1.1. Lage des Plangebiets ... 3
1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans ... 3
2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET ... 3
2.1. Abgrenzung und Größe ... 3
2.2. Eigentumsrechtliche Situation ... 4
2.3. Vorhandene Nutzungen ... 4
2.4. Natürliche Grundlagen ... 4
2.5. Vorbelastung des Plangebietes ... 4
2.6. Verkehrliche Anbindung ... 4
3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN ... 5
3.1. Planungsrechtliche Beurteilung ... 5
3.2. Flächennutzungsplan ... 5
3.3. Landschaftsplan ... 5
3.4. Von der Gemeinde beschlossene Planungen ... 6
3.5. Weitere Rechtsvorschriften ... 7
4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS ... 7
4.1. Verfahren ... 7
4.2. Städtebauliches Konzept ... 7
4.3. Grünordnerisches Konzept ... 7
4.4. Verkehrliches Konzept ... 7
4.5. Technische Versorgung ... 7
4.6. Technische Entsorgung ... 8
4.7. Vorbeugender Brandschutz ... 8
5. UMWELTBERICHT ... 8
5.1. Einleitung ... 8
5.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ... 9
5.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 9
5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) ... 12
5.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 12
5.6. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Berechnung ... 13
5.7. Alternative Planungsmöglichkeiten ... 14
5.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 14
5.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 14
5.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 14
6. PLANINHALT ... 15
6.1. Art der baulichen Nutzung ... 15
6.2. Maß der baulichen Nutzung ... 15
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise ... 15
6.4. Stellplätze ... 15
6.5. Abstandsflächen ... 15
6.6. Örtliche Verkehrsflächen ... 16
6.7. Bauliche Gestaltung ... 16
6.8. Grünordnung ... 16
6.9. Maßangabe ... 16
6.10. Nachrichtliche Übernahmen ... 16
7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN ... 16
7.1. Flächenverteilung ... 16
7.2. Bauliche Nutzung ... 16
7.3. Bodenordnung ... 17
7.4. Flächennutzungsplan ... 17
7.5. Weitere Auswirkungen ... 17
7.6. Haftungsausschluss ... 17
7.7. Überschlägige Kosten ... 17
7.8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange ... 17

1. EINFÜHRUNG

Abb. 1: Digitale Ortskarte © LVG Bayern

1.1. Lage des Plangebiets

Das Baugebiet liegt außerhalb des Ortsbereichs von Hohenfurch am bestehenden Sportgelände. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 450 m Luftlinie.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Aufstellung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Lagergebäude insbesondere für sportliche, vereinliche und gemeindliche Zwecke zu schaffen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für das Lagergebäude geschaffen werden und der Ortsrand neu ausgebildet werden. Hierzu wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Sport“ (ca. 0,207 ha), „Ausgleichsfläche“ (ca. 0,042 ha) und „Straßenverkehrsfläche“ (ca. 0,011 ha) festgesetzt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Teilflächen der Fl.-Nrn. 632/2 und 631 (Hornweg) und umfasst eine Abmessung von ca. 92 m x 28 m (ca. 2.595 m²). Das Gelände ist weitgehend als eben anzunehmen und weist einen Höhenunterschied von ca. 0,5 bis 1,0 Höhenmeter auf (von ca. 709 m ü.NN - 710 m ü.NN).
Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch den Fußpunkt des bepflanzten Erdwalls ca. 7,0 m von der internen Nutzungsgrenze der Fl.-Nr. 632/2,
- im Süden und Westen durch die südliche bzw. westliche Flurgrenze der Fl.-Nr. 632/2 zu den Fl.-Nrn. 635 und 634 und
- im Norden durch die nördliche Grenze des „Hornwegs“ (Fl.-Nr. 631) zum Tennisplatz auf Fl.-Nr. 629/4.

Abb. 2: Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 08-2011

2.2. Eigentumsrechtliche Situation

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem Eigentum.

2.3. Vorhandene Nutzungen

Das Gelände wird bis auf den nördlichen „Hornweg“ ist landwirtschaftlich als Wiese genutzt.
Gebäude und Gehölzbestand sind nicht vorhanden. Östlich befindet sich ein bepflanzter ca. 4 m hoher Erdwall. Dieser Wall ist teilweise mit Sträuchern bewachsen, riegelt die Fläche optisch vom Sportgelände ab und dient, mit seinem Zaun, als Ballfang für den östlichen Sportplatz.

2.4. Natürliche Grundlagen

2.4.1. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[1] sind innerhalb des Plangebiets keine Überschwemmungsgebiete und Wasser sensiblen Bereiche vorhanden.

2.5. Vorbelastung des Plangebietes

2.5.1. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde Hohenfurch und somit auch im Plangebiet nicht bekannt.

2.5.2. Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können. Wegen der dörflichen Struktur Hohenfurchs sind diese als ortsüblichen Immissionen hinnehmbar.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den tonnagebeschränkten (3,5 t) „Hornweg“ und wird nach Osten über die Bundesstraße B 17 und im Westen über die „Gewerbestraße“ an das Ortsgebiet von Hohenfurch angebunden. Der „Hornweg“ ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut und weist eine Breite von ca. 3 m auf.

[1] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/ Datenabruf April. 2011

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein Bebauungsplan, sodass das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist und nach § 35 BauGB beurteilen werden muss.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenfurch besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan[2] i.d.F. vom 13.04.1982. Der Flächennutzungsplan stellt seit der 3. Änderung „Sportplatz“[3] dar.

Umgeben wird das Plangebiet im Westen und Norden und durch „Sportplatz“ darüber hinaus von „Flächen für die Landwirtschaft“, im Osten „Sportplatz“ und darüber hinaus „Hauptverkehrsstraße - Bundesstraße 17“ und im Süden durch „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. In der 3. Änderung wurde der Bereich als „öffentliche Grünfläche (Sportplatz)“ dargestellt.

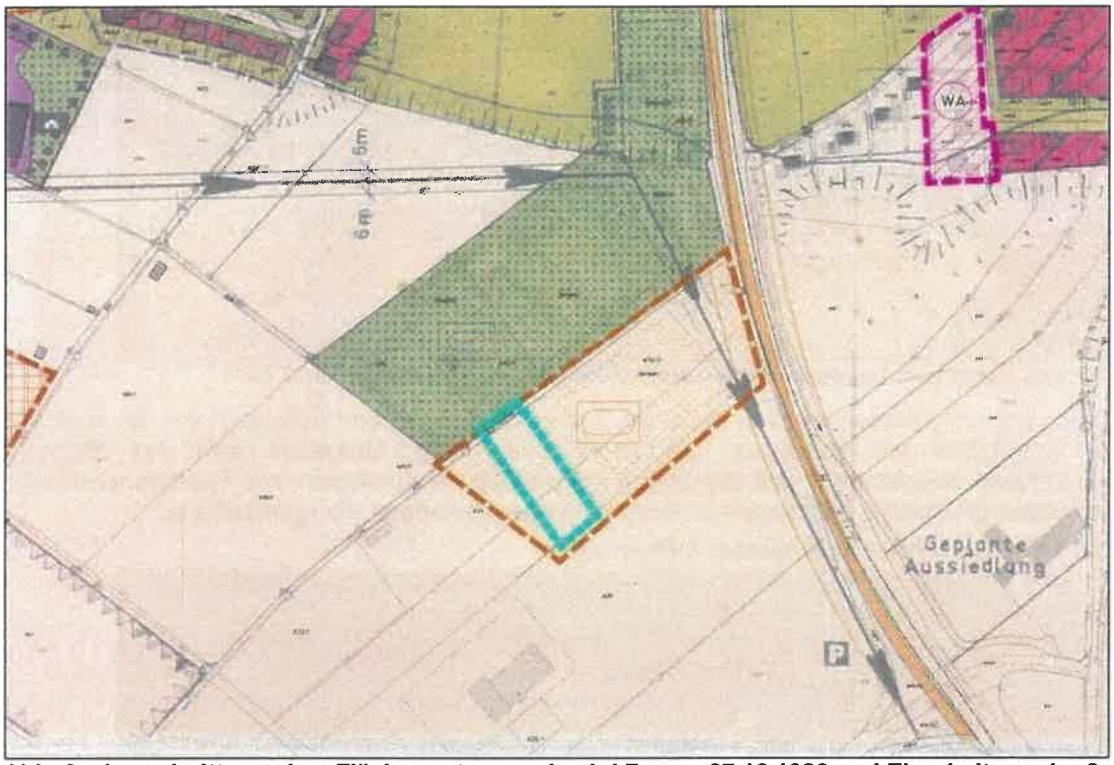

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i.d.F. vom 27.12.1982 und Einarbeitung der 2. und 3. Änderung

3.3. Landschaftsplan

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.

[2] Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)
[3] 3: Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 25.07.1994

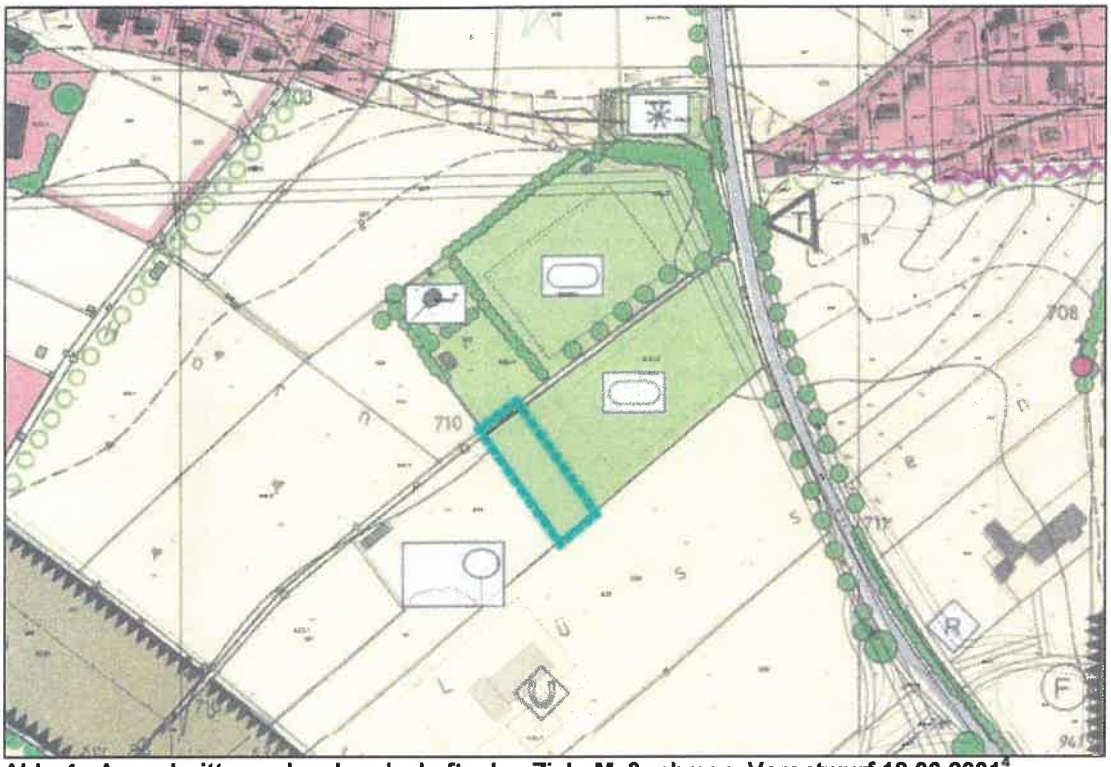

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Ziele-Maßnahmen, Vorentwurf 18.06.2001[4]

Der Bestands- und der Maßnahmenplan sieht das Gebiet für „Freizeit und Erholung“ vor. So stellt er eine „öffentliche Grünfläche mit Sportplatz und Tennisanlage“ dar. Umgeben wird das Gebiet von „landwirtschaftlichen Nutzflächen“ und als Symboldarstellung „Maßnahmen zur Flurdurchgrünung und Strukturanreicherung (Gehölzpflanzungen an Wegen, Wegegabelungen, Flurgrenzen etc.)“.

3.4. Von der Gemeinde beschlossene Planungen

Abb. 5: Bebauungsplan „Hohenfurch Sportgelände“ Konzept mit Einarbeitung der Beschlüsse vom 05.02.2007[5]

[4] Gemeindlicher Landschaftsplan, Vorentwurf, Dipl.-Ing. Frank-Krieger, Kaufbeuren
[5] Reimann/Siebeneicher: Bebauungsplan „Hohenfurch Sportgelände“ i.d.F. vom 17.07.2007

Im Rahmen der Errichtung einer Vereinshütte, nördlich des Natureisplatzes, wurde im Jahr 2005 die Überplanung des gesamten Sportgeländes durch einen Bebauungsplan „Hohenfurch Sportgelände“ vorgesehen. So wurde in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat ein Konzeptentwurf im Jahr 2007 erstellt, der zunächst vier Standorte, in der letzten Fassung nur noch zwei Standorte für ein Vereinsgebäude vorsah. Ferner sollte die Verschwenkung des „Hornwegs“ geprüft werden, um ein zusammenhängendes Sportgelände zu erhalten.
Da es besonderes Anliegen des Gemeinderates ist, Unterstellmöglichkeiten für die Geräte der einzelnen Vereine (z.B. Trachten-, Obst- und Gartenbau-, Sportverein etc.) zu schaffen, sollten Alternativen, an städtebaulich geeigneter Stelle, im Zusammenhang mit dem Sportverein aufgezeigt werden. So wurden zwei Standorte (A und B) für ein Lagergebäude untersucht. Nachdem, vor allem in einem Dorf, auf die vorhandenen Ressourcen (z.B. in leerstehende Stallgebäude im Bestand) zurückgegriffen werden soll, wurden seit 2008 die Verfügbarkeit im Altort (Umnutzung leergefallener Bausubstanz) und die Möglichkeit eines Grunderwerbs geprüft.

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[6] sind im Plangebiet keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So sind in unmittelbarer Nähe (ca. 750 m) keine Bodendenkmäler kartiert.

4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

4.1. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden.

4.2. Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht einen lang gestreckten Baukörper an der Stirnseite des Sportgeländes vor, dem eine Begrünung zur Landschaft vorgelagert ist.
Die Höhenentwicklung der Baukörper greift die Eineinhalbgeschossigkeit der landwirtschaftlichen, holzverschalten Stadl und Hallen im Außenbereich auf.

4.3. Grünordnerisches Konzept

Der geplante Stadl wird mit einem lückigen Strauchrand eingegrünt, um das Gebäude samt seinen Nebenflächen in die Landschaft einzubinden. Die Landschaft um Hohenfurch ist durch eine bayerisch-landwirtschaftliche Grünland- und Weidenutzung geprägt, landwirtschaftliche Stadl und Nebengebäude aus Holz gehören zum typischen Landschaftsbild. Daher ist das Ziel der Eingrünungsfestsetzung auch nicht, das Gebäude vollständig zu verstecken, sondern es in Teilen sichtbar und erlebbar zu belassen. Um Durchblicke zu gewähren, wird der Strauchrand lückig ausgeführt.

Die Baumpflanzung am Hornweg dient der gestalterischen Aufwertung des Vorbereichs und zugleich der landschaftlichen Markierung des Beginns des Sportgeländes. Durch die Baumpflanzung wird der Straßenraum visuell verengt und der Autofahrer auf die besondere Situation des Sportzentrums hingewiesen. Die Baumpflanzung dient somit auch der Abbremsung des Verkehrs.

Die Ausgleichsfläche dient dazu, in Verbindung mit dem geplanten Strauchgürtel den Strukturreichtum zu erhöhen. Die festgesetzte Saatgutmischung enthält blühende und Saatgut tragende Kräuter, sodass der Krautsaum als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dienen kann. In Verbindung mit der vorhandenen Feldhecke auf der Erdmiete/dem Erdwall nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend und mit dem intensiv genutzten Grünland südwestlich angrenzend entsteht ein strukturreicher Lebensraum, der die Bepflanzung mit der Grünlandnutzung verbindet.

4.4. Verkehrliches Konzept

Das verkehrliche Konzept sieht die Beibehaltung der bisherigen Erschließung über den „Hornweg“ vor. Dieser ist für das Verkehrsaufkommen ausreichend.

4.5. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der LEW, Augsburg.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch. Nachdem es sich um ein Lagergebäude handelt, ist eine Versorgung mit Wasser nicht erforderlich.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung[7], ein Hydrant ist in auf Höhe des Erdwalls vorhanden. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl

[6] Bayernviewer Denkmal: http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html, Daten: April 2011
[7] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.

4.6. Technische Entsorgung

- Das Abwasser kann nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. Für die Vereinsheime Tennis, Eishockey und Stockschützen sind zwei Kleinkläranlagen (3 Kammergrube mit biologischer Nachreinigung) vorhanden. Nachdem es sich um ein Lagergebäude handelt, ist eine Abwasserentsorgung nicht erforderlich.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf dem Baugrundstück. Nach Aussagen des Landschaftsplans steht im Planungsgebiet Parabraunerde aus kiesiegem, schluffig-sandigem bzw. schwach tonigem Lehm auf Moräne der Würmeiszeit an. Parabraunerden sind Zwei-Schicht-Böden, die üblicherweise eine stärker tonige Schicht als Wasserstauer aufweisen. Nach dieser mehr oder weniger stauenden Schicht stehen kiesig-schottrige Moräneablagerungen an, die in jedem Fall sickerfähig sind. Ferner sind dem Gemeinderat bei den umliegenden Gebäuden (Tennisverein; Aussiedlerhof etc.) keine Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers bekannt, so wird die Erstellung eines Sickertest für nicht erforderlich gesehen.

4.7. 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.
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.

5. UMWELTBERICHT

5.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Ein Scoping-Termin fand nicht statt und wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt. Ein Umweltbericht lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Dabei waren die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

5.1.1. UVP/Natura-2000-Gebiet

Bei der Fläche für Gemeinbedarf handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz[8] und die hierfür geltenden. Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie[9] oder der Vogelschutzrichtlinie[10]) beeinträchtigen.
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Bebauungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Bebauungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[11] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind[12].

5.1.2. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, am südwestlichen Rand des Sportgeländes südlich des Siedlungsraums das Baurecht für einen Stadl vorzubereiten. Hier ist beabsichtigt, für die örtlichen Vereine, die Feuerwehr und die Gemeinde Möglichkeiten zum Unterstellen von Gerätschaften sowie eine Sommerkegelbahn zu schaffen.

---

8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

9 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

10 Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

11 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 Nr.LI 197 S. 30

12 BVerwG U 04.08.2009 4 CN 4.08

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

Einschränkende Aussagen des Regionalplans liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.
Wegen der Lage im landschaftlichen Kontext sind die Vorgaben aus dem **Landschaftsplan** von besonderer Wichtigkeit. Der Bestands- und der Maßnahmenplan sieht das Gebiet für „Freizeit und Erholung" vor. So stellt er eine „öffentliche Grünfläche mit Sportplatz und Tennisanlage" dar. Umgeben wird das Gebiet von „landwirtschaftlichen Nutzflächen", überlagert mit der Symboldarstellung „Maßnahmen zur Flurdurchgrünung und Strukturanreicherung (Gehölzpflanzungen an Wegen, Wegegabelungen, Flurgrenzen etc.)".

5.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.3.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Kaltluftabflussbahnen und eines Frischluftzufuhrkorridors (Vorentwurf des Landschaftsplans, 2001). Die Hauptabflussbahn liegt nordöstlich des Planungsgebietes und der Sportanlage, hier fließt Frischluft von Südwest nach Nordost ab. Der dichte Baumbestand an der Terrassenkant5e nördlich des Planungsgebietes im Bereich der Sportanlage wirkt vermutlich als Barriere für den Frischluftabfluss. Den umliegenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen kommt Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft zu.

Auswirkungen: Da sich die Hauptfrischluftbahn nordöstlich des Planungsgebietes befindet und nördlich des Planungsgebietes ein Baumbestand mit Barrierewirkung stockt, ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Frischluftkorridor und die Kaltluftabflussbahnen hat. Darüber hinaus wird der geplante Stadel längs zur Luftstromrichtung gebaut, was eine Barrierewirkung weitgehend ausschließt. Durch den geplanten Stadel mit Zufahrt werden gegenüber dem Bestand ca. 29 % der gesamten Fläche dauerhaft mehr in Anspruch genommen, wobei die Zufahrt wasserdurchlässig befestigt werden muss. Somit entstehen nur sehr unbedeutende höhere Erwärmungsgrade. Da sich das Planungsgebiet zudem im ländlichen Umfeld im Bereich großer unversiegelter Flächen befindet, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Microklimas zu vermuten.

Ergebnis: Es ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu rechnen.

5.3.2. Schutzgut Boden

Beschreibung: Nach Aussagen des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplans befindet sich das Planungsgebiet im Bereich eines absoluten Grünlandstandort der Ertragsklasse 3-4 (mittlerer Ertrag).

Das Planungsgebiet liegt im Bereich Hochwürmeiszeitlicher Schotter (Stufe von Altenstadt). Nördlich befindet sich eine eiszeitliche, für das Landschaftsbild von Hohenfurch typische Terrassenkante. Im Untersuchungsraum steht Parabraunerde aus kiesiegem, schluffig-sandigem bzw. schwach tonigem Lehm auf einer Moräne der Würmeiszeit an. Parabraunerden sind Zwei-Schicht-Böden, die üblicherweise eine stärker tonige Schicht als Wasserstauer aufweisen. Nach dieser mehr oder weniger stauenden Schicht stehen kiesig-schottrige Moräneablagerungen an.

Auswirkungen: Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden abgeschoben und umgelagert. Anlagebedingt werden durch den Bau des Stadels und der Zufahrt ca. 29 % der Fläche dauerhaft neu versiegelt.

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

5.3.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung: Oberflächengewässer stehen im Planungsgebiet nicht an. Der Stand des Grundwassers ist nicht bekannt. In südwestlicher Richtung (ca. 270 m Entfernungen) befindet sich jedoch ein Trockenkiesabbau mit einer Abbautiefe von ca. 682 m ü.NN. Die Höhe des Planungsgebietes liegt auf ca. 709 m ü.NN. Somit ist von tief unter GOK anstehendem Grundwasser auszugehen. Ferner ist vonseiten des Bauherren keine Unterkellerung geplant.

Auswirkungen: Durch die Neu-Versiegelung von 29 % 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 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers vermindern diese Auswirkungen.
Da keine Unterkellerung geplant ist und das Grundwasser vermutlich relativ tief unter de GOK ansteht, sind Eingriffe in den Grundwasserkörper ausgeschlossen.

Die anstehende Parabraunerde weist eine wasserstauende Schicht auf, unter dieser befinden sich jedoch kiesig-schottrige Moräne-Ablagerungen. Selbst wenn eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, kann eine Versickerung des Niederschlagswassers über den kiesig-schottrigen Untergrund erfolgen. Ein Baugrundgutachten bzgl. der Sickerfähigkeit des Bodens wird daher als verzichtbar erachtet, zumal für die umliegenden Gebäude (Vereinsheim und Aussiedlerhof) keine Probleme mit der Versickerung des Niederschlagswassers bekannt sind.

Ergebnis: Im Planbereich wird anlagebedingt die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt sowie die Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser reduziert. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) ist mit einer geringen Eingriffsschwere zu rechnen.

5.3.4. Schutzgut Flora

Beschreibung: Der Planungsbereich liegt nach der Themenkarte „Arten- und Biotopschutz" des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplans in der naturräumlichen Unter-Einheit 036E „Peitinger Schotterebene". Biotope, Flächen mit hohem ökologischen Entwicklungspotential oder Artenschutznachweise befinden sich nicht im Planungsraum oder im direkten Umgriff.
Der Planungsbereich wird als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv genutzt. Nordöstlich angrenzend befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Erdwall, der wiederum an einen Rasen-Fußballplatz angrenzt. Im Planungsumgriff, am südwestlichen Rand des Gehölzbestandes, befinden sich niedrige, bewachsene Erdmieten. Hier ist der Artenbestand höher und es hat sich eine ruderale Hochstaudenflur, jedoch ohne besondere Wertigkeit eingestellt.
Lediglich der Gehölzbestand ist von etwas höherer Wertigkeit, wobei die Artenzusammensetzung teilweise nicht standortgerecht ist (Sibirische Fichten und vereinzelt, insbesondere an der Sportplatz-Seite Ziersträucher).

Abb. 6: Planungsbereich mit nordöstlich angrenzendem Gehölzbestand

Abb. 7: Serbische Fichten südöstlich des Gehölzbestandes

Auswirkungen: Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie mit Altgrasflur bewachsene Erdablagerungen in Anspruch genommen und teilweise bebaut. In den Gehölzbestand wird durch die Planung jedoch nicht eingegriffen. Darüber hinaus werden durch Festsetzungen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Stadels und eine Baumpflanzung am Hornweg vorgenommen, die die Gehölzbestände ergänzen.
Durch die Anlage der Ausgleichsfläche als südwestexponierter, artenreicher Krautsaum wird der Strukturreichtum und die Artenvielfalt deutlich erhöht.

Ergebnis: Die Auswirkungen durch die geplante Bebauung für das Schutzgut Flora werden als gering bewertet.

5.3.5. Schutzgut Fauna

Beschreibung: Das Planungsgebiet selbst hat kaum Bedeutung als Habitat für Tiere, der angrenzende Gehölzbestand hat vermutlich Bedeutung als Nahrungs- und Bruthabitat für heckenbrütende Vögel. Für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse weisen die Gehölze keine ausreichenden Stammdicken auf. Der südwestexponierte Randbereich vor der Bepflanzung mit den bewachsenen Erdablagerungen dient aufgrund des ungemähten, etwas artenreicheren Krautbestandes sicherlich als Nahrungshabitat (Blüten- und Samenstände) für Insekten und Vögel. Eventuell ist das Vorkommen der Goldammer denkbar, jedoch sind die Gehölzbestände eigentlich zu dicht und keine Wiesenstreifen in der näheren Umgebung vorhanden.

Der Entwurf des gemeindlichen Landschaftsplans stellt in der Themenkarte „Arten- und Biotopschutz" im Planungsgebiet und dem näheren Umgriff weder eine Biotopfläche noch eine Fläche mit hohem ökologischen Entwicklungspotential dar. Auch werden hier keine Angaben zu nachgewiesenen Artengruppen gemacht.

Auswirkungen: Durch den geplanten Stadel mit Zufahrt geht im Wesentlichen intensiv landwirtschaftliches Grünland ohne besondere Habitateigenschaften verloren. Die bewachsenen Erdablagerungen mit nur geringer Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel und Insekten werden ebenfalls überbaut. Der nordöstlich angrenzende Gehölzbestand wird nicht beeinträchtigt.

Bauzeitlich kann es zu Störungen von heckenbrütenden Vögeln des angrenzenden Gehölzbestandes kommen. Bei Störungen während der Durchführung von Baumaßnahmen können die Vogelarten jedoch auf angrenzende Gebiete ausweichen. Durch den Stadel und die entsprechende Nutzung an sich ist keine Beeinträchtigung zu vermuten, da die Wirkungsempfindlichkeit der vermutlich vorkommenden europäischen Vogelarten vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Die ökologische Funktion der angrenzenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird in jedem Fall weiterhin erfüllt.

Anlagebedingt kommt es mittelfristig zu einer Erhöhung der Habitateigenschaften. Der geplante Stadel wird mit einer lockeren Strauchpflanzung eingegrünt und somit werden die vorhandenen Gehölzstrukturen ergänzt. Die Ausgleichsfläche führt zu einer Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums. Die festgesetzte Saatgutmischung enthält blühende und Saatgut tragende Kräuter, sodass der Krautsaum als Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dienen kann. Die Festsetzung des Mähzeitpunktes (Frühjahr) dient dazu, die Samenstände über den Winter zu erhalten und somit ein Angebot an Winterfutter für die potentiell vorkommenden Vogelarten zu schaffen.
In Verbindung mit der vorhandenen Feldhecke auf der Erdmiete/dem Erdwall nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzend entsteht somit ein strukturreicherer Lebensraum, der einen Übergang zur intensiven Grünlandnutzung herstellt.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna sind von geringer Erheblichkeit. 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).

5.3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Für das Gemeindegebiet von Hohenfurch typisch sind die Terrassenkanten und Geländestufen der Jungmoränen-Landschaft, die sich unter anderem nördlich des Planungsgebietes befinden.
Der Planungsumgriff ist geprägt durch die für das Gemeindegebiet charakteristische Grünlandnutzung. Der Gehölzbestand östlich an das Planungsgebiet angrenzend bindet die Sportplatznutzung in die Landschaft ein und schirmt das Sportgelände gleichzeitig vor Westwinden ab. Ebenso dienen auch die Eingrünungen des Tennisgeländes nördlich des Planungsgebietes und des Hornweges der Einbindung in die Landschaft, auch wenn hier häufiger Koniferen verwendet wurden.
Die straßenbegleitenden Laubbäume am Hornweg stellen prägende landschaftliche Elemente dar, die das Sportgelände gliedern und den Straßenverlauf markieren.
Die Terrassenkante weiter nach Norden, als nördlicher Abschluss des Sportgeländes, wurde ausschließlich mit Fichten bepflanzt, um den nördlich angrenzenden und tiefer gelegenen Eisplatz im Winter ausreichend zu beschatten. Aus landschaftlicher Sicht wirkt der Fichtenbestand hier jedoch abriegelnd und störend, die Terrassenkante ist kaum mehr erlebbar.

Der Entwurf des gemeindlichen Landschaftsplanes macht für das Planungsgebiet keine weiterreichenden Aussagen. Die Eingrünungen des nordöstlich angrenzenden Sportplatzgeländes nördlich des Hornweges werden als „Baum- oder Gebüschgruppe“ dargestellt, ansonsten ist der Umgriff als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die nördliche Hangkante (nördlich des Sportplatzgeländes) ist als „Eiszeitliche Terrassenkante, prägende Steilhangkante“ benannt. Die Bundesstraße 17 stellt aus Sicht des Landschaftsplanes ein „Visuelles Störelement mittlerer bis großer Beeinträchtigungsintensität“ dar.

Auswirkungen: Der geplante Stadl wird vor dem bestehenden Strauchgürtel südlich des Sportplatzes erstellt und somit kann die in das Landschaftsbild einbindende Wirkung der Gehölzpflanzung nicht mehr vollständig erfüllt werden. Das geplante Gebäude wird jedoch mit einem lückigen Strauchrand eingegrünt, um eine Einbindung in die Landschaft zu erreichen. Zudem gehören landwirtschaftliche Nebengebäude und Stadel aus Holz zum typisch bayerisch-landwirtschaftlich geprägten Landschaftsbild um Hohenfurch. Lediglich die Länge des Gebäudes von 50 m macht eine Eingrünung erforderlich. Daher ist das Ziel der Eingrünungsfestsetzung auch nicht, das Gebäude vollständig zu verstecken, sondern es in Teilen sichtbar und erlebbar zu belassen. Um Durchblicke zu gewähren, wird der Strauchrand lückig ausgeführt. Somit wird auch mit der Bebauung das typische Landschaftsbild gewahrt.
Die Baumpflanzung am Hornweg führt die wertgebende Baumreihe weiter und bildet gleichzeitig die Markierung als Beginn des Sportareals.

Ergebnis: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist von geringer Erheblichkeit, da zum einen die geplante Bebauung als typisch für das Landschaftsbild angesehen wird, zum Anderen werden Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

5.3.7. Schutzgut Mensch

Beschreibung: Da der angrenzende Bereich als Sportgelände genutzt wird, hat der gesamte Umgriff Bedeutung als Ziel für Radfahrer und Spaziergänger. Um eine besondere Naherholungs-Bedeutung aufzuweisen, fehlt jedoch eine entsprechende Ausstattung an Wegen und an Naturerlebniswert. Die Bundesstraße 17 wirkt als Barriere mit starker Trennwirkung. Eine gute Erreichbarkeit des Sportgeländes ist jedoch durch die bestehende Radwege-Unterführung und die Anbindung über den Hornweg in das westliche Dorfgebiet dennoch gegeben. Der Hornweg dient teilweise als „Schleichweg“ und weist daher eine teilweise erhöhte Verkehrsbelastung auf. Zudem wird hier oft zu schnell gefahren.
Die Bereiche mit sehr hoher Eignung für die Naherholung liegen nach Darstellungen des Landschaftsplanes aufgrund der landschaftlich hochwertigeren Ausstattung im nördlichen und im südöstlichen Gemeindegebiet von Hohenfurch. Die Themenkarte „Freizeit/Erholung“ des Entwurfs des gemeindlichen Landschaftsplanes weist im Bereich des Sportgeländes auf „kommunale Einrichtungen für Erholung und Freizeitsport“ hin.

Auswirkungen: Die Erholungsfunktion wird durch die geplante Bebauung nicht gemindert, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die Baumpflanzung am Hornweg markiert zumindest von Westen her den beginn des Sportgeländes und erwirkt unter Umständen eine Geschwindigkeitsreduzierung.
Auswirkungen durch Immissionen oder Emissionen sind aufgrund der Gebäudenutzung und der Nutzung der umliegenden Flächen nicht zu befürchten.

Ergebnis: Die geplante Bebauung hat auf die Erholungseignung der Landschaft keine Auswirkungen. Durch den Bebauungsplan sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

5.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Eine Datenabfrage beim Landesamt für Denkmalschutz ergab, dass im direkten Planungsumgriff keine kartierten Bau- und Bodendenkmäler bekannt sind. Das nächste dargestellte Bodendenkmal befindet sich in ca. 840 m Entfernung westlich des Planungsgebietes (D-1-8131-0057, Körpergräber des frühen Mittelalters).

Auswirkungen / Ergebnis: Da keine Bau- und Bodendenkmäler im direkten und weiteren Umgriff bekannt sind, sind Auswirkungen weitgehend auszuschließen.

5.3.9. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen dem Landschaftsbild und der Erholungseignung der Fläche sowie zwischen Wasser und Boden. Es entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

5.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

5.5.1. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die geplante Strauchpflanzung im Südwesten und Südosten, die Baumpflanzung am Hornweg und die Begrünung der nicht bebauten Flächen wirken klimatisch ausgleichend und sind geeignet, die ohnehin geringen Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Flächenversiegelungen zu minimieren.

5.5.2. Vermeidungen von Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Die Festlegungen zu den Belagsflächen (Zufahrtsflächen) schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers. Das Oberflächenwasser ist zudem zu versickern.

5.5.3. Vermeidungen von Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen und gesetzlich geschützten Biotope oder Habitate. Der Gehölzbestand im Osten bleibt von der Planung unberührt und wird durch heimische Sträucher als Eingrünung des Stadels und eine Baumpflanzung am Hornweg ergänzt, der Strukturreichtum wird auch in Verbindung mit der Ausgleichsfläche erhöht.

5.5.4. Vermeidungen von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die das Landschaftsbild prägende Sportplatzeingrünung bleibt erhalten und die Baumreihe am Hornweg wird durch die Baumfestsetzung ergänzt. Die geplante Strauchpflanzung zur Einbindung des Stadels in das Landschaftsbild vermindert denkbare Auswirkungen durch die Länge des Gebäudes.

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

Die Baumpflanzung am Hornweg führt den prägenden straßenbegleitenden Baumbestand weiter und erwirkt zumindest eine visuelle Fahrbahnverengung des Hornwegs, sodass eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden kann. Die Einbindung des Stadels in die Landschaft mit Strauchgruppen vermindert negative Auswirkungen auf die nur bedingt als Erholungslandschaft geeignete Landschaft .

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

Da keine Bodendenkmäler vorhanden sind, sind auch keine Vermeidungsmaßnahmen geplant. Gemäß Art. 8 Abs.1 DSchG sind beim Auffinden von Bodendenkmälern diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

5.6. Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und Berechnung

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die Überbauung der Fläche stellt nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaftsbild dar. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden kann.

Der Eingriff findet in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild statt (intensive landwirtschaftliche Nutzung, Grünland). Den Auswirkungen wird durch umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen, wie die Herstellung eines begrünten Ortsrandes und die Markierung des Eingangs Sportgelände (straßenbegleitende Bäume) entgegen gewirkt, sodass er als gering bewertet werden kann. Zudem zählen landwirtschaftliche Stadl und Nebengebäude zum typischen landschaftlichen Erscheinungsbild im weiteren Planungsumgriff. Eine Eingrünung ist somit nicht unbedingt erforderlich, wird jedoch zur Verminderung von möglicherweise geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild dennoch festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahme	Faktor zu reduzieren um	Verbleibender Faktor
Faktor Kategorie I, Eingriff Typ B		0,4
- Eingrünung, Ortsrand, zweireihige lückige Strauchpflanzung	- 0,1	0,3
- Straßenbegleitende Baumpflanzung	- 0,1	0,2

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsfaktors

Der Eingriffsbereich wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung in die Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingestuft.

Der Eingriff wird dem Typ B, niedriger und mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet, da die GRZ kleiner ist als 0,35 und es sich bei der Planung um ein landschaftsverträgliches Vorhaben handelt.

Aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen, die über das ortsübliche Maß hinausgehen und der geringen Eingriffsschwere erscheint ein Ausgleichsfaktor von 0,2 gerechtfertigt.

Ohne Vermeidungsmaßnahmen wäre ein Faktor von 0,4 für das Bauvorhaben anzusetzen. Dieser wird durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen folgender Maße reduziert:

Somit errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Fläche	Eingriffsfläche	Verwendeter Faktor	Benötigte Ausgleichsfläche
Fläche für den Gemeinbedarf	2.070 m²	0,2	414 m²

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf von 414 m² kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Der interne Ausgleich wird als artenreicher Krautsaum südlich des Stadls hergestellt.

Durch die Verwendung einer kraut- und artenreichen Saatgutmischung werden insbesondere die Habitateigenschaften für die Artengruppe der Vögel und der Insekten verbessert. Die Maßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen räumlichen Strukturen dar.

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

5.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen im Sinne der Vorschrift sind aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte, der Planungsvorstellungen der Vereine und der Wünsche der Gemeinde kaum vorstellbar. Zur Wahrung der Vollständigkeit des Umweltberichts müssten daher entweder Varianten dargestellt werden, die keinesfalls ernsthaft in Betracht kommen, bzw. die Aussage, dass sich anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht aufdrängten. I.d.R. seien ökologische Vorteile nur von solchen Varianten zu erwarten (vor allem von der Null Variante), die in erheblichen Maße von den Zielvorstellung der Gemeinde abweicht.

5.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.
Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herangezogen, für die Beurteilung der Eingriffsregelung der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.
Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Entwurf des Landschaftsplans sowie der Flächennutzungsplan, der Bayern-Viewer-Denkmal des Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten des LfU (Biotopkartierung) zugrunde gelegt. Eigene Erhebungen dienten der gutachterlichen Abschätzung des Bestandes in Bezug auf die naturschutzfachliche Wertigkeit.
Kenntnislücken bestehen in Bezug auf die Tiefe des Grundwassers und die Sickerfähigkeit des Bodens.

5.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wenn sich Anhaltspunkte ergeben sollten, dass der Boden nicht ausreichend sickerfähig ist, sind entsprechende Sickerschächte anzulegen, die das anfallende Niederschlagswasser in den kiesigen Moräne-Untergrund ableiten.
Zuständig: Gemeinde Hohenfurch

5.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
Klima	Am Rand von Frischluftbahnen, keine Barrierewirkung und nur kleinflächige Versiegelungen im ländlichen Umfeld	gering
Boden	Baubedingte Bodenumlagerungen, anlagebedingt geringe Versiegelungen	mittel
Wasser	anlagebedingt geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie der Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser.	gering
Flora	Gehölzbestand östlich des Umgriffs bleibt erhalten, intensiv genutztes Grünland ohne besondere Wertigkeit wird überbaut	gering
Fauna	Keine Nachweise über europarechtlich geschützte Arten. Keine wertgebenden Habitate.	gering
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente werden von der Planung nicht berührt, der Stadel wird in die umgebende Landschaft eingebunden	gering
Mensch	Kaum Eignung als Naherholungsgebiet, Sportplatz als Ziel für Fußgänger und Radfahrer	keine Auswirkung
Kultur- und Sachgüter	Keine Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld bekannt	Vermutlich keine Auswirkungen

Tab. 3: Zusammenfassung der Erheblichkeiten

Durch das geplante Gebäude (Stadel) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es werden nur geringwertige Flächen für Flora und Fauna in Anspruch genommen und lediglich landwirtschaftliches Grünland mittlerer Güte überbaut. Ein solcher Stadel gehört zudem mit seinem Erscheinungsbild zur bayerisch-landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Um Auswirkungen durch die Gebäudelänge zu vermindern, und der Lage am Rand des Sportgeländes gerecht zu werden, ist eine

Eingrünung geplant. Der Ausgleich wird im Planungsumgriff geleistet und ergänzt als artenreicher Krautsaum das Nahrungsangebot für Vögel und Insekten.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Das Baugrundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf insbesondere für sportliche Zwecke, aber auch für andere ortsansässige Vereine und gemeindliche Zwecke festgesetzt. So dient die Anlage der Allgemeinheit, da sie einem nicht fest bestimmtem, wechselndem Teil der Bevölkerung zugänglich sein soll. Damit wird das Ziel einen gemeinsames Lagergebäude zu errichten erreicht. Um eine große Planungsflexibilität zu erhalten, dient das Lagergebäude hauptsächlich der Unterbringung von sportlichen Gerätschaften (z.B. Tore der Fußballabteilung des Sportvereins, Unterbringung von Pflegegeräten, usw.), von Material der ortsansässigen Vereine (z.B. Festzugsgegenstände des Trachtenvereins, Maschinen des Obst- und Gartenbauvereins) und gemeindlichen Zwecken (z.B. Lager für Geräte der Sport- und Grünanlagenpflege).

Explizit für zulässig erklärt werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in und an Dachflächen, da diese aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung in der Fläche für Gemeinbedarf sonst nicht zulässig wären. Dies dient der Nachhaltigkeit und dem allgemeinen Klimaschutz (vgl. Klimanovelle zum BauGB).
Obwohl keine pflichtigen Stellplätze angeordnet werden, werden Stellplätze auch für zulässig erklärt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GR) und Höhe (traufseitige Gebäudehöhe/Firsthöhe).

6.2.1. Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Da es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf um kein Baugebiet handelt sind die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) nicht einschlägig. Die ermittelte GRZ liegt bei 0,29 und somit deutlich unter den Obergrenzen der meisten Baugebiete.

6.2.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche mit einer 150 % festgesetzt. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) deutlich unterschritten. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen insbesondere Zufahrten unterbringen zu können. Durch die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagwassers.

6.2.3. Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulichen wirksamen Kubatur wird die traufseitige Gebäudehöhe (TGH) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Die gewählte Höhe von TGH von 5,5 m und FH von 9,5 m entsprechen der vorhandenen Ortsrandlage und ermöglichen die Unterbringung des geplanten Lagergebäudes.
Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Gebäude- und Firsthöhe, die auf die im konkreten Bauvorhaben verwirklichte Höhenlage bezogen wird.

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.

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die großzügige Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen.
Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt, damit das Planungsziel eines dörflichen Gewerbegebietes mit entsprechenden Freibereichen und Durchgrünung erreicht wird.

6.4. Stellplätze

Nachdem es sich um ein Lagergebäude handelt, sind Stellplätze nicht erforderlich. Somit wird im Bebauungsplan eine von der GaStellV abweichende Regelung getroffen.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 für Gewerbegebiete angeordnet. So gilt im „Gewerbegebiet“, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der bestehende Straßenraum mit einer Straßenraumbreite von 4,0 m („Hornweg“) festgesetzt.
Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten zu ermöglichen.

6.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung, Materialwahl des Baukörpers) getroffen.

So werden insbesondere alle Werbeanlagen ausgeschlossen, die wegen der Ortsrandlage (Wirkung in die freie Landschaft) zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Dachaufbauten, wie Gauben und Dacheinbauten, wie Dacheinschnitte, werden für nicht zulässig erklärt, da diese bei flach geneigten Dächern verunstaltend wirken.
Nachdem der „Außenbereichs-“Charakter als holzverschalter Stadl unterstrichen werden soll sind Einfriedungen werden Einfriedungen ausgeschlossen.

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zum Schutz des Landschaftsbildes und der Lebensräume für Tiere bei. Durch die Neupflanzungen wird die Einbindung in die typische Kulturlandschaft gewährleistet.
Bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung handelt es sich um sog. überlagernde Festsetzungen eines „Pflanzgebotes“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Somit handelt es sich nicht um eine Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, sondern um „nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke“ im Sinne von Art. 7 BayBO.

6.9. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend.

6.10. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich Übernahem dienen der Information der Bürger sowie aller an der Planung Beteiligter. So werden die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM2[13]) ermittelten Höhenschichtlinien übernommen.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Flächen für den Gemeinbadarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.070 m²	79,8%
Verkehrsfläche (davon 110 m² Bestand)	ca. 110 m²	4,2%
Ausgleichsfläche	ca. 415 m²	16,0%
Summe Geltungsbereich	**ca. 2.595 m²**	**100,0%**

Tab. 4: Flächenverteilung

7.2. Bauliche Nutzung

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	**ca. 2.595 m²**	
Flächen für Gemeinbedarf (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 2.070 m²	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 600 m²	GRZ = 0,29
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 900 m²	GRZ(§19IV) = 0,72
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 1.500 m²**	**150,0 vom Hundert**
Straßenverkehrsfläche	ca. 110 m²	4,2%
davon Bestand	ca. 110 m²	4,2%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	**ca. 1.720 m²**	**66,3%**

Tab. 5: Bauliche Nutzung – Bestand

Die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird deutlich unterschritten.

[13] 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.

7.3. Bodenordnung

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

7.4. Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan stellt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheiden.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch stammt aus dem Jahr 1982 und stellt das Gebiet als „Sportplatz“ dar. Bei einer Darstellung als „Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung wären auch jene baulichen Anlagen zulässig, die nach der Zweckbestimmung (der Darstellung) zur normalen Ausstattung dazugehören. Für einen Sportplatz sind dies Tribünen, Umkleiden, Sanitäreinrichtungen und andere für den Sportbetrieb erforderliche bauliche Anlagen.
Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen kann eine „Fläche für den Gemeinbedarf mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen[14]“ aus der Fläche des Sportplatzes abgeleitet werden. Nachdem es sich um eine geringe Flächengröße (ca. 0,2 ha) handelt, die räumliche Zuordnung der Baugebiete und Flächen weitgehend erhalten ist, die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind, steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

In seiner Sitzung am 04.10.2011 hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans den Geltungsbereich als „Fläche für Gemeinbedarf“ anzupassen.

7.5. Weitere Auswirkungen

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

7.6. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.
Weder die Stadt noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.7. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
2-reihige Strauchplanzung	ca. 55 Stück	15,-	825,-
Baum 1. Wuchsordnung StU 16-18	ca. 1 Stück	850,-	850,-
Voraussichtliche Kosten			**1.675,-**
Ausgleichsmaßnahmen			
Ansaat eine artenreichen Krautsaums	ca. 414 m²	5,-	2.070,-
Voraussichtliche Kosten			**2.070,-**

Tab. 6: Kostenermittlung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ohne Grunderwerb

7.8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

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

Hohenfurch, 29. NOV. 2011

Vogelsgesang
Erster Bürgermeister

GEMEINDE HOHENFURCH · BAYERN

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 174 510

[14] Die weitern Zulässigkeiten, wie vereinliche und gemeindliche Zwecke sind, im Gesamtzusammenhang des Bauvorhabens als „mitgezogene“ Nutzungen anzusehen.