

# Gemeinde Hohenfurch

## Landkreis Weilheim-Schongau



### Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Wettersteinstraße“

**Datum:** 16.06.2015, 17.11.2015, 23.02.2016

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

## 1. Einführung

Die Gemeinde Hohenfurch möchte die planungsrechtliche Grundlage für ein kleineres Wohngebiet an der vorhandenen Erschließungsstraße schaffen und so den Wünschen nach Bauland und den Wohnbedürfnissen der heimischen Bevölkerung im Gemeindegebiet durch eine gezielte bauliche Siedlungsentwicklung unter Einbeziehung des Bestandes nachkommen.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 5.415 m<sup>2</sup>), „private Verkehrsfläche“ (ca. 305 m<sup>2</sup>) und „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 90 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

## 2. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	16. Juni 2015
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25. August 2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28. August 2015 - 28. September 2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Abwägung	17. November 2015
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26. November 2015 – 30. Dezember 2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung und Satzungsbeschluss	23. Februar 2016
Bekanntmachung (§ 10 BauGB)	03. März 2016

## 3. Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das geplante Wohngebiet stellt eine Ortsrandabrundung und Nachverdichtung und somit eine Nutzung von Flächenpotentialen im Rahmen eines Flächenmanagements dar. So wurde für die Neubebauung der nördliche Ortsrand an der „Kinsauer Straße“ gewählt, der bereits lückig bebaut ist und im Rahmen einer Ortsabrundungssatzung entwickelt wurde. Durch die Überplanung der Fläche wird nach Norden und Westen ein begrünter Ortsrand ausgebildet, der die Bebauung in das Landschaftsbild einbindet. Es sind keine wertvollen Lebensräume oder wertgebende Vegetationstypen von der Planung betroffen. Die überplante Weidefläche und die bestehenden Gartenflächen können als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) gewertet werden. Für die Planung wird in Bezug auf die Ausgleichsflächenermittlung das vereinfachte Verfahren gemäß Leitfaden<sup>1</sup> angewandt und somit wird der erforderliche Ausgleich innerhalb der geplanten Gartenflächen durch festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen erbracht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen durch die Planung tabellarisch zusammengefasst:

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
<b>Klima</b>	Im Bereich von Frischluftbahnen, keine Barrierewirkung und nur kleinflächige Versiegelungen im ländlichen Umfeld.	gering
<b>Boden</b>	Baubedingt größere Bodenumlagerungen, anlagebedingt geringe Versiegelungen.	mittel
<b>Wasser</b>	Anlagebedingt geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie der Rückhaltefunktion der Fläche für Oberflächenwasser.	gering
<b>Flora</b>	Strukturarmes, intensiv genutztes Weideland wird überbaut, strukturreicher Garten bleibt bestehen.	gering
<b>Fauna</b>	Keine Hinweise auf das Vorkommen gesetzlich oder europarechtlich geschützter Arten.	gering
<b>Landschaftsbild</b>	Landschaftsbildprägende Elemente werden von der Planung nicht berührt, Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt. Ortsrandeingrünung bindet die Bebauung in die Landschaft ein.	gering
<b>Mensch – Erholung</b>	Aufwertung der als Fahrradrouten dienenden Straßenabschnitte der „Kinsauer Straße“ und der „Wettersteinstraße“, Einbindung der Bebauung in die Naherholungslandschaft durch Eingrünung.	gering

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung), 2003

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
<b>Mensch – Lärm</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung durch stark befahrene Bundesstraße in ca. 300m Entfernung.	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kein Vorhandensein von Bodendenkmälern bekannt. Keine Baudenkmäler in unmittelbarer Nähe.	Vermutlich keine Auswirkungen

#### 4. Erklärung

Aufgrund des § 10 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:


- Die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
<b>Wasser - Niederschlagswasserbeseitigung</b> (Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 24.09.2015 und 28.12.2015)	Kenntnisnahme 17.11.2015 Kenntnisnahme 23.02.2016	<b>Berücksichtigung in der Begründung:</b> <b>Ziffer 4.5 Technische Versorgung</b> Sickerversuch am 05.11.2015
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b> (Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung vom 01.09.2015 und Planungsverband Region Oberland vom 15.09.2015)	Kenntnisnahme 17.11.2015	<b>Berücksichtigt in der Planung:</b> Aussagen des Umweltberichtes zu den einzelnen Schutzgütern.
<b>Orts- und Landschaftsbild</b> (Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung vom 01.09.2015 und Planungsverband Region Oberland vom 15.09.2015)	Kenntnisnahme 17.11.2015	<b>Berücksichtigt in der Planung:</b> <b>Festsetzung zur Grünordnung Ziffer B 9.1</b> 5 m tiefe Fläche nach Norden und Westen zum Anpflanzen zur Einbindung in das Landschaftsbild <b>Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung Ziffer B 2.4 und 2.5</b> Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes <b>Festsetzung zur baulichen Gestaltung Ziffer B 8.2, 8.3, 8.4 und 8.5</b> zur positiven Gestaltungspflege
<b>Verschattung landwirtschaftlicher Flächen</b> (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 08.09.2015)	Abwägung 17.11.2015	<b>Beibehaltung der Planung:</b> Die Gemeinde verkennt nicht die Belange der Landwirtschaft, stellt diese aber aufgrund der Belange der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zurück. Mit der dörflichen Festsetzung des Ortsrandes im Norden und Westen und der Höhenbeschränkung der Gebäude wird ein entsprechender Kompromiss geschaffen.
<b>Ortsrandeingrünung als Grünfläche</b> (LRA WM-SOG, Fachlicher Naturschutz vom 24.09.2015)	Abwägung 17.11.2015	<b>Beibehaltung der Planung:</b> Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Umweltschutzes (hier des Ausgleichs) stellt diese aber aufgrund der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, und dem schonenden


Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange)	Art	Weise
		Umgang mit Grund und Boden zurück. Mit der zulässigen Anwendung der sog. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise, den Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird ein entsprechender Kompromiss geschaffen.
<b>Ausgleichsflächen</b> (LRA WM-SOG, Fachlicher Naturschutz vom 24.09.2016)	Kenntnisname 17.11.2015	<b>Beibehaltung der Planung:</b> Erfüllung der Vorgaben der Checklistschichtung zur vereinfachten Vorgehensweise (Begründung Anlage 1)
<b>Ortsrandeingrünung vs. Grenzabstand (AGBGB)</b> (LRA WM-SOG, Fachlicher Naturschutz vom 15.12.2015)	Abwägung 23.02.2016	<b>Beibehaltung der Planung:</b> Die Gemeinde sieht die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die entsprechenden Festsetzungen (Ziffer B 9.1 und Ziffer B 9.2), zur Eingrünung des Baugebietes, auch unter Beachtung der Regelungen des AGBGB, für ausreichend.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden verschiedene Varianten für eine Erschließung der Bauparzellen geprüft. Zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Flächen wurde für die Stichwege zur Erschließung der hinteren Grundstücke entschieden und auf eine nicht wirtschaftliche Ringschließung verzichtet. Die Entscheidung der Gemeinde erfolgt auch unter der Zugrundelegung einer kurzfristigen Bebaubarkeit (ohne den Neubau von Erschließungsstraßen) der einzelnen Grundstücke und der Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße als Ressource.

Hohenfurch, - 3. MRZ. 2016

  
 .....  
 Vogelsgesang  
 Erster Bürgermeister



  
 .....  
 Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner  
 Planverfasser