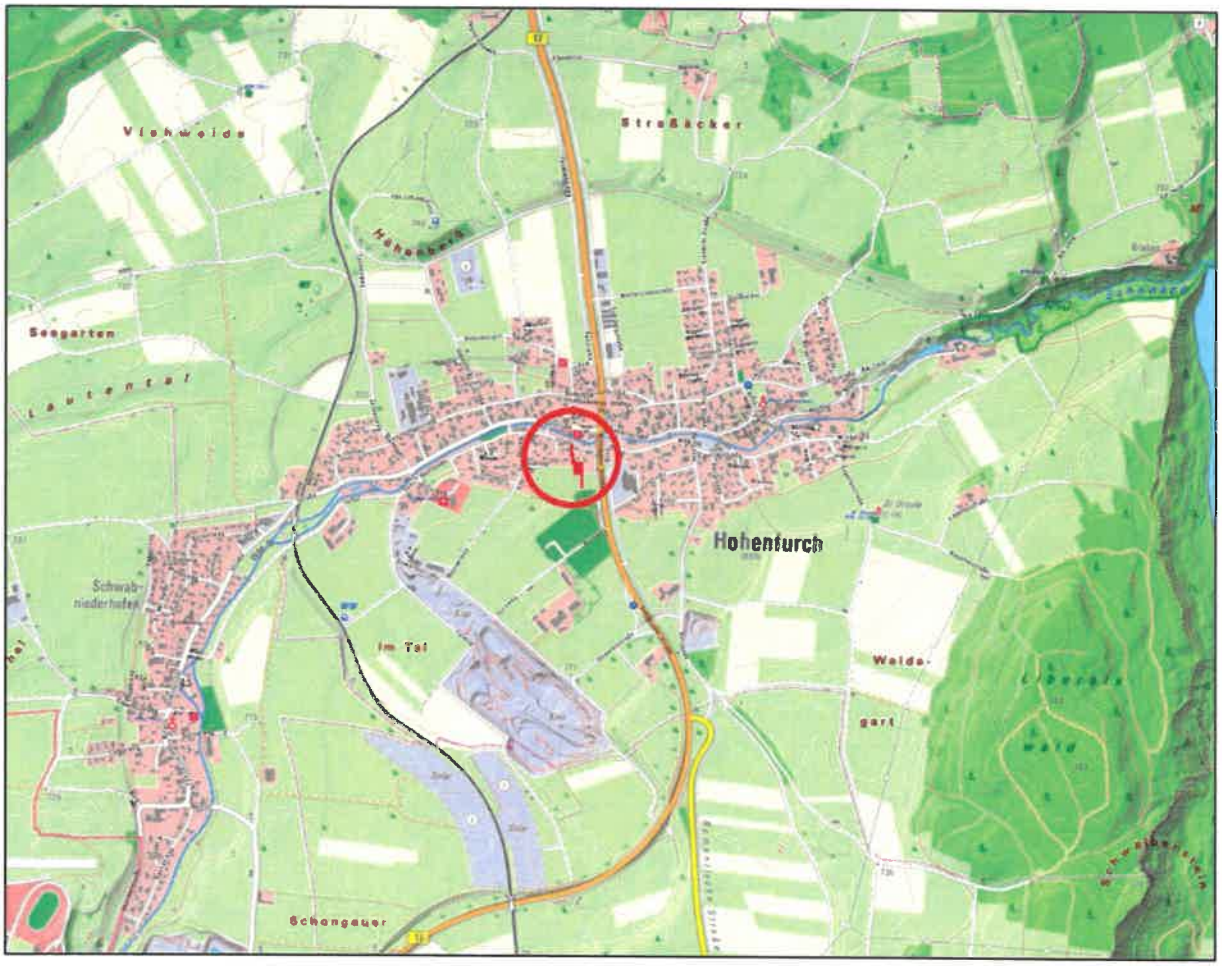
# Gemeinde Hohenfurch

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „FL.-NR. 608/10 UND TEILFLÄCHE FL.-NR. 608 GEMARKUNG HOHENFURCH“

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 25.10.2022

## Bestandteile der Einbeziehungssatzung:

1. **Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)**
2. **Textteil mit**
   - **I Präambel**
   - **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
   - **III Begründung mit Verfahrensvermerken**




Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

# Textteil

## I Präambel

### 1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).

**Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Hohenfurch, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 25.10.2022 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6** des **Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB,** geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) die vorliegende

# Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.10.2022 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..27. MRZ. 2023..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

**Hinweise:** Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.
Die Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 13 BauGB im "Vereinfachten Verfahren" aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

**GEMEINDE HOHENFURCH**

Hohenfurch, den ..30. MRZ. 2023.....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Guntram Vogelsgesang

# II Satzung (Festsetzungen durch Text)

## § 1 Inhalt der Einbeziehungssatzung

1.1 Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 25.10.2022. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 608/10 und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur-Nummer 608, jeweils der Gemarkung Hohenfurch.

1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

1.3 Innerhalb der festgelegten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den in der vorliegenden Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

1.4 Der zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von rechnerisch insgesamt 312 m² ist zugeordnet / festgesetzt auf einer Teilfläche von 312 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 608 der Gemarkung Hohenfurch (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.2 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Wohngebäude wird auf maximal 2 WE für das zulässige Einzelhaus begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Werteangabe für die Firsthöhe (FH) bestimmt.

3.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

3.1.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (mit bräunlichem Farbton als MDW gekennzeichneter Flächenbereich) hinzugerechnet.

3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) des Hauptgebäudes beträgt 8,10 m.

3.2.1 Die zulässige Firsthöhe (FH; als Höchstmaß) wird durch das Maß der senkrecht gemessenen Höhendifferenz zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes im Zentrum des Gebäudes (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante der Dachhaut am First (oberer Bezugspunkt) definiert.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

## § 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Hohenfurch vom 19.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021.

4.2.1 Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

4.3.1 Abweichend von § 4.3 ist eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu max. 3,0 m Tiefe zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,0 m zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" nicht unterschritten wird bzw. verbleibt.

4.4 Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

## § 5 Garagen & Stellplätze sowie Nebenanlagen & -gebäude

5.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

5.1.1 Abweichend von § 5.1 sind sowohl „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) im gesamten Bereich des Baulandes (mit bräunlichem Farbton als MDW gekennzeichneter Flächenbereich) zulässig.

Hinweise:
- Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.
- Die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" (inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf") in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

## § 6 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1 Für das Hauptgebäude (inkl. der zulässigen Quergiebel(bauwerke)) sind nur gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig. Die beiden Dachseiten müssen zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.

6.1.1 Abweichend von § 6.1 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. weiterhin auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.

6.2 Als Dacheindeckung für das Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen Farbtönen zulässig.
Glänzende und reflektierende Oberflächen bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) sind unzulässig.

6.2.1 Abweichend von § 6.2 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.
Diese sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.
Darüber hinaus sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).

6.2.2 Abweichend von § 6.2 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas mit konstruktiven Elementen aus Metall und Holz zulässig.

6.2.3 Die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen ist unzulässig.
Ebenfalls ist eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig.

Hinweis: Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) sollen in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

6.3 Die Errichtung von Dachgauben ist unzulässig.

6.3.1 Je Gebäudeseite ist nur ein Quergiebel(bauwerk) bzw. Quer- / Wiederkehrbau mit einer Breite (jeweils gemessen an den Außenwänden) von max. 1/3 der Länge des Hauptbaukörpers zulässig.
Der First bzw. obere Abschluss muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen.

6.3.2 Abweichend von § 6.3.1 Satz 1 darf die Breite des bzw. eines Quergiebel(bauwerk)s auf der südlichen Gebäudeseite bis zu 6,0 m betragen.

6.3.3 Die Dachneigung der Quergiebel(bauwerke) darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
Deren Dacheindeckung ist entsprechend der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen.

## § 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen sind als transparente Holz- oder Metallzäune ohne Sockel auszuführen. Kunststoffzäune sind allgemein unzulässig.

7.1.1 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

Hinweis: Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen.

## § 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen / zu gestalten, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

8.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

8.3 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

8.3.1 Abweichend von § 8.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gemäß § 7 zulässig.

8.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 8.3 als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes" Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

8.4.1 Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich.

8.4.2 Auf den unter § 8.3 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

8.5 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

8.5.1 Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist bezogen auf die jeweilige Einzelgrundstücksfläche die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

a) in den Abschnitten mit einer Breite von 3,0 m: Pflanzung einer mind. 1-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,30 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 2 - 3 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.1 wird verwiesen;
b) in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 8.4.1 wird verwiesen.

8.5.2 Der Pflanzabstand (in Stamm- bzw. Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken beträgt mindestens 2,0 m.
Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist für den Bereich der privaten Grünflächen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen; dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 7 auf den festgesetzten Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für das in der Planzeichnung eingetragene heimische Obstgehölz sowie für die Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 8.4.1 wird verwiesen.
Alternativ ist für den freistehenden Pflanzstandort / für das Einzelgehölz am Südwestrand der privaten Grünflächen auch die Anpflanzung eines heimischen Obstgehölzes zulässig.

8.6.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu 3 m veränderlich.

8.6.2 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

8.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweise Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./(29.)02. zu erfolgen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

## § 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein rechnerischer naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 312 m² festgesetzt.

Hinweis: Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Kapitel der „Begründung" wird verwiesen.

9.2 Der 312 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 608 der Gemarkung Hohenfurch zugeordnet bzw. festgesetzt – die Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche erfolgt mit einem Faktorenwert von 1,0.

9.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig.
Innerhalb des gesamten Flächenbereiches ist eine private Gartennutzung unzulässig.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

9.3.1 Naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. eine Schutzeinzäunung (Verbissschutz von Gehölzen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

9.4 Für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption die Entwicklung einer arten- und strukturreichen, räumlich-wirksamen Feldhecke mit ergänzenden randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Die Feldheckenstruktur wird dabei zur strukturellen Optimierung zusätzlich durch zwei markante, „offene Flächenbereiche", mit jeweils Standort eines gesondert festgesetzten Obstgehölzes unterbrochen bzw. abwechslungsreich gegliedert.
Die Konzeption dient aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht im Wesentlichen der Umsetzung von Maßnahmen insbesondere zur allg. Verbesserung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung sowie zur Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes am südlichen Ortsrand von Hohenfurch.

*Hierfür werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgesetzt:*

9.4.1 Pflanzung von mind. 2- reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecken, zusätzlich / ergänzt mit punktuellen Strukturbildnern bzw. Laubbäumen (blüten- und fruchtreich):

- Pflanzung einer arten- und fruchtreichen mindestens 2- reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzpflanzung (Feldhecke) aus Gehölzen 3. Wuchsordnung ergänzt mit punktuellen Strukturbildnern (Laubgehölze 2. Wuchsordnung; blüten- und fruchtreich) jeweils innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"; auf die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird weiterführend verwiesen;
- Unterbrechung / räumlich-strukturelle Untergliederung der Strauchgehölzpflanzungen im Bereich der zwei markanten, in der Planzeichnung eingetragenen „offenen Flächenbereiche", mit jeweils Standort eines gesondert festgesetzten standortgerechten Obstgehölzes (siehe nachfolgende Ziffer 9.4.2 der „Festsetzungen durch Text" und Planzeichnung);
- es ist ausnahmslos „gebietseigenes" Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ebenfalls ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland" zulässig;
- auf die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen folgende Arten verwendet werden:
  Gehölze 3. Wuchsordnung: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie im Bereich der nach Westen / Südwesten hin exponierten Abschnitte zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je mind. 4 bis 5 Pflanzen);
  Gehölze 2. Wuchsordnung: Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Mehlbeere, Eberesche;
- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 606 bzw. den östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 3 m;
- als Pflanzraster für die Strauchgehölzpflanzungen ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art auszubringen. Als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- die Zahl der Einzelgehölze (Laubgehölze 2. Wuchsordnung und Obstgehölze) in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen;
- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen".

9.4.2 Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze:

- Pflanzung von zwei Obstgehölzen (auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
- es ist ausschließlich „gebietseigenes" Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland" zulässig;
- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 606 bzw. den östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 3 m;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich.

9.4.3 Aufbau von ergänzenden randlichen Hochstaudenfluren / Saumstrukturen:

- Auf allen übrigen Flächen außerhalb der Pflanzungen: Entwicklung von artenreichen, randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen zwischen bzw. beidseitig entlang der Gehölzpflanzungen, gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen;
- flächenhafte Arten-Anreicherung auf der gesamten Fläche durch Aussaat einer standortgeeigneten Saatgut-Mischung. Hierfür sowie auch für sämtliche sonst. Ansaaten (Nach- / Reparatursaaten, etc.) ist ausnahmslos eine standortgerechte, autochthone und artenreiche Saatgutmischung zu verwenden (zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) oder Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus dem Landkreis bzw. der näheren Umgebung);
- Flächenvorbereitung: Mahd und Abtransport des nitrophilen Gras-Bestandes sowie gründliches Fräsen der Fläche;
- Pflege: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Anfang Oktober) von ca. 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd"); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall. Ein Gehölzaufwuchs ist, wie auch das Aufkommen von Neophyten (z.B. von Goldrute (solidago candensis)) zu verhindern;
- Abtransport des Mahdgutes; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Ansaaten im Bereich der Ausgleichsfläche vor dem Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut (LfU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.

9.5 Sofern die als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 608 der Gemarkung Hohenfurch in Privateigentum verbleibt, ist diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

Hinweis: Die festgesetzte Ausgleichsfläche sollte zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung ggf. separat abgemarkt werden (Erhalt einer gesonderten Flurnummer). Zudem soll ggf. eine Kaution für die Durchführung / Umsetzung der Maßnahmen von Seiten der Bauherren hinterlegt werden (ggf. Regelung im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages).

9.6 Die Herstellung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

## § 10 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

10.1 Geländeveränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
Veränderungen des natürlichen Geländes sind zum einen auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie zum anderen auf erforderliche Angleichungen an / entlang der Grundstücksgrenzen zu beschränken.

10.1.1 Integration der Gebäude: Der Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude / Gebäudeteile und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) darf gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,30 m nicht überschreiten. Ggf. sind entsprechende Aufschüttungen / Geländeangleichungen zwingend vorzunehmen.

10.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Schallleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

| Schallleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB | Mindestabstand in m |
|---|---|
| 45 | 4 |
| 50 | 7 |
| 55 | 13 |
| 60 | 23 |
| 65 | 32 |

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

## § 12 INKRAFTTRETEN DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

12.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Einbeziehungssatzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

2.1 Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet:
Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte

Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder ggf. eine Einleitung in einen gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung:

Es wird generell darauf hingewiesen, dass (gesammeltes, unverschmutztes) Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.
Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Weilheim-Schongau dennoch folgende Daten mitzuteilen.

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in $m^2$

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung"(ISiE) sind zu beachten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
Außerdem sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige

Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.
In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

## 3. Boden- / Grund- und Hochwasserschutz / Oberflächengewässer

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues" und DIN 18300 „Erdarbeiten" beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und deren räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Boden / Untergrundsituation: Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 weist das Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Niederterrasse) der Inneren Jungendmoräne aufgebaut (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

3.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im PG kann als +/- eben bezeichnet werden. Das Baugrundstück selbst liegt gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen 697,0 m ü. NN im Nordosten und 697,4 m ü. NN im Südwesten.

3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

3.3.1 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / „wassersensibler Bereich":
Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; nördlich des PG verläuft ca. 60 / 65 m vom „Bauland" der gegenständlichen Einbeziehungssatzung entfernt, unmittelbar nördlich entlang der „Raiffeisenstraße" in West-Ost-Richtung die „Schönach", welche rund 2 km weiter östlich in den Lech mündet. Die Gewässersohle der „Schönach" liegt gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung etwa 1,5 m unterhalb des tiefsten, an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Punktes des Baugrundstückes Fl.-Nr. 608/10.

Der Vorhabenbereich befindet sich nach aktuellem Sachstand weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von der nördlichsten Teilfläche des von der „Raiffeisenstraße" abzweigenden Zufahrtsbereichs liegt das PG auch nicht im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Im Hinblick auf die Optimierung der fachspezifischen Grundlageninformationen der Planung ist die Umgrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Schönach (faktisches Überschwemmungsgebiet aus der Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dem Jahr 1999) nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen.
Da das gegenständliche PG außerhalb dieses faktischen Überschwemmungsgebietes liegt, ist von einer Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis der „Schönach" nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen.

*Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, insbesondere aufgrund von Lage / Standort bzw. Entfernung des Baugrundstückes zur „Schönach" sowie der Bestandssituation und Geländetopographie, eine Überschwemmung nicht ausgeschlossen werden kann!*

3.3.2 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.
Auf Grundlage der Verfahrensunterlagen i.V.m. dem Wasserschutzgebiet „Hohenfurch" (Gebietskennzahl: 2210813160010) aus dem Jahr 2019 ist allerdings von einem vergleichsweise überaus großen Grundwasserflurabstand von deutlich über 20 m auszugehen. Genauere Angaben können allerdings hinsichtlich des aktuellen Kenntnis- / Datenstandes nicht gemacht werden.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne") bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

***Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine***

***Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!***

Falls bei der Errichtung eines Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

3.3.3 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser

Generell kann infolge v.a. der naturräumlichen Ausgangssituation bzw. Lage im Talraumbereich, Standort (zur „Schönach"), etc. sowie der Bestandssituation und Geländetopographie im Allgemeinen bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.
***Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben***, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 4.2.2, Unterziffer E) der Begründung verwiesen.

## 4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf „gebietseigenes" Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.
Dagegen ist für alle in der Planung planungsrechtlich festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie innerhalb der Gesamtflächen sowohl der ausgewiesenen privaten Grünflächen als insb. auch der gebietsintern zugeordneten Ausgleichsflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener" (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben!
Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig!
Es ist zwingend „gebietseigenes" Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zu verwenden!

**Pflanzliste**

*Bäume I. Ordnung:*
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

*Bäume II. Ordnung:*
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

*Obstbäume / -gehölze:*
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze (Wildarten und Sorten)

*Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:*
Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 cm (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Allgemeine Hinweise:
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau zulässig.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

### 5.1 Verkehrsinfrastruktur - Verkehrsgeräusche / -lärm sowie Sport- und Freizeitgeräusche

Im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung wurde zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221053 / 3 mit Stand vom 30.06.2022, erstellt.

In dieser Untersuchung wurden die Geräuschbelastungen an der geplanten (wohngenutzten) Bebauung sowohl durch die ca. 60 m östlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 17 („Schongauer Straße") als auch durch die ebenfalls in einer Entfernung von etwa 60 m südlich gelegenen Sportanlagen (Sommerstockbahn, Tennisplätze und Fußballplätze) ermittelt und beurteilt.

Die Schallimmissionen des östlich der B 17 gelegenen REWE-Marktes sind dagegen gem. den Inhalten / Aussagen des Gutachtens zu vernachlässigen (siehe S. 13 des Gutachtens).

**Im Ergebnis** (s. Ausführungen auf Seite 12 f. der Untersuchung) wurde die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der einwirkenden Verkehrs-, Sport- und Gewerbegeräusche in

der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022 nachgewiesen.

Allerdings wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **aufgrund der Verkehrsgeräusche der B 17 im Rahmen des Bauvollzuges** für das geplante Wohngebäude ein **Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich** ist. Zudem ist für **Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über die schallabgewandte Westfassade belüftet werden können**, ein **ausreichender Luftaustausch durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder in ihrer Funktion gleichwertige bauliche Maßnahmen** sicherzustellen. Zur Dokumentation dieses Sachverhaltes bzw. im Hinblick auf eine möglichst hohe Planungstransparenz wurde das gesamte Bauland des Baugrundstückes (als Bauraum mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz) in der Planzeichnung zusätzlich auch nachrichtlich-informativ mit einer entsprechenden „Umgrenzungslinie zur Kennzeichnung des Baulandes / -raumes bzw. von Bauflächen mit erhöhten Anforderungen für den passiven Schallschutz, zur Berücksichtigung im Rahmen des Bauvollzuges, mit Nummer 1 (...)" markiert.
Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau- Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 9. „Immissionsschutz" der Begründung wird weiterführend verwiesen.

Die entsprechende schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Fl.Nr. 608/10 in der Gemeinde Hohenfurch" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022", des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist den Planunterlagen der Einbeziehungssatzung als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

5.2 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes unmittelbar am Ortsrandbereich sowie in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen - vorliegend insbesondere auch in starkem Maße geprägt durch Tierhaltung von Pferden und Schafen - können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

5.3 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge" – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

## 6. FLUGBETRIEB DER BUNDESWEHR

Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebietes entfernt) können nicht ausgeschlossen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

## 7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung (ADBV) Weilheim zu beantragen hat.

## 8. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung vom öffentlichen Netz trennen zu können.

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Hohenfurch sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden (z.B. Stellplatz- und Werbeanlagensatzung).

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in dieser Einbeziehungssatzung verwiesen wird, können im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens bei der Gemeinde Hohenfurch bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt eingesehen werden. Zudem sind diese beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Hohenfurch zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Hohenfurch

Mindelheim, den 08.02.2023

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · STADTPLANER BY AK 41 773

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

**GEMEINDE HOHENFURCH**

Hohenfurch, den 15. FEB. 2023

(Siegel)

1. Bürgermeister Guntram Vogelsgesang

Hauptplatz 7
86978 Hohenfurch
fon 08861-4710
fax 08861-90797
gemeinde@hohenfurch.bayern.de

# III Begründung

**Inhalt:**

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

**Anlage:**

1. Schalltechnische Untersuchung: „Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Fl.Nr. 608/10 in der Gemeinde Hohenfurch" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022", Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering

## 1. Anlass und Planungsziel

Das Planvorhaben dient in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale der weiteren Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bzw. vorliegend im Wesentlichen der Wohnraumversorgung für die ortsansässige Bevölkerung. Es trägt dazu bei, die junge, einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung eines qualitätsvoll ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Wohnbaugrundstückes, für eine situativ-bedarfsgerechte und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung.

Insgesamt stellt die Planung aus gesamtplanerischer Sicht (in Berücksichtigung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale), im Rahmen einer gesamtgebiets-verträglichen, weiterführenden Arrondierung des Siedlungsgefüges, eine zweckmäßig-zielführende, grundsätzlich weitreichend flächen- / ressourcensparende Fortentwicklung und Ergänzung des Siedlungsgefüges am südlichen Ortsrandbereich von Hohenfurch dar.

Darüber hinaus wird im Zuge einer möglichst weitreichenden, gesamtverträglichen Planungskonzeption, eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insbesondere auch eine planungsrechtliche Sicherung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine weiterführende Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Ortsrandbereiches nach Richtung Süden festgesetzt. In diesem Zusammenhang ergibt sich vorliegend zudem auch die Möglichkeit für die Integration bzw. Umsetzung des kompletten, sich i.V.m. dem Planvorhaben ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs unmittelbar am Süd- / Südostrand des Plangebietes.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) liegt am südlichen Ortsrand von Hohenfurch, im Bereich südlich der „Raiffeisenstraße". Die Erschließung erfolgt von der „Raiffeisenstraße" aus über eine entsprechend ausreichend dimensionierte bzw. hierfür grundsätzlich funktional geeignete (weitere) Teilfläche des Privatgrundstückes Fl.-Nr. 608, von

welcher aus auch bereits die vorhandene wohngenutzte Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 608/7 erschlossen wird (Anwesen „Raiffeisenstraße“ Haus-Nr. 3).
Im Norden sowie nordwestlich und nordöstlich grenzt der bestehende (Siedlungs-)Bereich von Hohenfurch an die neu für eine Bebauung ausgewiesenen Plangebietsflächen (Grundstück Flur-Nr. 608/10). Die nach Richtung Süden und Südwesten / Westen an das Baugrundstück anschließenden Flächen werden, wie dieses selbst, landwirtschaftlich intensiv als Grünland bzw. Weideland genutzt (vorwiegend Pferde-Koppeln bzw. starke Vorprägung durch Pferdehaltung vorhanden). Des Weiteren sind die im Osten und Südosten angrenzenden Flächen in starkem Maße sowohl teils baulich (abschnittsweise im nördlichen, unmittelbar an das Baugrundstück anschließenden Teilbereich) als auch die gesamten Frei- und Grünlandflächen / „Offenland“-Flächen betreffend durch eine landwirtschaftlich intensive Grünland- / Weidenutzung i.V.m. einer Schafhaltung geprägt.
Etwa 60 m östlich des PG bzw. des Baugrundstückes Flur-Nr. 608/10 entfernt verläuft die „Schongauer Straße“ (Bundesstraße / B 17) in Nord-Süd-Richtung; weiterhin befindet sich östlich entlang dieser überörtlichen Hauptverkehrsstraße u.a. ein Lebensmittelmarkt (REWE) inkl. Getränkemarkt. Im Süden, ebenfalls in einer Entfernung ab ca. 60 m zur vorgenannten Baugrundstücksfläche, befinden sich die Sportanlagen (insb. Sommerstockbahn und Fußballplätze) des örtlichen Sportvereins.

Insgesamt ist damit der gesamte räumliche Umgriff des PG bereits in einem vergleichsweise starken Ausmaß durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. vorgeprägt.

### 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,17 ha große räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 608/10 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 608, jeweils der Gemarkung Hohenfurch.

Auf der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Hohenfurch hat **in der Sitzung am 26.07.2022** den **Aufstellungsbeschluss** zur Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch“ gefasst (gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
Die Voraussetzungen hierfür gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren“** beschlossen.

Hinweise:
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

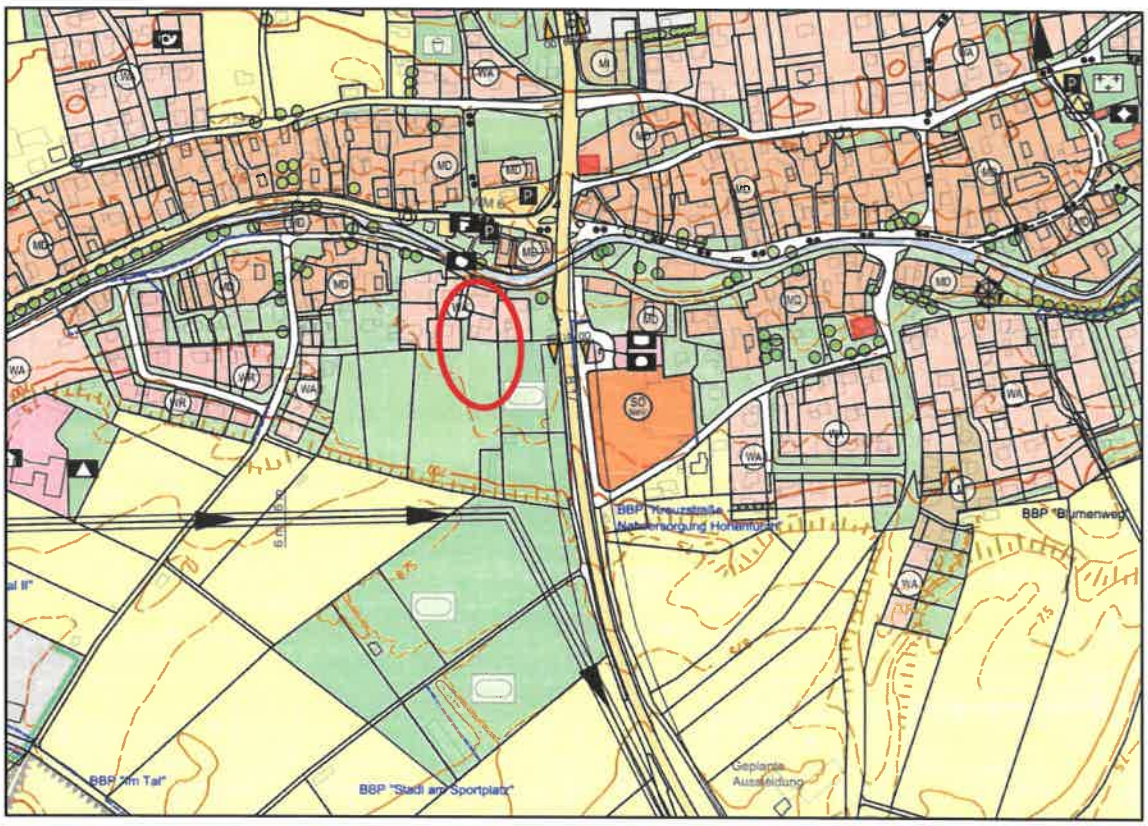
Ferner wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Anwendung des § 13 BauGB bzw. der Planaufstellung im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.
(bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung (bzw. in Bezug auf das Grundstück Fl.-Nr. 608/10) der FNP aus dem Jahr 1982 dar. Darin ist die Fläche als „Planerisch bedeutsame Grün- und Freiflächen z. Bsp. Grünzüge, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen" dargestellt. Der Bereich der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung ist als „Allgemeines Wohngebiet" bzw. „Wohnbaufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO gekennzeichnet.

Da die Flächendarstellung im rechtswirksamen FNP nicht mit den Inhalten der gegenständlichen Planung übereinstimmt, wird der FNP im Bereich des PG zeitnah bzw. möglichst im Rahmen einer der nächsten Flächennutzungsplanänderungen sowohl entsprechend der in der verfahrensgegenständlichen Planung festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Dörfliches Wohngebiet; MDW) in eine „gemischte Baufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als zudem auch in Flächen zur „Ortsrandeingrünung" sowie in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" angepasst.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das plangegenständliche Bauleitplanverfahren nicht beeinträchtigt. Insgesamt handelt es sich im gegenständlichen Planungsfall damit um eine (zwischenzeitlich) zulässige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



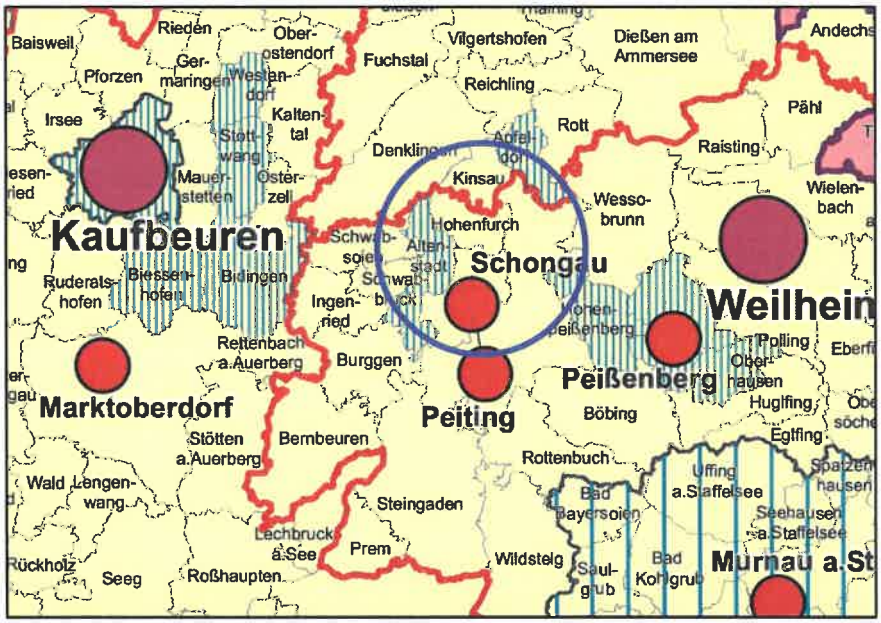

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – „Grundfassung aus dem Jahr 1982 mit Einarbeitung der Änderungen, Stand 30.06.2019", mit Markierung der ca. räumlichen Lage des Plangebietes der vorliegenden Einbeziehungssatzung; ohne Maßstab

## 3.3 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

**Regionalplanung sowie**
**Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020**

- Die Gemeinde Hohenfurch zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum **„Allgemeinen Ländlichen Raum"**.
- Die Gemeinde gehört dem Regionalen Planungsverband Oberland an (Region 17).
- Die **Stadt Schongau**, die **zusammen mit dem Markt Peiting ein „Mittelzentrum"** bildet, liegt ca. 3 km südlich von Hohenfurch. Weiter stellt das südwestlich gelegene, ebenfalls ca. 3 km entfernte **Altenstadt** nach dem **„Regionalplan der Region Oberland"** ein **„Grundzentrum"** dar.




Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):
„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann".

**Fazit:** Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Oberland (Region 17)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01. März 2018) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

# 4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

## 4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Der Großteil des Plangebietes (PG) – der Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 608/10 und die westlich anschließenden Zufahrtsflächen auf Fl.-Nr. 608 sowie der im Süden / Südosten angrenzende Flächenbereich der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsflächen (s. Planzeichnung) – wird ebenso wie die südlich bzw. südwestlich angrenzenden Flächen intensiv landwirtschaftlich als Grünland / Weideland genutzt (vorwiegend Pferde-Koppeln bzw. starke Vorprägung durch Pferdehaltung vorhanden) und weist entsprechend eine regional typische Wiesenvegetation auf.
Der mitüberplante, nördliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 608 bis zur Einmündung in die „Raiffeisenstraße" wird derzeit bereits als Zufahrt bzw. (für die Bestandsbebauung teils relevante) Erschließungsflächen genutzt. Dieser dient einerseits zur Erschließung der vorhandenen wohngenutzten Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 608/7 (Anwesen „Raiffeisenstraße" Haus-Nr. 3) und als rückwärtige, ergänzende Zufahrt zu den Grundstücken Fl.-Nrn. 608/1 & 608/7 (bestehende Anwesen „Raiffeisenstraße" Haus-Nrn. 1 & 5) sowie andererseits als landwirtschaftliche Zufahrtsfläche zu den vorbeschriebenen, im Süden bzw. am südlichen Ortsrandbereich anschließenden großflächigen Grünlandflächen / Pferdekoppeln. Bis auf Höhe des Anwesens „Raiffeisenstraße" Haus-Nr. 3 weisen die Zufahrtsflächen, abgesehen von den randlichen Nebenflächen-Streifen / Banketten, dabei eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche auf sowie weiter bis zur Fl.-Nr. 608/7 bzw. Anwesen Haus-Nr. 5 eine wassergebunden befestigte Oberfläche (s. nachrichtlich-informative Darstellung der bestehenden Fahrbahnaußenkanten in der Planzeichnung). Der weiter nach Richtung Süden zu den Wiesen- / Weideflächen führende Bereich der Zufahrt auf Fl.-Nr. 608 besteht bzw. setzt sich aktuell aus Grünlandflächen zusammen (von einer entsprechend verstärkten Verdichtung der oberen Bodenschichten ist zumindest abschnittsweise auszugehen).

Im Norden sowie nordwestlich und nordöstlich grenzt dementsprechend der bestehende (Siedlungs-)Bereich von Hohenfurch an die neu für eine Bebauung ausgewiesenen Plangebietsflächen (Grundstück Flur-Nr. 608/10). Die im Osten und Südosten angrenzenden Flächen sind in starkem Maße sowohl teils baulich (abschnittsweise im nördlichen, unmittelbar an das Baugrundstück anschließenden Teilbereich) als auch die gesamten Frei- und Grünlandflächen / „Offenland"-Flächen betreffend durch eine landwirtschaftlich intensive Grünland- / Weidenutzung i.V.m. einer Schafhaltung geprägt.
Etwa 60 m östlich des Vorhabengebietes bzw. des Baugrundstückes Flur-Nr. 608/10 entfernt verläuft die „Schongauer Straße" (B 17) in Nord-Süd-Richtung; weiterhin befindet sich östlich entlang dieser überörtlichen Hauptverkehrsstraße u.a. ein Lebensmittelmarkt (REWE) inkl. Getränkemarkt. Im Süden, ebenfalls in einer Entfernung ab ca. 60 m zur vorgenannten Baugrundstücksfläche, befinden sich die Sportanlagen (insb. Sommerstockbahn und Fußballplätze) des örtlichen Sportvereins.

Die vorbeschriebenen Erschließungsflächen des PG gehen im Norden in die „Raiffeisenstraße" über. Direkt nördlich entlang der „Raiffeisenstraße" verläuft in West-Ost Richtung die „Schönach", welche ca. 2 km weiter östlich in den Lech mündet. Wiederum nördlich des Fließgewässers befinden sich weiterhin das Rathaus sowie das Feuerwehrhaus von Hohenfurch.

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung und intensive landwirtschaftliche Nutzung (mit deutlicher Vorprägung durch Tierhaltung bzw. intensive Pferde- und Schafhaltung) sowie auch die südlich gelegenen Sportanlagen und die östlich verlaufende B 17 folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die bestehenden Gehölze / Gehölzstrukturen entlang der „Schönach" (s. nachrichtlich-informative Darstellung in der Planzeichnung) bleiben i.V.m. dem Planvorhaben unberührt.

## 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.
Aufgrund sowohl von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art, Umfang und der bezogen auf den Einzelfall gesondert getroffenen Festsetzungen des Planvorhabens (wie z.B. unversiegelte Zufahrts- / Hofflächen oder die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung) als insbesondere auch aufgrund des Maßnahmenkonzepts zur Anlagen- / Baugebietseingrünung kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus gesamtplanerischer Sicht situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Des Weiteren ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß BauGB auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf zu erbringen, der vorliegend zudem plangebietsintern umgesetzt werden kann – in Verbindung mit einer weiterführenden, deutlichen Optimierung / gesamtplanerisch zielführenden Ausbildung der Ortsrand-Eingrünungssituation (Arten- & Struktur- bzw. Lebensraumanreicherung).

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit bzw. sind die Auswirkungen gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz / Erholung), (Orts- /) Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt entweder als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig anzusehen oder aber als situativ verträglich zu bewerten, und kann / können aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergegeben.

### 4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet (PG) weist insgesamt eine Fläche von ca. 0,17 ha auf. Davon betragen die benötigten verkehrlichen Erschließungsflächen auf Privatgrund insgesamt ca. 445 m², wovon ca. 205 m² bzw. ca. 12 % des Flächenanteils bereits einen bestehenden (teils auch asphaltierten) Teilbereich mit Nebenflächen umfassen (s. Darstellung der Fahrbahnaußenkanten in der Planzeichnung). Die restlichen, ca. 240 m² bzw. ca. 14 % stellen derzeit (noch) intensiv landwirtschaftliches Grünland dar, welches allerdings zusätzlich bereits als Zufahrt zu den südlich anschließenden großflächigen Grünlandflächen / Pferdekoppeln genutzt wird.
Die neu ausgewiesenen privaten Grünflächen umfassen ca. 170 m² (bzw. ca. 10 % Flächenanteil) und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ca. 315 m² (bzw. ca. 18,5 % Flächenanteil).
Die Baulandfläche selbst beträgt 795 m² (ca. 46 % Flächenanteil). Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie in Berücksichtigung sowohl der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insbesondere von Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen) als auch der entsprechend getroffenen Festsetzung auf Grundlage der Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO (Hinzurechnung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zum Bauland zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl) entspricht dies einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil im Bereich des Baugrundstückes Fl.-Nr. 608/10 von rund 510 m² (knapp unter 30 % Flächenanteil).

Im Ergebnis ist damit bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts" zusammen mit der Fläche, die als Zufahrtsbereich neu in Anspruch genommen wird (inkl. Rand- / Nebenflächen ca. 240 m²) von einer max. zulässigen neuen (zusätzlichen) Überbauung / -formung bzw. Flächenbefestigung, etc. von insgesamt ca. 750 m² (bzw. einem Flächenanteil von knapp über 43 %) der Geltungsbereichsfläche auszugehen.

Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird weiterführend verwiesen.

Bewertung: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

### 4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

**A) Naturräumliche Einordnung**

Das Planungsgebiet (PG) liegt, wie der gesamte Ortsbereich von Hohenfurch, westlich des Lechs am nördlichen Rand des naturräumlichen Bereichs der "Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge", einer Untereinheit des "Alpenvorlandes". Die Landschaft dieser Naturraumeinheit ist durch die (End-)Moränenzüge des Lechgletschers geprägt, der während der letzten Eiszeit in diesem Bereich in etwa seine maximale Ausdehnung hatte.

Das PG selbst liegt im Talraum der „Schönach", die in West-Ost-Richtung verläuft und etwa 2 km östlich des Vorhabenbereiches in den Lech mündet.

**B) Boden / Untergrund**

Bei den **Böden** handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Der Untergrund des gesamten Vorhabenbereichs ist aus hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Niederterrasse) der Inneren Jungendmoräne aufgebaut (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.
- Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss- / Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Sedimente.
- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Der Großteil des PG bzw. insbesondere die Fläche des geplanten Baugrundstücks wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland / Weideland genutzt (vorwiegend Pferde-Koppeln bzw. starke Vorprägung durch Pferdehaltung vorhanden). Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet. Weiterhin Versiegelung durch Wohnbebauung inkl. Nebenflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen. Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (aufgrund der Dimension des PG in Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet jedoch von nur untergeordneter Bedeutung), die allerdings auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weit verbreitet sind.

Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der

vergleichsweise nicht allzu hohen zulässigen Gesamt-Versiegelung (s. vorstehende Ziffer 4.2.1 der Begründung) von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt allerdings ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine grundsätzlich umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen.

Des Weiteren wird auf die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz sowie bzgl. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen, etc. unter der Ziffer 3.1 der textlichen Hinweise verwiesen.
Insbesondere ergeht erneut folgender Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

**C) Topographische Verhältnisse**

Das Geländeniveau im Plangebiet kann als +/- eben bezeichnet werden. Der tiefste Punkt im Norden des Plangebietes – an der Einmündung der Erschließungsfläche auf Privatgrund in die „Raiffeisenstraße" – liegt gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von ca. 696,1 m ü. NN, der höchstgelegene Punkt – am südlichen Ende der Ausgleichsfläche – auf einer Höhe von 697,6 m ü. NN.
Das Baugrundstück selbst liegt gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe zwischen 697,0 m ü. NN im Nordosten und 697,4 m ü. NN im Südwesten.

**D) Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; nördlich des Plangebietes verläuft ca. 60 / 65 m vom „Bauland" der gegenständlichen Einbeziehungssatzung entfernt, direkt nördlich der „Raiffeisenstraße" in West-Ost-Richtung die „Schönach", die ca. 2 km weiter östlich in den Lech mündet. Die Gewässersohle der „Schönach" liegt gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung etwa 1,5 m unterhalb des tiefsten, an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegenen Punktes des Baugrundstückes Fl.-Nr. 608/10.

Der Vorhabenbereich befindet sich nach aktuellem Sachstand weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von der nördlichsten Teilfläche des von der „Raiffeisenstraße" abzweigenden Zufahrtsbereichs liegt das Plangebiet auch nicht im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Im Hinblick auf die Optimierung der fachspezifischen Grundlageninformationen der Planung ist die Umgrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Schönach (faktisches Überschwemmungsgebiet aus der Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dem Jahr 1999) nachrichtlich-informativ in der Planzeichnung eingetragen.
Da das gegenständliche Plangebiet außerhalb dieses faktischen Überschwemmungsgebietes liegt, ist von einer Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis der „Schönach" nicht auszugehen.

*Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, insbesondere aufgrund von Lage / Standort bzw. Entfernung des Baugrundstückes zur „Schönach" sowie der Bestandssituation und Geländetopographie, eine Überschwemmung nicht ausgeschlossen werden kann!*

Auf die Ausführungen unter den Ziffern 3.3.1 und 3.3.3 der textlichen Hinweise wird ergänzend bzw. weiterführend verwiesen.

- Bewertung: Von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser-Oberflächengewässer ist nicht auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine grundsätzlich umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Ergänzend wird diesbezüglich auch auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund" verwiesen.

**E) Grundwassersituation und evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser**

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.
Auf Grundlage der Verfahrensunterlagen i.V.m. dem Wasserschutzgebiet „Hohenfurch" (Gebietskennzahl: 2210813160010) aus dem Jahr 2019 ist allerdings von einem vergleichsweise überaus großen Grundwasserflurabstand von deutlich über 20 m auszugehen. Genauere Angaben können allerdings hinsichtlich des aktuellen Kenntnis- / Datenstandes nicht gemacht werden.

Generell wird darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen. Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.
***Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!***

In Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Weiterhin ist die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen unzulässig.
Auf die entsprechenden Ausführungen unter der Ziffer 3.3.2 der textlichen Hinweise wird verwiesen.

- **Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser**

Infolge v.a. der naturräumlichen Ausgangssituation bzw. Lage im Talraumbereich, Standort (zur „Schönach"), etc. sowie der Bestandssituation und Geländetopographie kann im Allgemeinen bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Generell sind Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.
***Es wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben,*** wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Bezüglich der vorstehenden Hinweise ist allerdings festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. naturräumliche Ausgangssituation bzw. Lage im Talraumbereich), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.

Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. insbesondere durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Plangebiet nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.

*Fazit: Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird in Abwägung / Berücksichtigung aller diesbezüglich relevanter Belange als nicht erforderlich erachtet.*

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. dem Bau der Straße). Die Notwendigkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen insb. durch ggf. eindringendes Schichtwasser in Baugruben kann nicht ausgeschlossen werden. Zudem Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung. Ebenfalls ist aufgrund der Versiegelung eine geringere Grundwasserneubildungsrate gegeben.

  Im Ergebnis ist aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen Gesamt-Versiegelung (siehe Ziffer 4.2.1 der Begründung) ebenfalls von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser -Grundwasser sowie Oberflächenwasser auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt allerdings wiederum ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine grundsätzlich umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Ergänzend wird diesbezüglich auch auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund" verwiesen.

### 4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen, abgesehen von den allgemeinen großräumigen ABSP-Naturraumzielen für die „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge" und das Bayernnetz-Natur-Projekt „Lebensraum Lech".

- Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Vorhabenflächen selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation, Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1 dieser Begründung) bzw. der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Strukturen, wie besondere Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Raine, etc. sind im Bereich des geplanten Baugrundstücks sowie der verkehrlichen Erschließungsflächen ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der im Wesentlichen bestehenden vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland ist vorrangig eine größere Fläche mit der dafür regional typischen Wiesenvegetation betroffen. Bzgl. detaillierter Ausführungen zur Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 weiterführend verwiesen.
Zwar ist zu erwarten, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens die bisher landwirtschaftlich genutzten Plangebietsteilflächen großflächig überbaut / überformt werden und damit Großteils verloren gehen. Allerdings kann der Verlust dieser Flächen und Strukturen zum einen v.a. auch durch die qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietseingrünung und durch die auf den künftigen Freiflächen des neuen Baugrundstückes zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen sowie zum anderen durch die gebietsinterne Ausgleichsfläche nicht nur vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential der Plangebietsfläche i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

  Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.
  Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise nicht erheblich zu bewerten.

  Allgemeiner Hinweis:
  Abschließend wird an dieser Stelle abermals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### 4.2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt an der nächstgelegenen Wetterstation in der Nachbargemeinde Schwabbruck rund 1.240 mm (DWD, langjährige Mittelwerte – Temperatur und Niederschlag, Zeitraum 1981-2010) und die Jahresmitteltemperatur bei 7,8°C. Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.
Das PG selbst ist aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des Kaltluftentstehungsgebietes im Süden von Hohenfurch anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Vorhabengebiet bezüglich Winden aus südlichen und südwestlichen Richtungen als windexponiert zu bewerten.
(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grünland- / Weideflächen,

andererseits durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr (darunter insb. auch Verkehr auf der östlich benachbarten B 17).
Zwar gehen die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen zu einem kleinen Teil verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von 0,35 zulässig) und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung (v.a. zusätzliche Aufwärmungswirkungen durch Dach- und Hofflächen / Versiegelte Flächen im Allgemeinen) als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc. eine nur geringe Erheblichkeit zu erwarten. Abschließend ist im Hinblick auf den Umfang des Vorhabens auch von einer höchstens geringfügigen nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

- Bewertung: Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie im Hinblick auf die räumliche Lage, Vorbelastung und Nutzungs- / Siedlungsstruktur der Bestandssituation (sowohl bezogen auf das Vorhabengebiet selbst als auch auf die umgebenden Flächenbereiche) ausgeschlossen werden – die Auswirkungen sind höchstens als gering einzuschätzen. Abschließend wird generell auf die zusätzliche schadstoff- und staubfilternde Wirkung / Frischluftproduktion insbesondere auch der Gehölzpflanzungen im Zuge der Baugebietseingrünung hingewiesen, wodurch diesbezüglich von einer grundsätzlichen Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation bzw. gegenüber den bestehenden Verhältnissen auf den Plangebietsflächen auszugehen ist.

### 4.2.5 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

**A) Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche / Gewerbelärm**

Im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, erstellt („Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022"). Die entsprechende Schalltechnische Untersuchung ist den Planunterlagen der Einbeziehungssatzung als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.
In dem Gutachten wurde im Wesentlichen die Verkehrsgeräuschbelastung an der geplanten Wohnbebauung sowohl durch die ca. 60 m östlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 17 („Schongauer Straße") als auch durch die ebenfalls ca. 60 m südlich gelegenen Sportanlagen (Sommerstockbahn, Tennisplätze und Fußballplätze) ermittelt und beurteilt.

Fazit / Bewertung: Im Ergebnis ist festzustellen (siehe Seite 14 des Gutachtens), dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung bestehen.
Weiterführend bzw. ergänzend hierzu wird auf Ziffer 5.1 der „Hinweise durch Text" und Kapitel „9. Immissionsschutz" der Begründung sowie auf die Inhalte der anhängigen „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022" des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, verwiesen.

**B) Landwirtschaft**

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten). Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

**C) Einrichtungen / Flugbetrieb der Bundeswehr**

Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebietes entfernt) können nicht ausgeschlossen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

**D) Erholungsnutzung**
Aufgrund insb. von Lage und Realnutzung weisen die überplanten Flächen keine besondere Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung / Naherholung auf.
Auch in Bezug auf die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, ist aufgrund von Bestandsituation, Lage / Standortsituation und Realnutzung keine besondere Relevanz i.V.m. dem Planvorhaben / den Plangebietsflächen gegeben.

- Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Immissionsschutz i.V.m. dem Planvorhaben selbst sind aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang der Planung anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch v.a. Baustellenfahrzeuge, Baulärm und Staubentwicklung auszugehen. Aufgrund v.a. von Art und Umfang des Vorhabens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine nur geringfügige Auswirkungs-Erheblichkeit zu erwarten.
Bzgl. der direkten und indirekten Erholungsnutzung ist ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

### 4.2.6 Denkmalschutz / Kulturgüter und Sachgüter

**A) Kulturgüter / Denkmalschutz**
Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Relevanz i.V.m. dem Planvorhaben ist nicht gegeben.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text" wird ergänzend verwiesen.

**B) Sachgüter**
Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte im Bereich der nördlich an das PG angrenzenden Anwesen) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden. Ggf. ist von temporären Beeinträchtigungen (insbesondere im Rahmen der Bauphase) der angrenzenden Erschließungsstraßen auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Dabei ist bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben anzumerken, dass gerade im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, etc.) ein insgesamt zielführendes und gesamtgebietsverträgliches Maß festgelegt wird.

### 4.2.7 Orts- / Landschaftsbild
Das Orts- / Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist vorrangig geprägt durch die in Richtung Norden unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung von Hohenfurch, die ca. 60 m südlich gelegenen Sportanlagen sowie die östlich verlaufende Bundesstraße B17 und den östlich dieser Straße gelegenen REWE-Lebensmittelmarkt. Die in südlicher Richtung direkt an das Baugrundstück angrenzenden Flächen werden, wie dieses selbst, vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland / Weideland genutzt (vorwiegend Pferde-Koppeln bzw. starke Vorprägung durch Pferdehaltung vorhanden); die südöstlich angrenzende

Fläche wird von Schafen beweidet. Die im Osten und Südosten angrenzenden Flächen sind in starkem Maße sowohl teils baulich (abschnittsweise im nördlichen, unmittelbar an das Baugrundstück anschließenden Teilbereich) als auch die gesamten Frei- und Grünlandflächen / „Offenland"-Flächen betreffend durch eine landwirtschaftlich intensive Grünland- / Weidenutzung i.V.m. einer Schafhaltung geprägt.

Aufgrund der baulichen sowie topographischen Bestandssituation im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabengebietes besteht einzig aus Richtung Südwesten sowie bereichsweise aus Richtung Südosten (insb. von der Trasse der B 17 aus) auf das PG eine „gewisse weitreichendere" Einsehbarkeit.
Eine Beeinträchtigung besonderer Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) ist vorliegend nicht gegeben bzw. auszuschließen.

- Bewertung: Auf das Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Kran, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund v.a. von Lage und Bestands- / Standortsituation sowie Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sowie, der nur geringen, aus Richtung Südwesten und bereichsweise Südosten etwas weitreichenderen Einsehbarkeit des Gebietes sind diese temporären Beeinträchtigungen als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist im Hinblick auf die neu ausgewiesene Bebauung, welche sich gerade auch in der bestehenden Ortsrandlage bzgl. des Maßes der baulichen Nutzungen sowie der Baugestaltung an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert, bei Umsetzung der räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung i.V.m. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, die gebietsintern erbracht wird, insgesamt von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

### 4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern / Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Wechselwirkungen: Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation.
Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Allerdings sind die damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen im verfahrensgegenständlichen Fall als geringfügig zu bewerten, v.a. aufgrund von Lage und Bestands- / Standortsituation sowie Art, Maß und Umfang des Planvorhabens.
Diese genannten Wechselwirkungen wurden jedoch alle bereits bei der Abhandlung der Schutzgüter entsprechend betrachtet / gewürdigt.

Des Weiteren besteht keine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben.

- Bewertung: Im gegenständlichen Fall sind weder Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden noch besteht eine Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen.
Folglich sind im Ergebnis diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus gesamtplanerischer Sicht sind bzgl. der städtebaulich-ortsplanerischen Konzeption bzw. der Bauflächen- / Bebauungskonzeption v.a. die Lage und Standortsituation am südlichen Ortsrand von Hohenfurch mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen und siedlungsstrukturellen Charakter übergeordnet zu berücksichtigen.

Aus der Ortsrandlage und v.a. auch der örtlichen Bestands- / Standortsituation ergibt sich eine besondere Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen vorrangig zur Ortsrandeingrünung sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation / Ortsrandlage passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungserweiterung / -arrondierung u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen.

Des Weiteren soll in Bezug auf die situativen grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünmaßnahmen zur Schaffung einer möglichst starken bzw. nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Ortsrandeingrünung des gegenständlichen Baugrundstücks bewerkstelligt werden.

*Zur Erreichung der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen sowie im Hinblick auf die weiteren, im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange wurden insbesondere folgende Eckpunkte im Rahmen der Planungskonzeption festgesetzt:*

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt bzw. wird vorliegend aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht insbesondere als sachgerecht erachtet, um sowohl in Bezug auf die planungsrechtliche Ausgangs- / Bestandsituation der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung (diese ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus gesamtplanerischer Sicht „lediglich" als „Wohnbaufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt; s. Ziffer 3.2 der Begründung) als auch in Berücksichtigung der gegenständlichen immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange bzw. (Bewertungs-)Erfordernisse i.V.m. den vorhandenen Nutzungen im Nahbereich sowie näheren Umfeld des PG (v.a. B 17 und Sportanlagen), eine aus planungsrechtlicher Sicht abschließend bestimmte und gesamtplanerisch zweckmäßig-zielführende, insg. verträgliche Planungskonzeption zu schaffen.

  In diesem Zusammenhang ist erneut anzumerken, dass für den Großteil des Plangebietes selbst sowie die südlich und südwestlich anschließenden ausgedehnten Flächenbereiche eine starke Vorprägung der Bestands- / Realnutzungssituation durch eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünland- sowie insb. Weidelandnutzung besteht (vorwiegend Pferde-Koppeln bzw. starke Vorprägung durch Pferdehaltung vorhanden). Ferner sind die im Osten und Südosten unmittelbar angrenzenden Flächen in starkem Maße sowohl teils baulich (abschnittsweise im nördlichen, unmittelbar an das Baugrundstück anschließenden Teilbereich) als auch die gesamten Frei- und Grünlandflächen / „Offenland"-Flächen betreffend durch eine landwirtschaftlich intensive Grünland- / Weidenutzung i.V.m. einer Schafhaltung geprägt.

  Im Ergebnis ist am verfahrensgegenständlichen Standort bzw. im vorliegenden Übergangsbereich in Ortsrandlage - mit einer starken Vorprägung, einerseits durch eine wohngenutzte Bebauung sowie andererseits durch einen landwirtschaftlich besonderen Nutzungscharakter mit intensiver Tierhaltung (Pferde und Schafe) - die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. § 5a BauNVO, gerade mit Blick auf diese besonderen Nutzungsstrukturen sowie v.a. auch der Vorbelastungen der Bestands- / Realnutzungssituation im Gebietsumgriff (insb. östlich verlaufende Bundesstraße B 17 und südlich gelegene Sportanlagen), im gesamtplanerischen Zusammenhang als sachgerecht und städtebaulich zielführend anzusehen.

Übergeordnet betrachtet soll das seit der BauGB-/BauNVO-Novelle 2021 (neu) zur Ausweisung mögliche Dörfliche Wohngebiet (MDW; nach § 5a BauNVO), gemäß fachlicher Intention, planungsrechtlich gerade auch die „Lücke" v.a. zwischen einem „WA" gem. § 4 BauNVO, einem „MD" gem. § 5 BauNVO und einem „MI" gem. § 6 BauNVO schließen.

- Als wesentlicher weiterer Eckpunkt bzgl. der zulässigen baulichen Nutzung im Hinblick auf die Sicherstellung v.a. auch einer gesamtverträglichen Nutzungsintensität (insb. in Bezug auf die Lage des PG gegenüber dem Siedlungsgefüge bzw. der Bestandsbebauung sowie auf die bestehende und geplante Erschließungssituation) wird die höchstzulässige Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aus städtebaulich-ortsplanerischen Gründen auf ein situativ-gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); im Ergebnis sind deshalb max. 2 Wohneinheiten / Wohnungen (WE) pro Haupt- / Wohngebäude bzw. für das auf dem Baugrundstück zulässige Einzelhaus zulässig.

  Zusammenfassend soll mit dieser Regelung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten in erster Linie (nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer nachhaltig-zukunftsträchtigen, „generationenübergreifenden" Nutzungs-Situation) neben einer Hauptwohnung auch die Möglichkeit für die Umsetzung einer (ggf. untergeordneten) Einliegerwohnung zugelassen werden. Zielsetzung ist es eine situativ-verträgliche, familiengerechte Bebauung zu schaffen und eine bezogen auf die besondere Lage / Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Nutzungsintensität sicherzustellen.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie zum anderen durch den Wert für die Firsthöhe (FH) als Höchstmaß bestimmt.

*A) Grundflächenzahl (GRZ):*

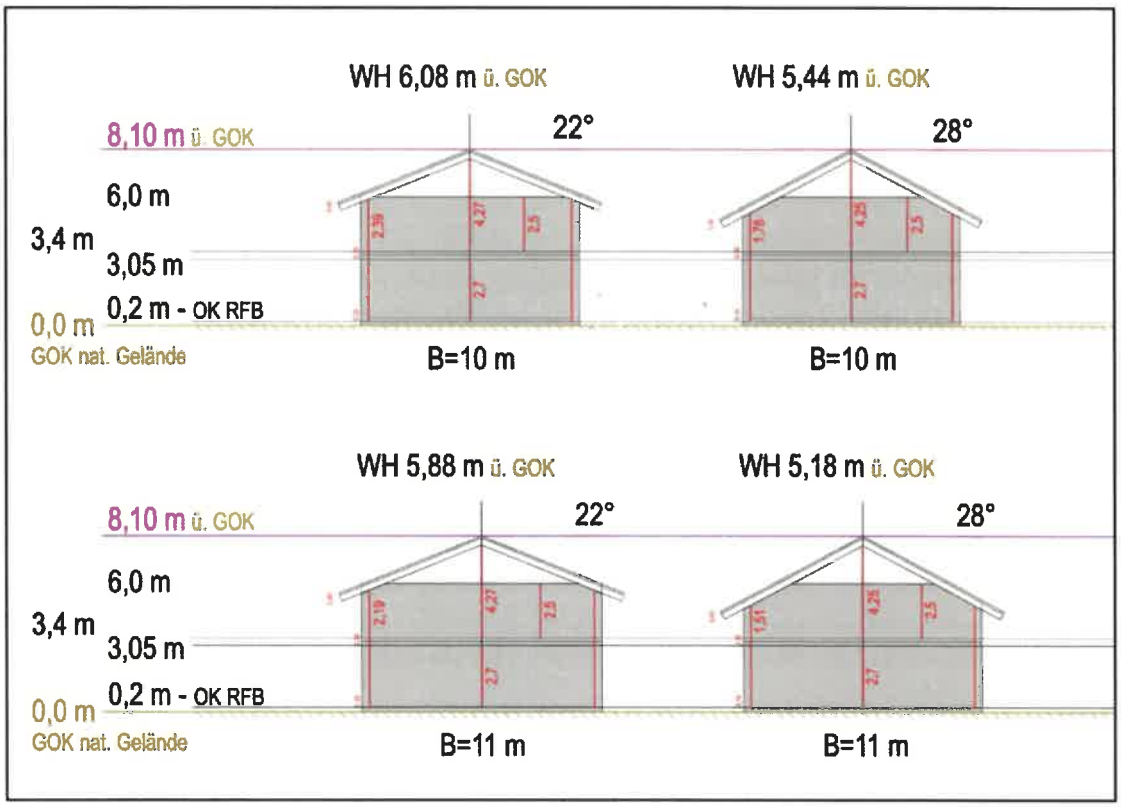
- In Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standortsituation am südlichen Ortsrand von Hohenfurch (Übergangsbereich in die freie Landschaft) mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen sowie auch einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung auf der neu ausgewiesenen Baugrundstücksfläche (mit einem grundsätzlich „aufgelockert" wirkenden baulichen Charakter) wurde zur Sicherstellung einer zielführenden Planungskonzeption die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,35 festgesetzt. Hiermit soll weiterhin auch eine grundsätzlich angestrebte, weitestmögliche Vermeidung der Flächenversiegelung (Belange Umweltschutzgüter v.a. Fläche, Boden & Wasser) erreicht werden.
- In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption allerdings zum einen die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,525) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist.

  Zum anderen dürfen im Hinblick auf eine zielführende Gesamt-Planungskonzeption die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum „Bauland" (in bräunlichem Farbton als MDW gekennzeichneter Flächenbereich) hinzugerechnet werden.

*B) Höhenentwicklung - Firsthöhe (FH):*

- Die Höhenentwicklung der Bebauung / des Hauptbaukörpers wird auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt – im Wesentlichen erfolgt dies durch die Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 8,10 m i.V.m. der ergänzenden Festlegung der Wertespanne für die zulässigen Dachneigungen von 22°-28°. Dieser höchstzulässige Wert für die Firsthöhe wurde letztlich in Bezug auf den entsprechend ermittelten höchsten Wert der FH i.V.m. der auf die Bauflächen des PG einwirkenden Umgebungsbebauung festgelegt.

In der Konsequenz leiten sich die zur Umsetzung kommenden Wandhöhen (WH) demnach aus der max. zulässigen FH, dem gewählten Wert für die DN sowie der Gebäudebreite ab (diese wird auf Grundlage der „§ 34-BauGB-Situation" durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens im Hinblick auf das konkret zur Umsetzung beantragte Bauvorhaben entsprechend festgelegt).
Diesbezüglich wird auf die nachfolgende plangraphisch eingefügte Unterlage „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte mit Beispielen zu Höhenentwicklungen Wandhöhen (WH) und (...)" ergänzend hingewiesen:




Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte mit Beispielen zu Höhenentwicklungen Wandhöhen (WH) und Kubatur (Hauptbaukörper) für eine Gebäudebreite von 10,0 m und 11,0 m bei Ausschöpfung max. FH von 8,10 m sowie Dachneigungen (DN) von 22° und 28°.

- Dabei wird die max. zulässige Firsthöhe (FH) als Maß für die „obere Höhenbeschränkung des Gesamt-Baukörpers" bzw. des räumlich-wirksamen Erscheinungsbildes der Bebauung definiert als das Maß der senkrecht gemessenen Höhendifferenz zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes im Zentrum des Gebäudes (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante der Dachhaut am First (oberer Bezugspunkt).
  In konsequenter Ergänzung zu den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird für eine abschließend zielführende Integration der Hauptgebäude auf die Inhalte des § 10 „Geländeveränderungen" der textlichen Festsetzungen sowie die entsprechenden Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 6. „Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption" im Unterpunkt „E)" weiterführend verwiesen.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

*A) Überbaubare Grundstücksflächen:*

- Die Festsetzung der differenziert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt - in Berücksichtigung einer grundsätzlich weitreichenden Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit des Grundstückes - im Wesentlichen mit Zielsetzung einer Festlegung der Errichtung / Situierung des

Hauptbaukörpers möglichst weit in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze (bzw. räumlich möglichst nahe zur bestehenden Ortsrandbebauung hin orientiert). Darüber hinaus soll mit der Führung der vorliegenden Baugrenze auch eine bestmögliche Sicherstellung ausreichender Abstände zu den an das Bauland angrenzenden privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" bewerkstelligt werden.

- Allerdings ist gegenständlich aufgrund der entsprechend ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen, im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption, die ergänzende bzw. abweichende Regelung zu treffen, dass zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu insgesamt max. 3,0 m Tiefe zulässig ist, sofern ein Mindestabstand von 1,0 m zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" nicht unterschritten wird bzw. verbleibt (= erforderlicher Mindestabstand aus gesamtplanerischer Sicht für eine nachhaltige Aufrechterhaltung der Funktionen bzw. eine Vermeidung von Beeinträchtigungen i.V.m. der grünordnerisch festgesetzten Struktur).

*B) Bauweise und Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO:*

- Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist die Umsetzung für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und zukunftsträchtige Bebauung sichergestellt.
- Weiterhin gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Hohenfurch" vom 19.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird allgemein darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.
- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff, die Sicherstellung einer dörflich-geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Struktur sowie die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist vorliegend (einzig) eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

### 5.1.4 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen" bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Zusätzlich hierzu ist vorliegend im Hinblick v.a. auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Funktionsfähigkeit der Planung sowie auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und darunter insb. die gewünschte situativ-bedarfsgerechte, weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen die Festsetzung folgender abweichender Regelung erforderlich:
  So sind in Ergänzung zu den vorstehenden Festsetzungsinhalten im gesamten Bauland (in bräunlichem Farbton als MDW gekennzeichneter Flächenbereich) sowohl „offene" bzw. nicht überdachten Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen als auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) allgemein zulässig.
- Die Wand- / Firsthöhen (bzw. die Dimensionierung) von Garagen und Nebenanlagen / -gebäuden etc. leiten sich grundsätzlich aus der „§ 34-BauGB-Situation" ab (diese werden entsprechend durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Verträglichkeits-Bewertung

des konkret zur Umsetzung beantragten Bauvorhabens festgelegt). Die Erfordernis für gesonderte Festsetzungen in Bezug auf die Höhenentwicklung oder Kubaturen, etc. dieser baulichen Anlagen ist vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht nicht gegeben.

- Abschließend wird zum einen darauf hingewiesen, dass aus gestalterisch-gesamtkonzeptioneller Sicht aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen.
  Zum anderen erfolgt an dieser Stelle neuerlich der Hinweis, dass die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" (inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf") in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist.

### 5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

In Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen Bebauung, die sich in direkter Ortsrandlage / im Übergang zur freien Landschaft befindet, vor dem Hintergrund der „§ 34-BauGB-Situation" insbesondere gesonderte Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen sowie zu den Materialien für die Dacheindeckung. Weiterhin wurden differenzierte gestalterische Regelungen bzgl. der nur beim Hauptbaukörper zulässigen Querbauten getroffen.

*Im Einzelnen werden insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:*

- Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen" bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldachformen mit (flachen) Dachneigungen zwischen 22° bis 28° zulässig.
  Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.
  Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch eine Zulässigkeit von Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 12° Dachneigung als verträglich angesehen wird.

  Im Ergebnis erfolgt aus gesamtplanerischer Sicht durch diese wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende ortstypisch-sinnfällige, dörflich-geprägte Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft im Süden von Hohenfurch auszubilden.

- Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude insbesondere auch mit Blick auf die im Ortsbereich sowie in Bezug auf die benachbarte Bebauung vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten bis (rot)braunen Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.
  Davon abweichend sind allerdings engobierte Oberflächen sowie hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Orts- / Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im PG nur in und auf den Dachflächen sowie nur in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

Des Weiteren sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).

Für Bedachungen von untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc.) sind zudem auch Materialien aus Glas als Dacheindeckung zulässig mit konstruktiven Elementen aus Metall und Holz (Förderung weitestmöglich flexibler, bedarfsgerecht-zeitgemäßer Bebauung in einem gebietsverträglichen Rahmen).

Insgesamt wird zur Erreichung einer hohen Gestaltungsqualität darauf hingewiesen, dass Anbauten, Garagen, Nebenanlagen / -gebäude sowie überdachte Stellplätze (Carports) in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abgestimmt werden sollen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und -neigung.

- Insbesondere mit Blick sowohl auf die Bestandsverhältnisse und Ortsrandlage als auch die Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen wird die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.
  Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.
- Des Weiteren ist der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere des höher aufragenden und mit seiner Baumasse den Gebietsumgriff besonders prägenden Hauptgebäudes im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität des Orts- und Landschaftsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung.

  Zur Vermeidung von ortsuntypischen Gestaltungsformen (i. S. der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren) sind Dachgauben als Dachaufbauten auf gering geneigten Dächern unzulässig bzw. werden auf Dächern mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 35° als gestalterisch unverträglich erachtet und sind dementsprechend innerhalb des Baugrundstückes des PG allgemein ausgeschlossen.

  Dagegen ist im Hinblick auf eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und zukunftsträchtige Planungskonzeption vorliegend die Errichtung von Quergiebel(bauwerk)en bzw. Quer- / Wiederkehrbauten zulässig. Dabei erfolgt hinsichtlich der Gestaltungsqualität des Hauptbaukörpers (und nicht zuletzt mit neuerlichem Hinweis auf die Standortsituation / Ortsrandlage) die Festlegung, dass je Gebäudeseite nur ein Quergiebel(bauwerk) bzw. Quer- / Wiederkehrbau zulässig ist. Des Weiteren werden vorliegend, mit Blick auf eine ansprechende orts- bzw. regionaltypische, dörflich-geprägte Bebauung / Baugestaltung, diesbezüglich entsprechend differenzierte Festsetzungen v.a. zur gestalterischen Dimensionierung (Breite, Höhenlage des Firstes, Dachneigung, etc.) sowie zur Dacheindeckung getroffen (in einem gesamtplanerisch für den gegenständlichen Planungsfall erforderlichen Umfang). Weiterführend wird im Einzelnen auf den § 6.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

- *Weitere Planungseckpunkte / Merkmale, etc. zur Gestaltung baulicher Anlagen, wie beispielsweise zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachüberständen, zu Materialien für die Außenwandgestaltung, etc. werden auf Grundlage der „§ 34-BauGB-Situation" durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens im Hinblick auf das konkret zur Umsetzung beantragte Bauvorhaben entsprechend festgelegt (insbesondere in Orientierung an der auf die Bauflächen des PG einwirkenden Umgebungsbebauung). Die Erfordernis für diesbezüglich weiterführende, gesonderte Festsetzungen ist vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht nicht gegeben.*

*Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen*

- Für den Erhalt eines dörflich geprägten Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich sockelloser und „offener" bzw. „transparenter" Zaunanlagen getroffen.

Demnach ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen ohne Sockel als Einfriedungen zulässig (beispielsweise in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). Darüber hinaus hat zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere die Ausführung von Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.

Die Verwendung von Kunststoffzäunen wird als gestalterisch unverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig!

- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden sollten.

**Verkehrstechnische Erschließung sowie Grünordnerische Konzeption / Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung**

- Die verkehrstechnische Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des PG ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 10. dieser Begründung wird diesbezüglich verwiesen.
- Die Ortsrand- / Baugebietseingrünung bzw. die Erreichung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft hin wird im Wesentlichen durch räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen innerhalb von Grünflächen auf Privatgrund sichergestellt.
  Durch diese festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird – im Zusammenwirken mit den gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen im südöstlichen Bereich des Vorhabengebietes – eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption mit artenreichen Pflanzungen (Verwendung unterschiedlicher Arten) sowie einer hohen strukturellen Vielfalt am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Hohenfurch umgesetzt.
  Bzgl. der Inhalte bzw. Einzel-Maßnahmen zur grünordnerischen Gesamt-Konzeption wird weiterführend auf die detaillierten Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 6. dieser Begründung verwiesen.

### 5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,17 ha und unterteilt sich wie folgt:

| Art der Fläche | Flächengröße | % |
|---|---|---|
| Planungsgebiet gesamt | ca. 1725 m² | 100 % |
| Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen | ca. 795 m² | ca. 46 % |
| Verkehrsfläche / Zufahrt (Planung) | ca. 240 m² | ca. 14 % |
| Verkehrsfläche / Zufahrt (Bestand) | ca. 205 m² | ca. 12 % |
| Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung“ | ca. 170 m² | ca. 10 % |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 315 m² | ca. 18,5 % |

## 6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie gegenüber dem Landschaftsbild möglichst gering zu halten.
Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption bzw. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen und in der Planung festgesetzt:

A) Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und darunter v.a. der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage für die Schaffung eines situativ qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft. Hierfür erfolgt - i.V.m. einer vorliegend zudem

vergleichsweise moderaten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - eine gezielt darauf abgestimmte Festsetzung der Firsthöhe (FH von max. 8,10 m) i.V.m. einer differenzierten Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude. Entsprechend wird auf die Ziffern 3.2 und 10.1.1 der textlichen Festsetzungen sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung" verwiesen.
Diese gesondert getroffenen Festsetzungen gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität bzw. insbesondere auch auf das Maß der baulichen Nutzung sind zusammen mit den gegenständlichen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Festlegung der zulässigen Dachform, etc.) an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen, damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

**B)** Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.
Im Ergebnis sind damit die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten" ist hiermit eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.

**C)** Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund.
Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erfolgen.

**D)** (Soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen) erfolgt eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf Privatgrund weitestmöglich vor Ort und möglichst flächenhaft über geeignete Sickeranlagen für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.

**E)** Die natürlichen Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten". So hat auch der Anschluss an Nachbargrundstücke ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.

Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wurde in Berücksichtigung insb. der Bestandssituation sowie auch der topographischen Gegebenheiten die Regelung definiert, dass der Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) des Gebäudes und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,30 m nicht überschreiten darf. Geländeveränderungen / -angleichungen sind ggf. in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.
Im Ergebnis wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergebenen / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen des Gebäudes vorgenommen

(insb. Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild sowie ggf. Wahrung nachbarlicher Interessen / Belange).

Es ist darauf hinzuweisen bzw. zu beachten, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit der Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind; dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

F) *Anlagen- / Baugebietseingrünung –Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen anlagen- / Baugebietseingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft:*
Die Ortsrandeingrünung wird durch qualitätsvolle, räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen innerhalb von Privaten Grünflächen sichergestellt. Innerhalb der entsprechenden Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist je nach Breite der Flächen von 3 m bzw. 5 m die Anlage von mindestens 1-reihigen bzw. 2-reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung umzusetzen (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich; bzgl. Pflanzraster, Ausbringung der Pflanzen, etc. siehe § 8.5 der textlichen Festsetzungen).

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 7 der textlichen Festsetzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen ist der Pflanzabstand (in Stamm- bzw. Gehölzmitte) zu Nachbargrundstücken generell auf mindestens 2,0 m festgesetzt.
Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Im Ergebnis wird durch diese qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund (zudem bzw. ergänzend hierzu wird auf die entsprechende Raumwirksamkeit i.V.m. der Maßnahmenkonzeption der unmittelbar südöstlich anschließenden gebietsinternen Ausgleichsfläche hingewiesen; s. nachfolgende Ziffer 8. der Begründung) eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption i.V.m. dem Planvorhaben am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Hohenfurch umgesetzt, und die Ausbildung eines verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet.

G) Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden, durchgehenden Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt insb. für den Erhalt einer möglichst strukturreichen, räumlich-gestaffelten Gehölzformation die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von 3 Strukturbildnern mind. 2. Wuchsordnung bzw. standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Privaten Grünflächen sowie zusätzlich von einem Obstgehölz im Nordwesten der „Bauland-Fläche" (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen. Alternativ ist für den freistehenden Pflanzstandort / für das Einzelgehölz am Südwestrand der privaten Grünflächen auch die Anpflanzung eines heimischen Obstgehölzes zulässig.

Dabei ist die Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze bindend, allerdings kann die im Plan gekennzeichnete genaue Lage in geringem Umfang bzw. bis zu 3 m verändert werden.

H) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auf Privatgrund erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen allgemein unzulässig ist. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen.

gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
Davon abweichend ist hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. textlicher Festsetzungen § 7 zulässig.

I) Außerdem ist für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem" Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 8.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").
Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten Grünflächen für die darin festgesetzten Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

J) Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sollte eine Pflanze ausfallen, ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

K) Abschließend erfolgt die Festlegung einer zeitlichen Regelung bzw. Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund: So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden zweiten Vegetationsperiode auszuführen.

L) Außerdem hat die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.

Allgemeine Hinweise:
An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29.02. erfolgen dürfen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
Zudem wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

## 7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Folglich wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.
Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Auf die Ausführungen unter der Ziffer 4.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

## 7.2. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht nach den §§ 13 ff. BNatSchG sondern nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a und § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) anzuwenden. Infolge dessen ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.
Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

### 7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (dieser wurde zudem bereits im Vorfeld der Verfahrensdurchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau vollinhaltlich abgestimmt) die neu als „Bauland" sowie als Zufahrtsbereich / -flächen in Anspruch genommenen, bisher landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland bzw. Weideland genutzten Flächen des PG zu Grunde gelegt.
Für die Bereiche der festgesetzten Grünflächen auf Privatgrund mit den Zweckbestimmungen „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung", sowie die Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Gebietsinterne Ausgleichsfläche) und letztlich auch den bereits bestehenden (teils auch asphaltierten) Teil der verkehrlichen Erschließungsflächen auf Privatgrund (mit Nebenflächen) wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

### 7.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter sowie auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ sowie der grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht" nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen). Diese wurden, wie die Ausgleichsflächenkonzeption und die Grundzüge der Grünordnung im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau abgestimmt:

1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland / Weideland genutzten Flächen** (vorwiegend Pferde-Koppeln bzw. starke Vorprägung durch Pferdehaltung vorhanden) **als Bauland mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer grundsätzlichen Festlegung des Faktors im obersten Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht eine Faktorenwert-Reduzierung auf 0,30 - insbesondere in Berücksichtigung der festgesetzten vergleichsweise umfassenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (u.a. Geringhaltung der flächenhaften Versiegelung; s. Ausführungen unter Ziffer 6. dieser Begründung) und darunter auch der Umsetzung von qualitätsvollen Grünmaßnahmen gegenüber der freien Landschaft (nachhaltig räumlich-wirksame Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen)).

2. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher vergleichsweise intensiv als Grünland / Weideland bzw. als landwirtschaftliche Zufahrt genutzte Flächen** (zu den im Süden bzw. am südlichen Ortsrandbereich anschließenden großflächigen Grünflächen / Pferdekoppeln) **als verkehrliche Erschließungsflächen** erfolgt ebenfalls die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer grundsätzlichen Festlegung des Faktors im obersten Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt auch hier im gesamtplanerischen Zusammenhang bzw. im Hinblick auf die Bestandssituation sowie die Gesamtheit der Planungskonzeption aus fachlicher Sicht eine Faktorenwert-Reduzierung auf 0,30 – argumentativ ergänzend wird auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 1. verwiesen).

Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG **keine Ausgleichsrelevanz**:

3. Bestehende (teils auch bereits asphaltierte) verkehrliche Erschließungsflächen auf Privatgrund inkl. Nebenflächen; *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*
4. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" auf bestehenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*
5. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Gebietsinterne Ausgleichsfläche) im Südosten des PG; auf bestehenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen. Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 7.2.3 wird ferner verwiesen:

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen sowie der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf (ohne Maßstab)

### 7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 7.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht" ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

| Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung | Flächen-größe | Kompensati-ons-faktor | Aus-gleichs-be-darf |
|---|---|---|---|
| *Planungsgebiet gesamt* | *ca. 1.725 m²* | | |
| **1.** Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksfläche – Flächenneuinanspruchnahme (Planung): *ausgleichsrelevant* | ca. 795 m² | 0,3 | 240 m² |
| **2.:** Verkehrliche Erschließungsflächen / Zufahrtsbereich (auf Privatgrund) zum neu ausgewiesenen Baugrund-stück (Planung); *ausgleichsrelevant* | ca. 240 m² | 0,3 | 72 m² |
| **3.:** Bestehende verkehrliche Erschließungsflächen auf Privatgrund inkl. Nebenflächen (Bestand); *ohne Ausgleichsflächenbedarf* | ca. 205 m² | – | – |
| **4.:** Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" (Planung); *ohne Ausgleichsflächenbedarf* | ca. 170 m² | – | – |
| **5.:** Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Gebietsinterne Ausgleichsfläche (Planung); *ohne Ausgleichsflächenbedarf* | 312 m² | – | – |
| **Summe** | **ca. 1.725 m²** | | **312 m²** |

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 312 m².**

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

### 8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der 312 m² umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (gebietsintern) auf einer 312 m² großen weiteren Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 608 der Gemarkung Hohenfurch festgesetzt.

Der Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt bei Umsetzung der gemäß § 9 der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten und vorab bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen Wert von 1,0.

## 8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 608 der Gmkg. Hohenfurch

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmt wurde, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter § 9 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Pflanzung von mind. 2- reihigen, durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecken, welche an zwei markanten „offenen Flächenbereichen" unterbrochen / räumlich-strukturell untergliedert werden (s. Eintragungen in der Planzeichnung). Die Gehölzhecken-Strukturen werden dabei zusätzlich mit punktuellen Strukturbildnern bzw. Laubbäumen (blüten- und fruchtreich) ergänzt.
2. Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze (2 festgesetzte Standorte) im Bereich der vorgenannten zwei markanten „offenen Flächenbereiche".
3. Aufbau von ergänzenden randlichen Hochstaudenfluren / Saumstrukturen auf allen übrigen Flächen außerhalb der Pflanzungen.

Allgemeine Hinweise i.V.m. Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen:

- Ansaaten: Es wird generell darauf hingewiesen, dass bezüglich aller Ansaaten innerhalb der Ausgleichsfläche (Erstaussaaten, Nach- und Reparatursaaten, etc.) vor Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut (Ausnahme: Mahdgutübertragungen durch den Landschafts-pflegeverband stellen kein künstlich vermehrtes Saatgut dar) die Saatgutzusammenstellung mit der Positivliste für autochthones Saatgut (LfU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist.
  Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.
- Pflanzungen: Weiterhin wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass bzgl. der Gehölzpflanzungen ausschließlich „gebietseigenes" Pflanzenmaterial zulässig ist – bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland".

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird für die Ausgleichsfläche die Entwicklung einer arten- und strukturreichen, räumlich-wirksamen Feldhecke mit ergänzenden randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Die Feldheckenstruktur wird dabei zur strukturellen Optimierung zusätzlich durch zwei markante, „offene Flächenbereiche", mit jeweils Standort eines gesondert festgesetzten Obstgehölzes unterbrochen bzw. abwechslungsreich gegliedert.
Generell soll neben der Schaffung eines hohen Lebensraumangebots (i.S. einer Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung) bzw. von strukturreichen, unterschiedlichen Lebensstätten (vorrangig für Insekten, die Avifauna und Kleinsäugetiere) weiterhin auch das Nahrungsangebot für diese Tierarten im Umgriff der Ausgleichsfläche deutlich und v.a. auch dauerhaft erhöht werden. Ferner tragen die Maßnahmen auch zu einer weiteren deutlichen Optimierung des Orts- / Landschaftsbildes i.V.m. der Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrand- / Übergangssituation zur freien Landschaft am südlichen Ortsrand von Hohenfurch bei.

Im Allgemeinen wird an dieser Stelle aus gesamtplanerischer Sicht insbesondere nochmals darauf hingewiesen, dass auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig ist! Allerdings können naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen, wie z.B. eine Schutzeinzäunung (Verbissschutz von Gehölzen), in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenfalls ist zu betonen, dass eine private Gartennutzung innerhalb des gesamten Flächenbereiches untersagt ist.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden. Außerdem ist im gesamten Flächenbereich der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die detaillierten Inhalte des § 9 der Festsetzungen durch Text verwiesen.

### 8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsfläche

Die Herstellung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche hat auf Basis der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen (siehe Ziffer 9.6 der "Festsetzungen durch Text").
Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring: Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsfläche sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass es sich die Untere Naturschutzbehörde bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen grundsätzlich vorbehält Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

### 8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsfläche

Sofern die verfahrensgegenständliche, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gebietsintern festgesetzte Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 608, Gmkg. Hohenfurch, in Privateigentum verbleibt, ist diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Hohenfurch).
Für den Fall, dass die entsprechende Grundstücksteilfläche in öffentliches Eigentum übergeht, ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

Des Weiteren ist vorliegend zu empfehlen, dass die festgesetzte Ausgleichsfläche zur Optimierung einer nachhaltigen Sicherstellung / der langfristigen und v.a. transparenten Nachvollziehbarkeit der funktionalen Aufrechterhaltung separat abgemarkt wird (Erhalt einer gesonderten Flurnummer).

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Verkehr, Verkehrsinfrastruktur, Sportanlagen, Gewerbegeräusche

Da sich das Plangebiet (PG) insb. im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Schongauer Straße (B17) und einer Vereinssportanlage (Sommerstockbahn, Tennisplätze und Fußballplätze) befindet, wurde zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten (wohngenutzten) Bebauung hinsichtlich der einwirkenden Verkehrs-, Sport – und Gewerbegeräusche bzw. zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der gegenständlichen Einbeziehungssatzung ein gesondertes schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221053 / 3 mit Stand vom 30.06.2022, erstellt.

In dieser Untersuchung wurden die Geräuschbelastungen an der geplanten (wohngenutzten) Bebauung sowohl durch die ca. 60 m östlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 17 („Schongauer Straße") als auch durch die ebenfalls in einer Entfernung von etwa 60 m südlich gelegenen Sportanlagen (Sommerstockbahn, Tennisplätze und Fußballplätze) ermittelt und beurteilt.
Dagegen sind die Schallimmissionen des östlich der B 17 gelegenen REWE-Marktes gem. den Inhalten / Aussagen des Gutachtens zu vernachlässigen (siehe S. 13 des Gutachtens).

**A) In Bezug auf die Verkehrsgeräusche sowie die Sport- / Freizeitgeräusche werden folgende zusammenfassenden Untersuchungsergebnisse formuliert (s. Kap. 8. „Zusammenfassung" auf S. 13 f.):**

„(...).
Verkehrsgeräusche
Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Schongauer Straße ergeben sich an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal etwa 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts.
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete werden während der Tageszeit eingehalten und während der Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden an allen Fassaden um mindestens 4 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts unterschritten.

Sport- und Freizeitgeräusche
Aufgrund der Sportanlagen ergibt sich für die maßgeblichen Beurteilungszeiträume folgende schalltechnische Situation:

*Werktags innerhalb der Ruhezeiten (20:00 – 22:00 Uhr):*
Es ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) an der schallzugewandten Hausfassade. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für MI-Gebiete wird an allen Fassaden um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

*Sonntags innerhalb der Ruhezeiten (13:00 – 15:00 Uhr):*
Es ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) an den schallzugewandten Hausfassaden. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für MI-Gebiete wird an allen Fassaden um mindestens 15 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen
**Aufgrund der Verkehrsgeräusche der B17 ist im Rahmen des Bauvollzuges für das geplante Wohngebäude ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich. Zudem ist für Schlaf- und Kinderzimmer welche nicht über die schallabgewandte Westfassade belüftet werden können, ein ausreichender Luftaustausch durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder in ihrer Funktion gleichwertige bauliche Maßnahmen sicherzustellen.**
Aufgrund der Geräuschemissionen der angrenzenden Sportanlagen sind keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich."

Zur Dokumentation dieses Sachverhaltes bzw. im Hinblick auf eine möglichst hohe Planungstransparenz wurde das gesamte Bauland des Baugrundstückes (als Bauraum mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz) in der Planzeichnung zusätzlich auch nachrichtlich-informativ mit einer entsprechenden „Umgrenzungslinie zur Kennzeichnung des Baulandes / -raumes bzw. von Bauflächen mit erhöhten Anforderungen für den passiven Schallschutz, zur Berücksichtigung im Rahmen des Bauvollzuges, mit Nummer 1 (...)" markiert.

B) **Zu den Gewerbegeräuschen durch den Lebensmittelmarkt direkt östlich der B 17 sind auf Seite 3 des Gutachtens nachfolgende Aussagen getroffen:**

„Östlich der B17 befindet sich ein REWE-Lebensmittelmarkt. Das Ingenieurbüro Greiner hat zum Genehmigungsverfahren des REWE-Marktes (vgl. Übersichtsplan, Anhang A Seite 2) die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213010 / 8 vom 20.11.2014 erstellt. Die Prüfung basierend auf der o.g. Untersuchung zeigt an der geplanten Wohnbebauung einen Beurteilungspegel in Höhe von maximal 44 dB(A) tags und 29 dB(A) nachts. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI-Gebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) um 16 dB(A) tags und nachts unterschritten. Die Gewerbegeräuschsituation stellt sich als unkritisch dar. Im Sinne der TA Lärm liegt das Bauvorhaben nicht im Einwirkungsbereich des REWE-Marktes. Auf eine detaillierte Untersuchung des REWE-Marktes kann daher verzichtet werden."

Die entsprechende schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung „Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Fl.Nr. 608/10 in der Gemeinde Hohenfurch" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022", des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering, ist den Planunterlagen der Einbeziehungssatzung als deren Bestandteil in Anlage beigefügt.

## 9.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen

Entsprechend den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit vergleichbaren Abständen baulicher Anlagen sowie den ggf. vom Landratsamt Weilheim-Schongau zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schallleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden / wohngenutzten baulichen Anlagen bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 11. der textlichen Festsetzungen (mit Blick auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung wurden vorliegend Werte und Abstände entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt) erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

## 9.3 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzten Flächen - vorliegend insbesondere auch in starkem Maße geprägt durch Tierhaltung von Pferden und Schafen - können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

## 9.4 Einrichtungen / Flugbetrieb der Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet ca. 2 km nordöstlich der Franz-Josef Strauss-Kaserne mit Sprunggelände und einem Jet- Tiefflug-Korridor befindet und deshalb auch mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr generell zu rechnen ist.

Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des Sprunggeländes und der Kaserne, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

### 9.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge"

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

## 10. Erschließung und Infrastruktur

### 10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes bzw. des neu ausgewiesenen Baugrundstückes wird ausgehend von der „Raiffeisenstraße" über einen hierfür ausreichend dimensionierten Zufahrtsbereich auf einer Teilfläche des Privatgrundstückes Fl.-Nr. 608 sichergestellt.
Der mitüberplante, nördliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 608 bis zur Einmündung in die „Raiffeisenstraße" wird derzeit bereits als Zufahrt bzw. (für die Bestandsbebauung teils relevante) Erschließungsflächen genutzt (siehe nachrichtlich-informative Darstellung der Fahrbahnaußenkanten in der Planzeichnung). Dieser dient einerseits zur Erschließung der vorhandenen wohngenutzten Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 608/7 (Anwesen „Raiffeisenstraße" Haus-Nr. 3) und als rückwärtige, ergänzende Zufahrt zu den Grundstücken Fl.-Nrn. 608/1 & 608/7 (bestehende Anwesen „Raiffeisenstraße" Haus-Nrn. 1 & 5) sowie andererseits als landwirtschaftliche Zufahrtsfläche zu den vorbeschriebenen, im Süden bzw. am südlichen Ortsrandbereich anschließenden großflächigen Grünlandflächen / Pferdekoppeln.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Einmündungsbereich in die „Raiffeisenstraße" ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
Die für die benötigte Sicherstellung der Erschließungssituation mitüberplanten Flächen bzw. Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 608 der Gmkg. Hohenfurch, sind entsprechend den Erfordernissen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten (siehe Eintragung in der Planzeichnung) sowohl zugunsten der jeweiligen Eigentümer des im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens neu ausgewiesenen Baugrundstückes (in Berücksichtigung auch eines ggf. erfolgenden künftig fortlaufenden Eigentümerwechsels!) als auch zugunsten der Gemeinde Hohenfurch und des Freistaates Bayern zu belasten (dingliche Sicherung / grundbuchrechtliche Eintragung).

### 10.2 Ver- und Entsorgung

#### 10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Baugrundstück wird an die Trinkwasserversorgung von Hohenfurch angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation im Trennsystem durch die Kläranlage der Stadt Schongau.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche

Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

### 10.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. erforderliche Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Hohenfurch sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

Hinweise zur Löschwasserversorgung
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des Landesfeuerwehrverbandes Bayern auszubauen.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungen die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

### 10.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

A) Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet
Gemäß der aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht prioritären Zielsetzung, soll generell auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen versickert werden (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter oder ggf. in einen gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig sind (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

Auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung" der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung
Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2.2 in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.
Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Ergänzend wird auch hierfür auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung" in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

### 10.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung und Ziffer 3. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; etwa 60 / 65 m vom „Bauland" der gegenständlichen Einbeziehungssatzung entfernt verläuft die „Schönach" in West-Ost-Richtung.

Der Vorhabenbereich liegt weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Abgesehen von dem nördlichsten Teil des von der „Raiffeisenstraße" abzweigenden Zufahrtsbereichs liegt das Plangebiet auch nicht im sog. wassersensiblen Bereich (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Die Umgrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignisses HQ 100 der „Schönach" (faktisches Überschwemmungsgebiet aus der Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dem Jahr 1999) wurde nachrichtlich-informativ in die Planzeichnung eingetragen.
Da das gegenständliche PG außerhalb dieses faktischen Überschwemmungsgebietes liegt, ist von einer Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis der „Schönach" nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen.

*Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei noch extremeren / extremen Hochwasserereignissen > HQ-100 / HQ-Extrem, insbesondere aufgrund von Lage / Standort bzw. Entfernung des Baugrundstückes zur „Schönach" sowie der Bestandssituation und Geländetopographie, eine Überschwemmung nicht ausgeschlossen werden kann!*

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich sowie den weiteren Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer

räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.
Auf Grundlage der Verfahrensunterlagen i.V.m. dem Wasserschutzgebiet „Hohenfurch" (Gebietskennzahl: 2210813160010) aus dem Jahr 2019 ist allerdings von einem vergleichsweise überaus großen Grundwasserflurabstand von deutlich über 20 m auszugehen. Genauere Angaben können allerdings hinsichtlich des aktuellen Kenntnis- / Datenstandes nicht gemacht werden.

Allgemein wird an dieser Stelle dennoch erneut darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.
Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne") bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

***Es wird deshalb nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie Hang- / Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!***

Weiterführend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

### 10.2.5 Stromversorgung / Kommunikation

A) Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) und ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes als gesichert zu bewerten.

Im Allgemeinen wird insbesondere auch in Bezug auf ggf. im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Kabelleitungen und Freileitungen darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich beiderseits von Kabel- bzw. Freileitungstrassen 1,0 m beträgt und dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind. Der 1 m-Schutzbereich beiderseits der Kabeltrassen ist insbesondere von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Abschließend wird diesbezüglich auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind. Bzgl. Freileitungstrassen müssen alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
Kabellagepläne können auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak abgerufen werden.

B) Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert

anzusehen.

### 10.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Lkr. Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau zu überlassen.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb ausnahmslos entlang der „Raiffeisenstraße" entsprechend zur Leerung bereitzustellen (bzw. im Ergebnis an demselben Standortbereich, an welchem bereits die Müllbehältnisse der bestehenden Anwesen „Raiffeisenstraße" Hausnummern 1, 3 und 4 zur Leerung bereitgestellt werden).

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## Quellenverzeichnis

Der Planung liegen insbesondere nachfolgende fachliche Grundlagen / Daten, Unterlagen etc. zu Grunde:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas"
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Marktoberdorf und Kaufbeuren
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch aus dem Jahr 1982
- Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering: Schalltechnische Untersuchung: „Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Fl.Nr. 608/10 in der Gemeinde Hohenfurch" - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 221053 / 3 vom 30.06.2022"
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Hochwasserstudie aus dem Jahr 1999: Umgrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Schönach

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in dieser Einbeziehungssatzung verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Hohenfurch zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

## IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hohenfurch hat in der Sitzung am 26.07.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch" gemäß gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Zugleich wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „vereinfachten Verfahren" gem. § 13 BauGB beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.07.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 öffentlich ausgelegt.
   Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
   In Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 36 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
   Die öffentliche Auslegung wurde am 23.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

   Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung der der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 23.08.2022 gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.07.2022, fand mit Schreiben vom bzw. E-Mail-Ausgang vom 01.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 statt.
   Auch hier wurde in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 37 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

5. Der Gemeinderat Hohenfurch hat in der öffentlichen Sitzung am 25.10.2022 den Entwurf mit Bezeichnung „Endfassung" der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch" in der Fassung vom 25.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hohenfurch, den 30. MRZ. 2023

(Guntram Vogelsgesang, 1. Bürgermeister)

Siegel

6. Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Hohenfurch übereinstimmen.

Hohenfurch, den 15. FEB. 2023 .....

(Guntram Vogelsgesang, 1. Bürgermeister)

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch" wurde am 27. MRZ. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenfurch und der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Hohenfurch, den 30. MRZ. 2023 .....

(Guntram Vogelsgesang, 1. Bürgermeister)

Siegel

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung „Fl.-Nr. 608/10 und Teilfläche Fl.-Nr. 608 Gemarkung Hohenfurch" und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Hohenfurch übereinstimmen.

**GEMEINDE HOHENFURCH**

Hohenfurch, den 15. FEB. 2023

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Guntram Vogelsgesang

**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Hohenfurch

Mindelheim, den 08.02.2023

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner


eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de