Gemeinde Schwabsoien

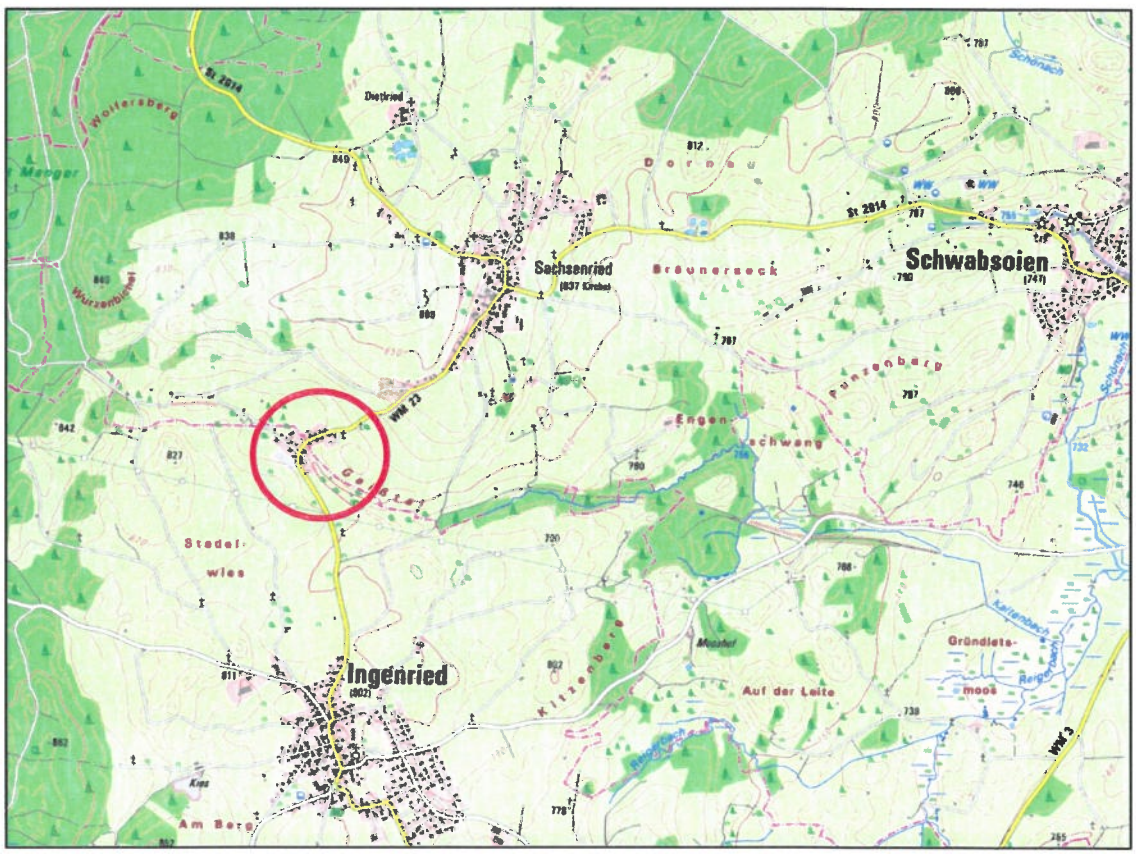
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „IM HASLACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 05.08.2019

Bestandteile des Bebauungsplans:

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).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schwabsoien, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 05.08.2019 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) 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 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) die vorliegende

1. Änderung des Bebauungsplans „Im Haslach",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.08.2019 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am 14. Aug. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Hinweise: Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan 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 („Link") 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.
Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13 a Abs. 2 i.V.m. 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 SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 19. Aug. 2019

(Siegel)

BAYERN GEMEINDE SCHWABSOIEN

.....
Siegfried Neumann, 1. Bürgermeister

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet 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 05.08.2019. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 807/2 (TF = Teilfläche), 807/3 (TF), 807/6 und 807/7, jeweils der Gemarkung Sachsenried.
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.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

2.1 Die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans "Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3 in rotem Farbton festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit. (diese werden in der nachfolgenden Ziffer 3 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben)

2.2 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans ändert mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplanes "Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
Alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 unverändert.

§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans "Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000

(alle nicht geänderten textlichen Festsetzungen der bestandskräftigen Planfassung werden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben)

3.1 Ziffer 1) „Grenze des Geltungsbereiches" wird durch die Inhalte der voranstehenden Ziffer 1.2 dieser Satzung ersetzt.

3.2 Ziffer 2) „Art der baulichen Nutzung" wird entfernt und durch die neu eingefügte Ziffer 2) „Maß der baulichen Nutzung" mit folgendem Wortlaut ersetzt:

3.2.1 „Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Wandhöhe (WH) als Mindest- und Höchstmaß bestimmt.
Die Wandhöhen-Festsetzung gilt nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten.

3.2.2 Die Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet.

3.2.3 Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert.

3.2.4 Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des Hauptgebäudes muss mindestens höhengleich zur Oberkante des natürlichen Geländes liegen und darf diese um max. 0,3 m überschreiten, gemessen in der Mitte / im Zentrum des Gebäudegrundrisses.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen."

3.3 Ziffer 3) „Bauweise" wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
„Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO."

3.4 Ziffer 4) „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen" gilt unverändert:

Im Geltungsbereich ist je vollendete 600 m² eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

Hinweis: Bestehen bereits mehr Wohnungen als zulässig sind, so haben diese Bestandsschutz.

3.5 Ziffer 5) „Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken" gilt unverändert:

Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstücks beträgt 600 m².

3.6 Ziffer 6) „Überbaubare Grundstücksfläche" wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

Baugrenze: „Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt."

3.6.1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.

3.6.2 „Garagen und Nebengebäude sowie Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume bzw. im gesamten Bauland zulässig.

Hinweis: Die gemeindliche „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen" inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung ist zu beachten bzw. anzuwenden."

3.7 Ziffer 7) „Grünflächen" wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

3.7.1 Unterziffer 7.1 „~~Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung):~~ Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung":

Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Abweichend davon ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen zulässig.
Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden."

~~3.7.2~~ Die Unterziffer 7.2 ~~„private Grünfläche (Hausgarten, Obstwiese)"~~ wird ersatzlos gestrichen.

3.8 Ziffer 8) „Grünordnung" wird durch „Grünordnung / Freiflächen / Pflanzgebote" mit folgendem Wortlaut ersetzt bzw. fortgeschrieben:

3.8.1 „Pflanzgebot: Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum ~~und je 50 m² Grünfläche ein Strauch~~ zu pflanzen. Die in der Planzeichnung eingetragenen, zu pflanzenden standortheimischen Laubbäume mind. 2. Wuchsordnung können von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden."

3.8.2 Der Unterpunkt ~~„zu pflanzende Bäume (keine Lagefestsetzung)"~~ wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:
„Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten).
Alternativ ist bei freistehenden, zu pflanzenden Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.

3.8.2.1 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich."

3.8.3 „Auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung auf mindestens 2/3 der Länge der Südgrenze (zu Grundstück Flurnr. 807).

3.8.3.1 Es ist eine mind. 2-reihige, durchgehende Strauchgehölzpflanzung auszuführen. Als Pflanzabstand wird ein Maß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
Formschnitthecken sind nicht zulässig."

3.8.4 „Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

3.8.4.1 Die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen sind der Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" zu entnehmen.

3.8.4.2 Auf den unter Ziffer 3.8.4 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Bepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt."

3.8.5 „Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen."

3.8.6 „Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

3.8.6.1 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster)."

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

Hinweis: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen."

3.9 Ziffer 9) „Gestalterische Festsetzungen" wird wie folgt geändert bzw. fortgeschrieben:

3.9.1 Unterziffer 9.1 „Baukörpergrundform und Firstrichtung":
„Gebäudekörper sind als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Die Traufseite muss mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
Quergiebel(bauwerke) / Querbauten sind in senkrechter Anordnung zur Achse des Haupt- / Grundbaukörpers zulässig. Der First bzw. obere Abschluss der Quergiebelbauten muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers liegen.

3.9.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen."

3.9.2 Unterziffer 9.2 „Fassadengestaltung":
Fassaden sind als Putz- und / oder Holzfassade auszubilden.

3.9.3 Unterziffer 9.3 „Dachform":
„Es sind nur gleichschenklige bzw. symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer zulässig.
(Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig."

3.9.4 Unterziffer 9.4 „Dachneigung":
Es ist eine Dachneigung von 22 – 28° zulässig.

3.9.5 Unterziffer 9.5 „Dachflächen" wird wie folgt ergänzt:
Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.
„Abweichend davon sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen auch mit Dacheindeckungen aus Glas (und Metall) sowie mit Pult- und Flachdachformen zulässig."

3.9.6 Unterziffer 9.6 „Einfriedungen":
„Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,25 m ~~Höhe~~ zur Geländeoberkante beschränkt.
Diese sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen."

3.10 Ziffer 10) „Maßzahl in Meter" wird nachrichtlich-informativ übernommen. Angabe: z.B. 5,00 m.

3.11 Ziffer 11) „Abstandsflächen" wird wie folgt geändert:

„~~Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz).~~ Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007 sind anzuwenden."

3.12 Ziffer 12) „Immissionsschutz" gilt unverändert.

Hinweis: Da aufgrund der räumlichen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes zur nördlich gelegenen Kr WM 23 / Straße „Im Haslach" von keiner immissionsschutzfachlichen bzw.

-rechtlichen Relevanz auszugehen ist (auf die entsprechenden Festsetzungen der benachbarten Flächenbereiche der bestandskräftigen Planung wird verwiesen), wird an dieser Stelle auf die Ausführung der textlichen Festsetzungen der bestandskräftigen Planung verzichtet.

3.13 Ziffer 13) „Sichtdreiecke" wird nachrichtlich-informativ übernommen:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

„Hinweis: Es sind ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten zur Kr WM 23 / Straße „Im Haslach" fortwährend zu gewährleisten."

§ 4 Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung

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

4.2 Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans „Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

HINWEISE DURCH TEXT

Die „Hinweise" des bestandskräftigen Bebauungsplans „Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 werden durch die Inhalte der nachfolgenden Ziffern vollinhaltlich bzw. -ständig ersetzt:

„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, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG 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 DSchG 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**

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern ist. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

Aufgrund dessen ist das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist deshalb ggf. bzw. falls situativ erforderlich entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

2.1 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

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.
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.
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.

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.

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).

3. BODENSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz und Stützmauern zu erfolgen.
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 „Erdarbeiten" beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

3.1 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen 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 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ

4.1 Hochwasserschutz: Aufgrund seiner Höhenlage sowie Lage zum westlich gelegenen Kaltenbach-Graben ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen ist. Das PG befindet sich ebenfalls nicht im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Oktober 2018).

4.2 Grundwasserschutz: 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. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Höhenlage des PG ist von einem (ausreichenden) Grundwasserflurabstand im Bereich mehrerer Meter auszugehen. Mit einem Auftreten von Hangschichtwasser muss gerechnet werden bzw. das Auftreten von Hangschichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen 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. von 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 hingewiesen.
Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Hangschichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

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.

4.3 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser
Infolge der vorhandenen Geländesituation bzw. der topographischen Gegebenheiten des PG kann bei Starkniederschlägen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt. Die Entwässerungseinrichtungen sind deshalb so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz in Verbindung mit Emissionen ausgehend von der Kr WM 23 / Straße „Im Haslach" ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

5.2 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv 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.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Plangebiet sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

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

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:
Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (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)

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind.

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 und Vermessung Weilheim (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 passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Schwabsoien sind einzuhalten."

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Schwabsoien

Mindelheim, den 08.08.2019

M. Eberle

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BYAK 189 882

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 12. Aug. 2019

(Siegel)

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN

Siegfried Neumann, 1. Bürgermeister

Schongauer Straße 1
86987 Schwabsoien
fon 08868-231
fax 08868-1582
gemeinde@schwabsoien.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 / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Anlass und Planungsziel

Mit der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung schafft die Gemeinde Schwabsoien im Ortsteil Sachenried bzw. im Bereich „Im Haslach" / „ehem. Bahnhof" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von weiteren, dringend benötigten Baugrundstücken mit dem Ziel der Realisierung von Wohnbebauung.
Die Planung dient insbesondere der Deckung des unverändert stark anhaltenden Bauflächenbedarfs, vorrangig auch für die ortsansässige Bevölkerung. Sie trägt dazu bei, die junge, einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten (mit Zielsetzung v.a. auf junge Familien und auch auf Familien mit mehreren Kindern). Hierfür wird das Baugebiet „Im Haslach" um zwei weitere, möglichst flexibel nutzbare Baugrundstücke ergänzt, die v.a. auch eine ausreichend flächenmäßige Dimensionierung des Baulandes sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für eine zweckmäßige bauliche Verwertung aufweisen.
Das Planvorhaben trägt damit zur Sicherung der gemeindlichen Handlungsfähigkeit bzgl. einer ausreichenden und bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei und bewerkstelligt eine aus gesamtplanerischer Sicht verträgliche Umsetzung der angestrebten Bebauung am gegenständlichen Ortsrandbereich. In diesem Zusammenhang erfolgt im Umgriff der Bauflächen-Neuausweisungen in Orientierung an den Flächenfestsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans zudem auch eine Aktualisierung bzw. Optimierung der Maßnahmen zur Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung nach Richtung Süden, um eine gesamtverträgliche und qualitätsvolle Eingrünungssituation sicherzustellen.

Im Ergebnis erfolgt mit Umsetzung des Planvorhabens aus gesamtplanerischer und -ökonomischer Sicht auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale eine zielführende Arrondierung des Siedlungsgefüges bzw. die Schließung einer baulichen Lücke in der Siedlungsstruktur des Ortsteils.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (PG) befindet sich am Südrand der entlang des schmalen Talraums des Kaltenbach-Grabens gelegenen Siedlung „Im Haslach", im Gebietsumgriff des Standorts der ehemaligen Bahnhofsanlage. Der Ortsteil Sachsenried liegt ca. 300 m östlich / nordöstlich entfernt.
Im Norden und Osten grenzt das PG an Bestandsbebauung (vorrangig wohngenutzt), in den übrigen Bereichen schließen aktuell vergleichsweise intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen an.
Im westlichen Anschluss weist der bestandskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 zwar ebenfalls bereits eine Baufläche bzw. eine überbaubare Grundstücksfläche aus, allerdings wurde das „bestehende

Baurecht" auf diesen Flächen bisher (noch) nicht umgesetzt. Der räumliche Umgriff ist folglich in starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt.
Die Kreisstraße WM 23 befindet sich, räumlich getrennt durch die Bestandsbebauung, in einer Entfernung von ca. 30 m nördlich der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu für eine Bebauung ausgewiesenen Grundstücksflächen.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der insgesamt ca. 0,28 ha umfassenden Bebauungsplan-Änderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 807/2 (TF = Teilfläche), 807/3 (TF), 807/6 und 807/7, jeweils der Gemarkung Sachsenried.
In der Planzeichnung ist die räumliche Grenze des Geltungsbereichs mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 05.11.2018 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Haslach" beschlossen.
Der **bestandskräftige Bebauungsplan** liegt in der Fassung vom 14.09.2000 vor. Dessen Festsetzungen durch Planzeichnen sind nachrichtlich-informativ in einer gesonderten Darstellung auf der Planzeichnung abgebildet.
Darin ist der überplante Flächenbereich vorrangig als „private Grünfläche (Hausgarten, Obstwiese)" und teils auch bereits als Bauland bzw. „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Entlang des Südrandes ist eine 8 m breite „private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)" als Baugebietseingrünung gegenüber der feien Landschaft ausgewiesen.
Die Lage der Grenze des bestandskräftigen Bebauungsplans kann der Planzeichnung nachrichtlich-informativ entnommen werden.

Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die **Anwendung des § 13 a BauGB** bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren" beschlossen.
Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13 a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. 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.
Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. „Beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a i.V.m. 13 BauGB erfolgt. Folglich wird aufgrund der §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird 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.

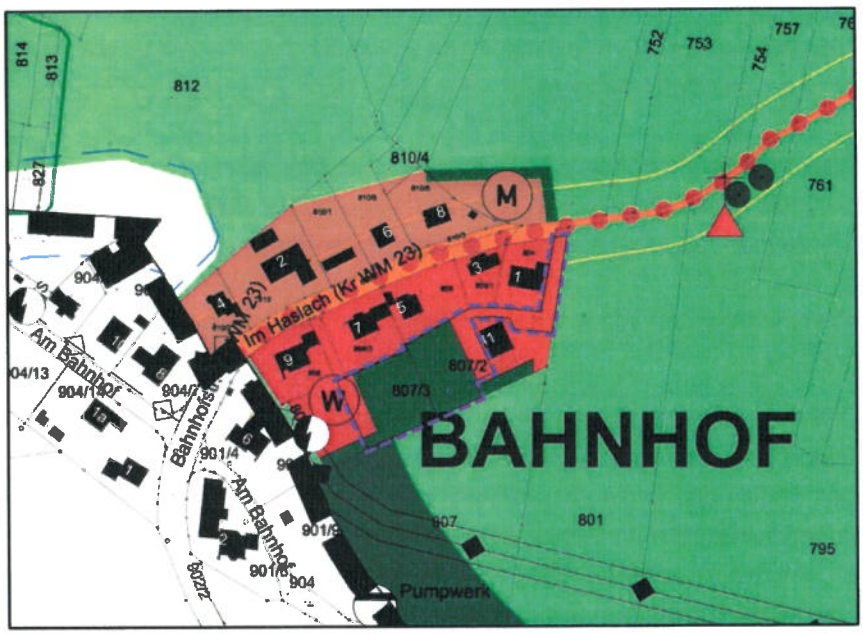
Der bestehende Ortsteil „Im Haslach" stellt auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebau-

ungsplans aus dem Jahr 2000 („einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB) aus planungsrechtlicher Sicht ein bislang insgesamt gut funktionierendes Bau- / Siedlungsgebiet dar. Aufgrund dessen sollen die Regelungen des bestandskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der gegenständlichen, das Gesamtgebiet lediglich geringfügig ergänzenden Baugebietsarrondierung möglichst unverändert fortgelten bzw. die bestandskräftigen Festsetzungen auch nur geringfügig angepasst und bedarfsgerecht aktualisiert werden.

Auf Grundlage des bestandskräftigen Bebauungsplans ist deshalb auch die gegenständliche Bebauungsplanänderung als **einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB** konzipiert. Es wird grundsätzlich nur ein erforderliches Mindestmaß an zusätzlichen planerischen Festsetzungen bzw. Vorgaben festlegt (wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen wie bisher nach § 34 BauGB bzw. werden Vorhaben abschließend im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren behandelt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.11.2010 sind die Flächen der bereits bestandskräftig ausgewiesenen Bauland-Teilbereiche als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt und die übrigen, u.a. neu für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als „Private Grünflächen / Hofflächen im Außenbereich" gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplan-Änderung (ohne Maßstab)

<u>Planberichtigung / -nachführung des Flächennutzungsplans</u>

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß §§ 13a i.V.m. 13 BauGB im sog. „Beschleunigten Verfahren" (bzw. „Bebauungspläne der Innenentwicklung").

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schwabsoien durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert bzw. entsprechend angepasst (1. Planberichtigung).

3.3 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

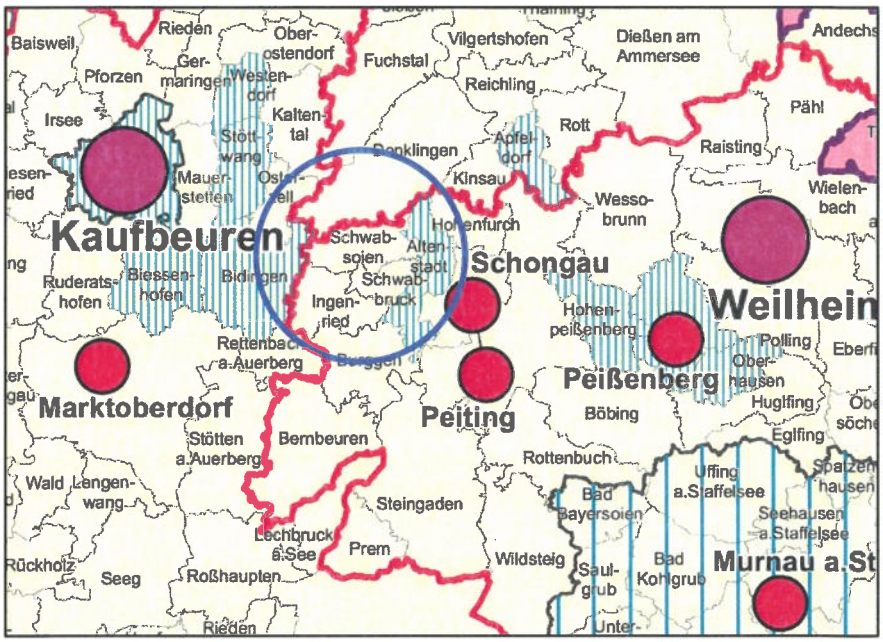
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.3.1 Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018

Die Gemeinde Schwabsoien zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum.**

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".



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

Des Weiteren werden in Verbindung mit der gegenständlichen Planung u.a. folgende **Ziele und Grundsätze** zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche aufgeführt:

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

3.3.2 Regionalplanung

Gemäß des Regionalplans der Region Oberland gehört zum **Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.**
Allgemeine Ziele des Regionalplans Oberland bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- „Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.6 Z)
- „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 1.8 Z)
- „Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können." (Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen, 4 G)

3.3.3 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant.

Im Ergebnis erfolgt mit Umsetzung des Planvorhabens aus gesamtplanerischer und -ökonomischer Sicht auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der örtlich vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale eine zielführende Arrondierung des Siedlungsgefüges bzw. die Schließung einer baulichen Lücke in der Siedlungsstruktur des Ortsteils (bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung).

Im Bereich des Siedlungsgefüges des Ortsteils ist keine vergleichbare Situation bzw. kein Flächenbereich vorhanden, der aus gesamtplanerischer Sicht unter Nutzung der vorhanden Strukturpotentiale sowie in Berücksichtigung der landesplanerisch-raumordnerischen Belange besser für eine zielführende Fortentwicklung entsprechend der aktuellen Bedarfssituation geeignet wäre.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung konsequent die Zielsetzung des LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB um bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale (hier neben Flächen- insbesondere auch Erschließungspotentiale) vorrangig zu nutzen.

Fazit: Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht. Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplanerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung" insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzungen LEP 3.2 (Z) bzw. die Nutzung vorhandener Flächen - / Raumpotentiale und LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Neben den vorhandenen wassergebunden befestigten Flächen der Hof-, Wege- und Zufahrtsbereiche am Ostrand (Schotterflächen zur Erschließung Bestandsanwesen Hausnr. 11) ist die Osthälfte des Plangebiets im Wesentlichen geprägt durch die Gartenlandfläche bzw. die kleingärtnerisch intensiv genutzten Flächen des Bestandsanwesens Hausnr. 11 auf den Fl.-Nrn. 807/2 und 807/6. Dagegen weist die gesamte Westhälfte des Vorhabengebietes (Teilbereich Grundstück Fl.-Nr. 807/3 sowie Fl.-Nr. 807/7) eine vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung auf (mit regional typischer Wiesenvegetation). Zusammen mit der angrenzenden Bestandsbebauung ist der räumliche Plangebietsumgriff folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende und v.a. auch durch die intensive anthropogene Nutzung unbeeinträchtigte Grün- bzw. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die kleingärtnerisch intensiv genutzte Gartenfläche des Bestandsanwesens Hausnr. 11 weist im Geltungsbereich neben einer rund 20 m langen und ca. 3 bis 4 m breiten Strauchhecke entlang der Westgrenze des Grundstücks (junges Alter, bestehend aus vorrangig Hartriegel, Hasel, Weiden, etc.) im Wesentlichen noch 2 Obstgehölze (junges Alter) und einen Ahorn (Stammbusch, junges Alter) auf.
Im Übrigen sind die Randbereiche der Plangebietsflächen zum benachbarten Siedlungsbestand abschnittsweise durch grenznahe Gehölz- / Heckenstrukturen der angrenzenden Privatgärten geprägt (vorrangig standortheimische Gehölze, insgesamt ebenfalls Großteils jungen Alters).

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

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 v.a. von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.
Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (bzw. Landschaftsbild) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als geringfügig zu bewerten.
Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend dargestellt:

4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.800 m². Davon stellen ca. 1.200 m² bereits bestehende bzw. bestandskräftig festgesetzte Baulandflächen mit anteiligen überbaubaren Grundstücksflächen dar. Zudem wird entlang des Südrandes unverändert zur bestandkräftigen Planung eine durchgehend 8 m breite und insgesamt ca. 460 m² umfassende Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" festgesetzt. Im Ergebnis werden damit lediglich noch ca. 1.150 m² an neuen bzw. bisher nicht als Bauland / Baugebiet überplante Flächen für das Planvorhaben in Anspruch genommen, die aktuell als „private Grünfläche (Hausgarten, Obstwiese)" bestandskräftig ausgewiesen sind. Diese Flächen wurden allerdings bislang noch nicht entsprechend dieser bestandskräftigen Flächenfestsetzung hergestellt und werden aktuell bzw. voraussichtlich auch bis auf weiteres als Intensiv-Grünland genutzt.
Auf die Flächenaufschlüsselung / -bilanz der Planungskonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 5. wird ferner verwiesen.
Insgesamt ist das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung v.a. im Hinblick auf die (planungsrechtliche) Bestandssituation sowie die besondere Lage des Plangebietes in der Siedlungsstruktur (3 Seiten umgeben von bestehender sowie bestandskräftig ausgewiesener Bebauung; Maßnahme der Innenentwicklung und zielführende Siedlungs-Arrondierung) und in Berücksichtigung der damit verbundenen Flächen-Erfordernisse (Erschließungssituationen, etc.) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden handelt es sich vorherrschend um Braunerde (gering verbreitet Parabraunerde) aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Der Untergrund (Jungmo-

räne mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter) ist geprägt von Quartären bzw. würmzeitlichen, sandig bis tonig-schluffigen Kiesen (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Die Plangebietsflächen sind geprägt durch wassergebunden befestigte Erschließungsflächen (Schotterflächen mit Erschließungsfunktion für das Bestandsanwesen Hausnr. 11), eine intensive Gartenland-Nutzung sowie eine vergleichsweise intensiv landwirtschaftliche Grünland-Nutzung. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insbesondere auch durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden Realnutzungs-Situation 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 Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen.
Das Geländeniveau fällt im Bereich der für eine Überbauung mit Hauptgebäuden neu beplanten Flächen bzw. in dem rund 60 m breiten Flächenabschnitt der Baugebiets-Neuausweisung insgesamt betrachtet allmählich von ca. 807 m ü. NN auf ca. 803 m ü. NN (= um rund 4 m) von Osten nach Westen hin ab. Zudem neigt sich das Gelände durchgehend bzw. über den gesamten Flächenabschnitt hinweg noch um rund 1 m von Süden nach Norden.

Oberflächengewässer sind im PG selbst nicht vorhanden. Der zum Teil verrohte „Kaltenbach-Graben" liegt ca. 35 bis 40 m von der Westgrenze des Vorhabengebietes entfernt. Aufgrund seiner Höhenlage sowie Lage zum westlich gelegenen Graben ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen ist. Das PG befindet sich ebenfalls nicht im sog. „wassersensiblen Bereich" (LfU, "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand Oktober 2018).

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. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Höhenlage des PG ist von einem (ausreichenden) Grundwasserflurabstand im Bereich mehrerer Meter auszugehen. Mit einem Auftreten von Hangschichtwasser muss gerechnet werden bzw. das Auftreten von Hangschichtenwasser kann nicht ausgeschlossen werden.
Auf die ausführlichen Hinweise und Empfehlungen unter Ziffer 4.2 der „Hinweise durch Text", im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen, wird verwiesen. Auch wird auf die Ausführungen unter dieser Ziffer in Bezug auf ein ggf. erforderliches Ergreifen von entsprechenden Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper hingewiesen.
Es wird abermals darauf hingewiesen, dass die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder Grundwasser grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt.
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.

Des Weiteren wird insbesondere auch im Hinblick auf die vorhandene Geländesituation bzw. die topographischen Gegebenheiten des PG auf die Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser unter der Ziffer 4.3 der „Hinweise durch Text" verwiesen.
Eine Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist generell unzulässig.

4.2.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
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 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Auf Ziffer 3. der „Hinweise durch Text" wird ergänzend verwiesen.

4.2.4 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.

Artenschützerische Bewertung: Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Plangebietsflächen v.a. aufgrund der Bestandssituation / Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1) sowie der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation 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, Reine, etc. sind ebenfalls nicht vorhanden.
Zwar ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens sowohl die regional typische Wiesenvegetation des intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandes als auch die Gartenlandflächen mit deren Gehölzbeständen (allesamt jungen Alters) großflächig überbaut / überformt werden und damit weitreichend verloren gehen. Allerdings kann v.a. der Verlust an Gehölzen / Gehölzstrukturen durch die qualitätsvollen grünordnerischen Pflanzmaßnahmen zur Baugebietseingrünung sowie zudem durch die auf den künftigen Freiflächen der neuen Baugebiets-Grundstücke zusätzlich zu erwartenden Pflanzungen vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

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.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen im Plangebietsumgriff vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökolog. Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einem evtl. temporären Verlust i.V.m. der

baulichen Verwertung der Plangebietsflächen oder der Störung eines Teilbereichs ihres potentiellen Lebensraumes ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor.
In diesem Zusammenhang wird neuerlich deutlich darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen bzw. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.5 Denkmalschutz - Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.
Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1. der „Hinweise durch Text" verwiesen.

4.2.6 Klima/Luft, Mensch (Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild sowie Sachgüter

Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte innerhalb und im Randbereich des PG) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung aufgrund insbesondere von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) gehen zwar die aktuell vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet in Ortsrandlage anzusprechenden Plangebietsflächen Großteils verloren. Allerdings ist baubedingt v.a. im Hinblick auf die Bestandssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (Grundflächenzahl von max. 0,3 zulässig) und 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 auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Immissionsschutz sind 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. Betriebsbedingt ist 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. Weiterführend wird in Bezug auf die Belange des Schutzgutes Immissionsschutz auf die Ausführungen unter der Ziffer 5. der textlichen Hinweise verwiesen.

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sind diese allerdings als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist bei Umsetzung der räumlich-wirksamen bzw. qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Ortsrand- / Baugebietseingrünung von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen auszugehen.

5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans werden mit Inkrafttreten dieser Satzung die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans "Im Haslach" in der Fassung vom 14.09.2000 durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt

und fortgeschrieben. Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit.

(Hinweis zu den Festsetzungen durch Text für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen unter der betreffenden Ziffer 3. der textlichen Festsetzungen in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge die textlichen Festsetzung des bestandskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000 wiedergegeben. Diese nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen Festsetzungen durch Text werden unter der Ziffer 3. im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ gekennzeichnet.)

5.1 Wesentliche Änderungen bzw. Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption

1. Vollständige Überplanung des ca. 1.135 m² großen, bestandskräftig als „private Grünfläche (Hausgarten, Obstwiese)" ausgewiesenen Flächenbereichs und Neuausweisung von Baulandflächen im betreffenden Gebietsumgriff.
2. In Fortsetzung der Grundkonzeption der Führung der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des bestandskräftigen Bebauungsplans (Abstände zu Nachbargrundstücken, Ortsrandeingrünung, etc.) erfolgt eine Ergänzung der Bauzeile am Südrand des Baugebietes um 2 zusätzliche Bauflächen. Aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht und v.a. auch im Hinblick auf die Nutzung der vorhandenen Erschließungs- sowie Flächenpotentiale (Geringhaltung / Vermeidung von Flächenverbrauch) stellt das Planvorhaben damit eine zielführende und gebietsverträgliche Baugebiets-Arrondierung dar. Die Anordnung der Baufenster wird dabei gesamtkonzeptionell sowohl in weitreichender Berücksichtigung der Lage der Baukörper der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung selbst als auch der baulichen Fortentwicklungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke (v.a. Fl.-Nr. 809) vorgenommen. Für eine entsprechende Sicherstellung der nachbarlichen Belange / Interessen (v.a. Wahrung Blickbeziehungen bzw. möglichst freie Sicht nach Richtung Süden / Südosten) sind zwischen den Baufenstern räumlich-wirksame Abstände / ausreichende Freiräume festgelegt (Breite 11 und 13 m).

   Damit erfolgt die Umsetzung der neuen Bebauung in Bezug auf die Baukörper-Lage und -Ausrichtung der Bestandsbebauung sowie auch auf eine mögliche bauliche Fortentwicklung der Bestands-Grundstücke (v.a. Osthälfte von Fl.-Nr. 809) mit einem deutlichen, räumlich-wahrnehmbaren Versatz zueinander bzw. „auf Lücke". Hierfür wurden ferner die Randbereiche der östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden, bestandskräftig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen konzeptionell mit einbezogen bzw. überplant und deren Baufenster-Flächen deutlich reduziert. Ferner ist in der Osthälfte der Baugrundstücke für eine bestmögliche Sicherstellung / Wahrung der Blickbeziehungen der Baugrenzen-Abstand zur südlich gelegenen Ortsrandeingrünung gegenüber den Festlegungen der bestandskräftigen Planungskonzeption von 3 m auf 5 m ausgeweitet.
3. Darüber hinaus wurde im Hinblick auf die angestrebte Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (u.a. §§ 1a Abs. 2 und 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sowie die bestmögliche Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale das Baufenster in der Westhälfte des Plangebietes mit einer deutlichen räumlichen Unterteilung festgesetzt. Hiermit ist vor dem Hintergrund der Geringhaltung des Flächenverbrauchs die aus gesamtplanerischer Sicht angestrebte Möglichkeit am Standort eine bauliche Realisierung von 2 Hauptbaukörpern (ggf. auch auf 2 separaten Baugrundstücken) auf den Restflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 807/3 zu berücksichtigen planungskonzeptionell grundsätzlich sichergestellt. Mit dem festgelegten Abstand von 3 m zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewählte Situierung und Dimensionierung der Baufelder stehen für den Grundstückseigentümer i.E. ausreichend flexible Regelungseckpunkte für eine künftige zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertung des Grundstückes zur Verfügung (inkl. einer evtl. weiteren Grund-

stücks-Unterteilung). Auf den funktionalen Nachweis in der Planzeichnung bzw. die nachrichtlich-informative Darstellung einer möglichen Bebauung im Rahmen des Situierungs- / Umsetzungsvorschlags der städtebaulichen Konzeption wird verwiesen.

4. Um eine harmonische und gebietsverträgliche Ausrichtung der Baukörper am gegenständlichen Ortsrandbereich zu gewährleisten ist v.a. auch in Bezug auf die Bestandsbebauung der näheren Umgebung, welche auf die neu ausgewiesenen Baugrundstücksflächen einwirkt, eine Festsetzung der Firstrichtung der Hauptbaukörper erforderlich. Diese wird im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse und einen städtebaulich geordnet wirkenden Gesamt-Charakter am südlichen Ortsrandbereich des Siedlungsgefüges in Orientierung an die Baufenster (bzw. die bestehenden Grundstücksgrenzen) festgelegt.
5. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, wie dies in der bestandskräftigen Planung bislang erfolgte, wird für das Erreichen des Planungsziels im verfahrensgegenständlichen Geltungs- / Änderungsbereich v.a. auch mit Blick auf den Charakter der umgebenden Bestandsbebauung nicht (mehr) als erforderlich erachtet. Allerdings ist aufgrund der baulichen Bestandssituation der näheren Umgebung in der vorliegenden Planung nun ein differenzierter Regelungsbedarf des Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Zur Sicherung der gewünschten Planungskonzeption sowie zudem auch als Prämisse zur Aufrechterhaltung (entsprechend der bestandskräftigen Planung) der gegenständlichen Bebauungsplanänderung als ein „einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB wird deshalb den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Vorrang vor der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gegeben.

   Mit den gesonderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellt die Planungskonzeption in Berücksichtigung der Geländetopographie sowie auch der Lage am Ortsrand des Siedlungsgefüges eine bedarfsgerechte und mit der (angestrebten) Erscheinung des Ortsbildes am Südrand des Baugebietes „Im Haslach" verträgliche städtebauliche Situation sicher. Durch die Festlegung der Wandhöhe auf einen Wert von mind. 4,70 m bis max. 5,20 m (gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut an der Gebäudeaußenwand), sowie der Sockelhöhe / Höhenlage Oberkante Fertigfußboden von 0,0 m bis 0,30 m als Mindest- und Höchstmaß zur Oberkante des natürlichen Geländes (gemessen im Zentrum des Gebäudes) wird insgesamt eine gesamtgebietsverträgliche, harmonisch gestaffelte Höhenabfolge der Baukörper in dem vorrangig nach Richtung Westen zum „Kaltenbach-Graben" hin abfallenden Gelände erzielt. Insbesondere wird damit auch eine mögliche, am Standort als unverträglich bewertete Realisierung von Gebäudehöhen / Kubaturen i.V.m. der Bestandsbebauung der näheren Umgebung, welche auf die neu ausgewiesenen Baugrundstücksflächen grundsätzlich einwirkt, vermeiden (v.a. Bebauung mit 2 Vollgeschossen unter dem Dachraum). Des Weiteren ist hierdurch die Umsetzung einer ebenfalls als unverträglich angesehenen, nur 1-geschossigen bzw. erdgeschossigen Bebauung mit geringer Höhenentwicklung („Bungalow-ähnliche" Bauformen) nicht möglich.

   Zusammen mit diesen Festsetzungen und der Festlegung einer (reduzierten) Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von max. 0,3 wird im Plangebiet sowohl eine Bebauung mit einer gesamtgebietsverträglichen Höhenentwicklung und Kubatur als auch eine bedarfsgerechte und verträgliche Nutzungsintensität / Intensität der baulichen Verwertbarkeit der neu ausgewiesenen Bauflächen erreicht. Neben der Zielsetzung einer bestmöglichen Sicherstellung der nachbarlichen Belange / Interessen erfolgt hiermit zusammen mit der festgesetzten, qualitätsvollen Ortsrandeingrünung insbesondere auch die Ausbildung eines zielführenden Übergangsbereichs des Baugebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft.

   Im Hinblick auf die mit einer Breite von 8 m vergleichsweise großzügig dimensionierte Ortsrandeingrünungsfläche, welche grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist (mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen), wird für eine zweckmäßig-zielführende bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke ferner festgesetzt, dass die Ortsrandeingrünungsflächen nicht zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

6. Bauweise: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff sowie die Lage im Ortsrandbereich mit einer angestrebten Reduzierung der Nutzungsintensität ist unverändert zur bestandskräftigen Planfassung sowie v.a. auch für eine abschließende Klarstellung der Bestimmtheit eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Zudem werden die textlichen Festsetzungen noch um den klarstellenden Zusatz ergänzt, dass im Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO gilt.
7. Abschließend werden die gestalterischen Festsetzungen unter den Punkten „Baukörpergrundform (...)", „Dachform", „Dachflächen" und „Einfriedungen" geringfügig aktualisiert. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten, gebietsverträglichen Bebauung erfolgt v.a. eine zielführende Ergänzung von abschließend klarstellenden Formulierungen (bzgl. der Bestimmtheit) sowie von fachlichen Standards in einigen Punkten der bestandskräftigen Festsetzungen durch Text.

5.2 Wesentliche Änderungen bzw. Fortschreibung der grünordnerischen Konzeption

1. Die Flächen für die Ortsrandeingrünung bleiben in ihrer räumlichen Ausdehnung gegenüber der bestandskräftigen Planfassung unverändert (durchgehende Breite von 8,0 m). Allerdings erfolgt im Hinblick auf die bestandskräftigen Festsetzungsinhalte eine Aktualisierung bzw. Optimierung der Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung um eine gesamtverträgliche und qualitätsvolle Eingrünungssituation abschließend sicherzustellen.

   So besteht auf den neu bezeichneten „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung"" innerhalb der ebenfalls neu festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung auf mindestens 2/3 der Länge der Südgrenze (mind. 2-reihige Bepflanzung). Die hierfür im Detail festgesetzten Ausführungs- und Gestaltungs-Eckpunkte (u.a. ist ausschließlich die Verwendung von autochthonem Pflanzgut standortheimischer Pflanzen zulässig) können den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

   Weiterhin besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze mind. 2. Wuchsordnung im Bereich der Ortsrandeingrünung (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Deren Anzahl kann allerdings von der unverändert in der Planung enthaltenen m^2-bezogenen Festsetzung zur Pflanzung von Einzelgehölzen innerhalb der Baugrundstückflächen abgezogen werden.
2. Für eine abschließende Sicherstellung der Funktion und des planungsrechtlichen Status der Ortsrandeingrünungsflächen wird festgesetzt, dass auf den „Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung"" die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO, mit Ausnahme von sockellosen Einfriedungen, unzulässig ist. Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Sie dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
3. Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind zudem als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Auch sind Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Wege- und Hofflächen auf Privatgrund mit sickerfähigen Belägen auszubilden.
4. Abschließend erfolgt die Festsetzung eines bindenden Zeitraums für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen. So hat die Ausführung der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

5.3 Änderungen / Fortschreibungen der textlichen Hinweise

Die „Hinweise" des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2000 werden vollständig durch die im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Wesentlichen zu berücksichtigenden Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzlichen Regelungen, Handlungsempfehlungen etc. aktualisiert bzw. ersetzt.

Entsprechend werden die Hinweise durch Text um insgesamt 9 neue Unterpunkte fortgeschrieben, die wie folgt lauten: Ziffer 1. „Denkmalschutz", Ziffer 2. Niederschlagswasserversickerung", Ziffer 3. „Bodenschutz", Ziffer 4. Grund- und Hochwasserschutz", Ziffer 5. „Immissionsschutz", Ziffer 6. „Anpflanzen, von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen", Ziffer 7. „Vermessungszeichen", Ziffer 8. „Photovoltaikanlagen" und Ziffer 9. „Örtliche Bauvorschriften".

Auf die Ausführungen unter den entsprechenden Punkten der textlichen Hinweise wird jeweils verwiesen.

5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Brandschutz

1. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Bestandssituation bzw. die bestehenden, uneingeschränkt funktionierenden Zufahrtsbereiche / Grundstückszufahrten auf Privatgrund, die jeweils direkt auf die Straße „Im Haslach" / Kr WM 23 führen, als sichergestellt zu bewerten.
   Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichende Sichtverhältnisse an den Grundstückszufahrten zur Kr WM 23 / Straße „Im Haslach" fortwährend zu gewährleisten sind.

2. Fahr-, Geh- und Leitungsrechte
   Da für die Sicherstellung der Erschließung der Bauflächen-Neuausweisung auf den Fl.-Nrn. 807/6 & 807/7 eine (gemeinsame) Mitnutzung der privaten Grundstückszufahrt der Fl.-Nr. 807/2 (insgesamt steht damit ein ca. 5,75 - 6,75 m breiter Flächenbereich zur Verfügung) sowie darüber hinaus von weiteren Grundstücks-Teilflächen des östlich angrenzenden Anwesens Hausnr. 11 erforderlich ist, sind die hierfür benötigten Flächen mit einer Grunddienstbarkeit zu belegen. Der in der Planzeichnung eingetragene, räumlich-funktional erforderliche Flächenumgriff des Grundstücks Fl.-Nr. 807/2 ist mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten sowohl zugunsten der / des Eigentümer(s) des neu ausgewiesenen Baugrundstücks auf den Fl.-Nrn. 807/6 & 807/7 als auch zugunsten der Gemeinde Schwabsoien / des Freistaats Bayern zu belasten.
   Darüber hinaus bzw. im Gegenzug ist mit Blick auf die bestehenden Grundstücks-Abmarkungen ebenfalls der räumlich-funktional erforderliche Flächenumgriff des Grundstücks Fl.-Nr. 807/6 zugunsten der / des Eigentümer(s) des Bestands-Anwesens Hausnr. 11 auf Fl.-Nr. 807/2 für eine abschließende Sicherstellung der Erschließungsfunktion des Gebäudebestandes entsprechend zu belasten.
   Für die Bauflächen-Ausweisungen am Westrand des Plangebietes (Grundstück Fl.-Nr. 807/3) besteht bis auf weiteres eine „Eigentümergleichheit" mit den Flächen des zugehörigen bzw. zugeordneten Grundstücks-Zufahrtsbereichs zur Straße „Im Haslach" / Kr WM 23 (5 m breiter Erschließungsstich zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 808 und 808/3 nach Richtung Norden). Aufgrund dessen ist hier im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung kein entsprechender Handlungsbedarf gegeben und der Zufahrtsbereich wurde deshalb auch nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Planvorhabens mit einbezogen. Die Sicherstellung der Erschließungsfunktion ist im Rahmen der weiterführenden Planungen bzw. Entwicklungen für die Grundstücksteilflächen (ggf. auf Grundlage einer Grundstücksunterteilung mit unterschiedlichen Eigentümern, etc.) entsprechend den jeweiligen Erfordernissen situativ vorzunehmen.

3. Ver- und Entsorgung
   Stromversorgung, Kommunikation:
   Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH.
   Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Wasserver- und Entsorgung:
Die Grundstücke werden an die Trinkwasserversorgung von Schwabsoien angeschlossen.
Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen. Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.
Das von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist weitestmöglich vor Ort bzw. auf den Bau-Grundstücken zu versickern (auf die Ausführungen zur „Niederschlagswasserbehandlung" unter der Ziffer 2. der „Hinweise durch Text" wird verwiesen).

4. Brandschutz
Die Situation in Bezug auf den Brandschutz wurde im Vorfeld des Planvorhabens bereits im Detail mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Weilheim-Schongau vorabgestimmt. Im Ergebnis ist zur Sicherstellung der Belange des Brandschutzes sowohl für die Bauflächen-Neuausweisung auf den Fl.-Nrn. 807/6 und 807/7 als auch für das Bestands-Anwesen Hausnr. 11 die Berücksichtigung einer ausreichend breiten Feuerwehrzufahrt zur Kr WM 23 sowie einer mind. 12 m x 7 m breiten Aufstell- / Bewegungsfläche für die Feuerwehr auf den Grundstücksteilflächen der beiden Fl.-Nrn. 807/2 und 807/6 im östlichen Anschluss an das Anwesen Hausnr. 11 erforderlich. Der entsprechend für die brandschutztechnische Erschließung benötigte Flächenumgriff ist in der Planzeichnung eingetragen und als eine mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (mit Angabe / Bezeichnung der Funktion) festgesetzt.
Die brandschutztechnische Erschließung für die Bauflächen-Neuausweisung am Westrand des Plangebiets ist gemäß den Abstimmungsergebnissen als ebenfalls sichergestellt zu bewerten. Die Aufstellfläche befindet sich hier direkt auf der Straße „Im Haslach". Darüber hinaus ist die Erschließung / eine funktionsfähige Durchfahrt mit einer vorhandenen Grundstücks-Abmarkung von 5,0 m Breite für den zugehörigen bzw. zugeordneten Zufahrtsbereich als grundsätzlich ausreichend zu bewerten (Erschließungsstich zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 808 und 808/3).

Löschwasserversorgung
Die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO sind einzuhalten. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.
Bevor ggf. Löschwasserhydranten (empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222) aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Schwabsoien sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat / dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen.

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 Sicht der Feuerwehr" des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
- 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 Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

5. Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf
   Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Weilheim-Schongau entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist.
   Die Müllsammelbehälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise entlang der, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. entlang der Straße „Im Haslach" / Kr WM 23 bereitzustellen.
   Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.820 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 2.820 m²	
Bauland / Baugrundstücke, darunter: *- Neuausweisung Bauland / Baugrundstücke* *- Bauland / Baugrundstücke, bestandskräftig festgesetzt* *(davon:* *- Neu mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:* *- bestandskräftig ausgewiesene überbaubare Grundstücksflächen:* *- bestandskräftig ausgewiesenes sonstiges Bauland:)*	ca. 2.360 m² *ca. 1.135 m²* *ca. 1.225 m²* *(ca. 525 m²)* *(ca. 305 m²)* *(ca. 395 m²)*	ca. 84 % *(ca. 40 %)* *(ca. 44 %)* *(ca. 19 %)* *(ca. 11 %)* *(ca. 14 %)*
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" (unverändert zur bestandkräftigen Planung)	ca. 460 m²	ca. 16 %

6. Umweltbericht / Umweltprüfung & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.
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.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwabsoien hat in der Sitzung am 05.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Haslach" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13a und 13 BauGB gefasst.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 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. Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.11.2018 fand in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 18.04.2019 statt. Zeitgleich wurden die Planunterlagen auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
   Die Ersatzbeteiligung wurde am 29.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Haslach", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.11.2018 wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 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.
   Im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie auch in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 35 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
   Die öffentliche Auslegung wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

   Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 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 07.06.2019 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Haslach", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.11.2018 , fand mit Schreiben bzw. E-Mail-Ausgang vom 13.06.2019 bis einschließlich 22.07.2019 statt.
   Auch hier wurde im Hinblick auf den Umfang der Planung sowie auch in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 39 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

6. Der Gemeinderat Schwabsoien hat in der öffentlichen Sitzung am 05.08.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Haslach" in der Fassung vom 05.08.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabsoien, den 12. Aug. 2019

.....
(Siegfried Neumann, 1. Bürgermeister)

Siegel

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN

7. Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Schwabsoien übereinstimmen.

Schwabsoien, den 12. Aug. 2019 .....
(Siegfried Neumann, 1. Bürgermeister)

BAYERN GEMEINDE SCHWABSOIEN Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Haslach" wurde am 14. Aug. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung 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 Bebauungsplan-Änderung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Bebauungsplan-Änderung 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.

Schwabsoien, den 19. Aug. 2019 .....
(Siegfried Neumann, 1. Bürgermeister)

BAYERN GEMEINDE SCHWABSOIEN Siegel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Haslach" und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Schwabsoien übereinstimmen.

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 12. Aug. 2019

(Siegel)

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN

.....

Siegfried Neumann, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Schwabsoien

Mindelheim, den 08.08.2019

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 189 882

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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