Gemeinde Schwabsoien

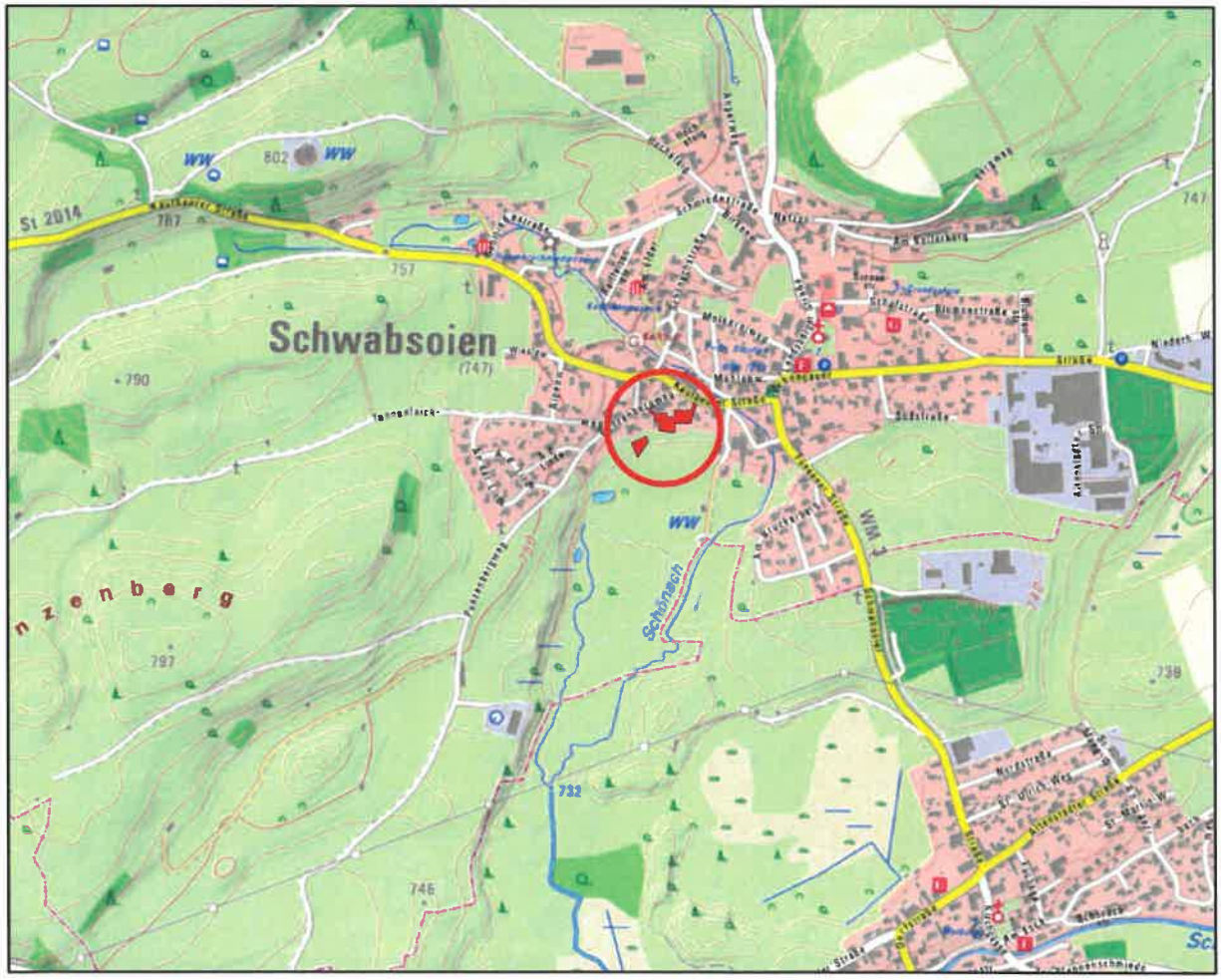
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AM ÄNGER“

ENDFASSUNG MIT STAND VOM 07.11.2022

Bestandteile der Einbeziehungssatzung:

1. **Planzeichnung/ Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1000)**

2. **Textteil mit**
   - **I Präambel**
   - **II Satzung (Festsetzungen durch Text)**
   - **III Begründung mit Verfahrensvermerken**



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Textteil

I Präambel

1. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schwabsoien, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt mit Sitzung vom 07.11.2022 aufgrund von **§ 34 Abs. 4 bis 6** des **Baugesetzbuches (BauGB) sowie §§ 2, 8, 9, 10 und 13 BauGB,** geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) die vorliegende

Einbeziehungssatzung „Am Änger",

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.11.2022 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ....23. DEZ. 2022.... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Ortskern" in der Fassung vom 12.07.2010, in Kraft getreten am 17.11.2011, sowie dessen 1. Änderung, in der Fassung vom 07.10.2013, in Kraft getreten am 09.10.2013, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

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

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den ....10. JAN. 2023....

(Siegel)

BAYERN GEMEINDE SCHWABSOIEN

.....
1. Bürgermeister Manfred Schmid

II Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

1.1 Die Einbeziehungssatzung wird gebildet durch die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 07.11.2022. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 73 und 76, jeweils der Gemarkung Schwabsoien.

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

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

1.4 Der zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von rechnerisch insgesamt 260 m² ist zugeordnet / festgesetzt auf einer Teilfläche von 260 m² des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 781/6 der Gemarkung Schwabsoien (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0).
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der ausgewiesenen „Teilgebietsfläche-WEST" sowohl durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) als auch durch die Werteangaben für die höchstzulässige Wand- & Firsthöhe (WH & FH) bestimmt.

Hinweis: Für die „Teilgebietsfläche-OST" werden keine gesonderten Festsetzungen zur GRZ, WH und FH getroffen bzw. sind diese aus gesamtplanerischer Sicht vorliegend nicht erforderlich.

2.1.1 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf in beiden Teilgebietsflächen angewendet werden.

2.1.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland (Fläche ohne hinterlegte Farbe bzw. in weißer Farbgebung gekennzeichneter Flächenbereich) hinzugerechnet.

2.2 In der „Teilgebietsfläche-WEST" beträgt die max. zulässige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes 6,0 m. Die Firsthöhe (FH) darf 7,7 m nicht überschreiten.

2.2.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird durch das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG; als unterer Bezugspunkt) und der OK der Dachhaut in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand (als oberer Bezugspunkt) bestimmt.
Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First bestimmt.

2.3 Höhenlage der Gebäude: In der „Teilgebietsfläche-WEST" darf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) des Hauptgebäudes die Oberkante des natürlichen Geländes gemessen an der

höchstgelegenen nord- bzw. hangseitigen Gebäudeaußenkante / -ecke um max. 0,20 m überschreiten.

2.3.1 Eine den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise:
- In der „Teilgebietsfläche-OST" wird die Höhenlage der OK RFB EG des Hauptgebäudes v.a. vor dem Hintergrund der Bestandssituation mit bereits vorhandener Bebauung auf Grundlage der (künftig) einzelfallbezogenen, konkret zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange insbesondere i.V.m. der allg. Erschließungssituation, des Orts- / Landschaftsbildes, etc. von der Gemeinde auf der nachfolgenden Planungsebene der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
- Den Bauantragsunterlagen beider Teilgebietsflächen sind Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind insbesondere das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

3.2 Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Schwabsoien vom 25.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021.
Im Übrigen gelten die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021.

3.2.1 Abweichend von § 3.2 hat in der „Teilgebietsfläche-WEST" die überbaubare Grundstücksfläche / eingetragene Baugrenze entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Fl.-Nrn. 73 und 75 Vorrang vor den Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sowie den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

Hinweis: Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet zu beachten.

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

3.3.1 Abweichend von § 3.3 ist eine Überschreitung zulässig durch
a) mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen nach Richtung Süden und Westen bis zu maximal 4,0 m Tiefe sowie
b) Dachüberstände, welche bis zu max. 1,5 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten (Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut (bzw. ohne Dachrinne) und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar).

3.4 Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

§ 4 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

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

4.1.1 Abweichend von § 4.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) im gesamten Bereich des Baulandes (Flächen ohne hinterlegte Farbe bzw. Flächenbereiche in weißer Farbgebung) zulässig, sofern diese einen Mindestabstand von 3,0 m gegenüber den öffentlichen Straßen-Grundstücksflächen einhalten.

Die Errichtung von Einfriedungen und „offenen" bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie von Zufahrts- / Wegeflächen und dgl. ist innerhalb des nach Satz 1 definierten Mindestabstand-Bereiches zulässig.

4.2 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss zu den öffentlichen Straßen-Grundstücksflächen hin ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mind. 5,50 m eingehalten werden.

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

4.3.1 Abweichend von § 4.3 sind bei Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 50 m² pro WE 1,5 Stellplätze sowie für WE über 50 m² 2,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen, wobei die Anzahl der Stellplätze jeweils auf den nächsten ganzen Zahlenwert aufzurunden ist (entspr. bei WE < 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 1,5 = 2 Stellplätze bzw. bei 2 WE/Zahlenwert von 3 Stellplätzen; bei WE > 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 2,5 = 3 Stellplätze bzw. bei 2 WE/Zahlenwert von 5 Stellplätzen).

Hinweis: Aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

§ 5 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

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

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

5.2.1 Abweichend von § 5.2 sind engobierte Oberflächen sowie eine Dacheindeckung mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.
Diese sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer möglichst zusammenhängenden, harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.
Darüber hinaus sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).

5.2.2 Abweichend von § 5.2 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.

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

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

§ 6 EINFRIEDUNGEN

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

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

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

§ 7 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

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

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

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

7.3.1 Abweichend von § 7.3 ist die Errichtung sockelloser Einfriedungen gemäß § 6 zulässig.

7.4 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen gem. § 7.3 (bzw. auch im Fall einer Neu- / Ersatzpflanzung, etc. aller Gehölze der in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden / teils zu ergänzenden Heckenstruktur am Südrand der Fl.-Nr. 73) als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes" Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

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

7.4.2 Auf den unter § 7.3 genannten Flächen ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

7.5 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine Pflanzbindung zur Anlage einer flächenhaften bzw. lückenlosen, durchgehenden Strauch-Gehölzstruktur aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (Aufbau artenreiche Strauchgehölz-Hecke, möglichst blüten- und fruchtreich).

7.5.1 Hierfür ist in Berücksichtigung der Bestandssituation die Umsetzung folgender Maßnahmen festgelegt:

a) (Weitestmöglicher) Erhalt der bereits abschnittsweise vorhandenen standortheimischen (Strauch)Gehölze sowie flächenhafte Ergänzung der Heckenstrukturen (innerhalb der ausgewiesenen Gesamtfläche) durch (Neu)Pflanzung standortheimischer Gehölze mind. 3. Wuchsordnung. Als Pflanzraster der entsprechend mind. 2-reihigen Gehölzhecke wird auf der Gesamtfläche ein Abstandsmaß von max. 1,50 m x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps von 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 7.4.1 wird verwiesen;

b) Bei Erfordernis einer Neu- bzw. Ersatzpflanzung der zu erhaltenden standortheimischen Strauch-Gehölze / Gehölzstrukturen 3. Wuchsordnung sind diese flächengleich durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu ersetzen. Für den Pflanzabstand bzw. das Pflanzraster gelten die Inhalte der vorstehenden Unterziffer „a)" entsprechend.

7.5.2 Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

Hinweis: Den Bauantragsunterlagen ist für den Bereich der privaten Grünflächen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen; dabei sind insbesondere die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die Grünflächen einzutragen. Die gem. § 6 auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässige Einfriedung soll ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

7.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen (Einzel)Gehölze (standortgerechte, artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf § 7.4.1 wird verwiesen.
An den festgesetzten Baumstandorten ist eine (Neu)Anpflanzung oder ggf. ein Erhalt von bereits vorhandenen standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung oder von heimischen Obstgehölzen vorzunehmen.

7.6.1 Bei Entnahme / Rodung eines an den festgesetzten Baumstandorten (teils) bereits bestehenden, standortfremden Gehölzes (Koniferen) ist dieses durch ein standortheimisches Gehölz gem. § 7.6 entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzung von Obstgehölzen ist dabei nur an "freistehenden" (singulären) Pflanzstandorten zulässig.

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

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

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

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

§ 8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein gebietsintern zu erbringender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf bzw. eine gebietsinterne Ausgleichsflächenzuordnung von 260 m² festgesetzt (= anzusetzende Netto-Eingriffsfläche von ca. 745 m² x Faktorenwert von 0,35).

8.2 Der 260 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 781/6 der Gemarkung Schwabsoien zugeordnet bzw. festgesetzt – die Anrechenbarkeit der Ausgleichsfläche erfolgt mit einem Faktorenwert von 1,0.

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

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

8.4 Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption auf der 260 m² umfassenden Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 781/6 wird sowohl die Entwicklung einer artenreichen, räumlich-wirksamen Feldheckenstruktur sowie von flächigen Hochstauden- und randlichen Saumstrukturen als auch die Pflanzung von 2 standortheimischen Obstgehölzen und einem blütenreichen-fruchttragenden Wildgehölz. In Ergänzung hierzu erfolgt am westlichen und südwestlichen Eckbereich der Fläche zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung der Ausgleichsfläche (i.S. von „Landmarken") die Anlage von 2 Lesesteinhaufen.
Im Wesentlichen dient die Konzeption aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht der Umsetzung von Maßnahmen insb. zur weiteren Optimierung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung sowie für eine gezielte weitere Aufwertung der Qualität des Orts- / Landschaftsbildes am südlichen Ortsrand bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft des „Schönach"-Talraumes im Süden von Schwabsoien.

Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen werden folgende naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt:

8.4.1 Pflanzung einer mind. 1-reihigen (4 m breiter Abschnitt) sowie 2-reihigen (5 m breiter Abschnitt), durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecke (blüten- und fruchtreich):

- im Norden sowie Nordosten der Fläche: Pflanzung einer arten- und fruchtreichen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzpflanzung (Feldheckenstruktur) aus Gehölzen 3. Wuchsordnung innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächenumgrenzungen „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"; im festgesetzten Abschnitt mit einer Breite von 5 m ist diese 2-reihig auszuführen, im eingetragenen 3 m breiten Abschnitt 1-reihig;
- es ist ausnahmslos „gebietseigenes" Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ebenfalls ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland" zulässig;
- auf die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen; insbesondere sollen folgende Arten verwendet werden:
  Gehölze 3. Wuchsordnung: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden-Arten, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball sowie in dem nach Westen / Südwesten hin exponierten Bereich ggf. zudem auch Schlehdorn und Hundsrose (in Trupps zu je mind. 3 Pflanzen);
- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 776 bzw. den östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 2,5 m;
- als Pflanzraster ist in dem 1-reihig auszuführenden Abschnitt ein Abstand der Pflanzen zueinander von 1,3 m vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 Pflanzen derselben Art auszubringen;
  in dem 2-reihig auszuführenden Abschnitt ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Pflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen derselben Art auszubringen;
- als Pflanzvorbereitung sind die Flächen zu fräsen, im Rahmen der Pflanznachbereitung ist auf ein Mulchen zu verzichten;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen;

- Pflege-Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist alle ca. 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Gehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen".

8.4.2 Aufbau von flächenhaften Hochstauden- und randlichen Saumstrukturen:

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

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

8.4.3 Differenzierte Pflanzung standortgerechter Obstgehölze sowie eines blütenreichen-fruchttragenden Wildgehölzes:

- Pflanzung von 2 Obstgehölzen sowie von einem frucht- und blütenreichen Wildgehölz (auf die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung sowie die Pflanzliste / Pflanzen-Mindestanforderungen in den Hinweisen durch Text wird verwiesen);
  für die Wildgehölz-Pflanzung ist dabei unter folgenden Arten zu wählen: Prunus avium oder padus (Vogel- od. Trauben-Kirsche), Sorbus aria oder aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere);
- es ist ausschließlich „gebietseigenes" Pflanzenmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") zulässig; bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ist ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland" zulässig;
- der Pflanzabstand (gemessen in Gehölz- / Stammmitte) zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 776 bzw. den östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen beträgt mindestens 3 m;
- die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze in der Planzeichnung ist bindend, die genaue Lage geringfügig um bis zu 3 m veränderlich.

8.4.4 Anlage von Lesesteinhaufen (an zwei Standorten, je ca. 4 - 5 m²):

- Ziel: zusätzliche Maßnahme zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie zugleich für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung / Ausbildung der Ausgleichsflächengrenzen (zur langfristigen Nachvollziehbarkeit der Grenzverläufe im „freien Landschaftsraum")
  – Schaffung von 2 Orientierungspunkten (quasi i.S. von „Landmarken") am westlichen und südwestlichen Eckbereich der Ausgleichsfläche;

- Die Lesesteinhaufen müssen eine Höhe von mind. 0,80 bis 1,20 m aufweisen. Als Material sind Steine verschiedener Korngrößen zu verwenden, dabei hat mind. 80 % des Materials eine Korngröße von 20 bis 40 cm aufzuweisen; das restliche Material kann aus einer kleineren oder auch größeren Korngröße bestehen;
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind bindend; die Ausformungen sind hinsichtlich der Gestaltung geringfügig veränderlich.

8.5 Sofern die als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 781/6 der Gemarkung Schwabsoien in Privateigentum verbleibt, ist diese zwingend dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

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

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

§ 9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

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

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

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7
60	13
65	23

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

Hinweis: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.
Die Schallleistungspegel und Abstände beziehen sich auf die außen verbauten Geräte.

§ 11 INKRAFTTRETEN DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

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

11.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Ortskern" in der Fassung vom 12.07.2010, in Kraft getreten am 17.11.2011, sowie dessen 1. Änderung, in der Fassung vom 07.10.2013, in Kraft getreten am 09.10.2013, durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben bzw. ersetzt.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalschutz

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

2. Niederschlagswasserbehandlung

2.1 Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet:
Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. beispielsweise eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten, etc. ist nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung:
Es wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass (gesammeltes, unverschmutztes) Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen

Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Boden- / Grund- und Hochwasserschutz / Oberflächengewässer

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

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

Boden / Untergrundsituation: Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 ist im Bereich des Plangebietes (PG) ein verbreitet skelettführender Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltige Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) vorhanden. Der Untergrund des Vorhabenbereichs besteht aus holozänem Sinterkalkstein (Kalktuff) (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000). Direkt südlich des PG schließt ein Niedermoorbereich im Talraum der „Schönach" an.

3.2 Topographische Verhältnisse
Das Gelände im Vorhabengebiet bzw. im Bereich der beiden vorliegend ausgewiesenen Plangebiets-Teilflächen weist im Wesentlichen ein Nord-Süd-Gefälle auf. Der am tiefsten gelegene Bereich des PG entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Südostrand Fl.-Nr. 73) liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von rund 735,6 m ü. NN. Die am höchsten gelegenen Bereiche an der „Kaufbeurer Straße" im Nordosten sowie am „Punzenbergweg" im Nordwesten weisen eine Höhenlage von ca. 737,7 m ü. NN bzw. ca. 738,5 m ü. NN auf.
Die einige Meter von den Baugrundstücken südwestlich abgesetzt / entfernt gelegenen gebietsexternen Ausgleichsflächen befinden sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 735,3 m ü. NN am südlichsten und ca. 736,5 m ü. NN am nördlichsten Punkt des Flächenumgriffs.

3.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

3.3.1 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / „wassersensibler Bereich":

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; nördlich bzw. östlich / südöstlich des Vorhabengebietes verläuft die „Schönach" Bogen-artig um das PG herum – in einer Entfernung zwischen rund 30 bis 150 m.

Der gesamte Vorhabenbereich liegt im sog. wassersensiblen Bereich aber weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Nach der Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dem Jahr 1999 zu HQ-100-Hochwasserereignissen der „Schönach" liegt im Umgriff des PG entlang des Fließgewässers kein faktisches Überschwemmungsgebiet vor. Von einer Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis i.V.m. der „Schönach" in den Bereichen, die auf Grundlage der vorliegenden Satzung (künftig) bebaut werden können, ist deshalb nicht auszugehen.

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

3.3.2 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.
Auf Grundlage der vorliegenden Daten i.V.m. einer Bohrung zur Umsetzung einer Erdwärmepumpen-Anlage entlang des „Punzenbergweges" (in einiger Entfernung südöstlich des PG gelegen) ist jedoch ggf. ein vergleichsweise großer Grundwasserflurabstand von deutlich über 10 m zu erwarten. Genauere Angaben für das Vorhabengebiet selbst können allerdings hinsichtlich des aktuellen Kenntnis- / Datenstandes nicht gemacht werden.

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

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

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

3.3.3 Hinweise zu evtl. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser
Generell kann infolge v.a. von Lage und Bestands- bzw. Standortsituation sowie der vorhandenen topographischen Gegebenheiten / Geländesituation bei Starkniederschlägen bzw. extremen Niederschlags-

Ereignissen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im vorliegenden Planungsfall unter anderem sowohl zur Wahrung der nachbarlichen Interessen bzgl. einer Freihaltung von (besonders relevanten) Sichtverhältnissen i.V.m. dem Hauptbaukörper des Anwesens „Punzenbergweg" Haus-Nr. 1 (Fl.-Nr. 75) nach Richtung Süden / gegenüber dem Talraum der „Schönach" als auch im Hinblick auf eine vorsorgende Berücksichtigung der Belange i.V.m. eventuell wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser (möglicherweise über den nördlich gelegenen Einmündungsbereich „Punzenbergweg" - „Kaufbeurer Straße" und ggf. weiterführend entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der beiden Fl.-Nrn. 75 und 73) innerhalb der „Teilgebietsfläche-WEST" die Überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)" mit einem Mindestabstand von 12 m bzw. 10 m deutlich abgesetzt von der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 73 situiert wurden.

Weiterhin wird generell darauf hingewiesen, dass Entwässerungseinrichtungen so auszulegen sind, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Ergänzend wird auf die Inhalte unter der Ziffer 10.2.4 der Begründung verwiesen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen

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

Pflanzliste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Immissionsschutz

Landwirtschaft - allgemein
Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in direkter Nachbarschaft landwirtschaftlich intensiv genutzter 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.

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

6. Flugbetrieb der Bundeswehr

Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 1,6 km nordöstlich des Plangebietes) können nicht ausgeschlossen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

7. Vermessungszeichen

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

8. Photovoltaikanlagen

Es wird angeregt bei Photovoltaikanlagen einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen um die Solarzellen im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung passiv schalten zu können, damit kein Strom mehr produziert wird.

9. Örtliche Bauvorschriften

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

- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Schwabsoien zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Schwabsoien

Mindelheim, den 14.12.2022

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

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

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 20. DEZ. 2022

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Manfred Schmid

BAYERN · GEMEINDE SCHWABSOIEN

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 und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
10. Erschließung und Infrastruktur

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, auf den unverändert vorherrschenden, dringenden Wohnraumbedarf bzw. die anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen. Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung von qualitätsvoll ausgestalteten, in Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglichst flexibel zugeschnittenen und nutzbaren Baugrundstücken, für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügende Bebauung - vorliegend im Wesentlichen zur Wohnraumversorgung für die ortsansässige Bevölkerung. Das Vorhaben trägt dazu bei, die junge, einheimische Bevölkerung langfristig vor Ort zu halten.

Die Planung dient damit i. E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und stellt aus gesamtplanerischer Sicht (in Berücksichtigung der örtlichen Flächen- und Erschließungspotentiale), im Rahmen einer gesamtgebiets-verträglichen, weiterführenden Arrondierung des Siedlungsgefüges, eine zweckmäßig-zielführende, grundsätzlich weitreichend flächen- / ressourcensparende Fortentwicklung und Ergänzung des Siedlungsgefüges am südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien dar.

Ferner erfolgt im Zuge einer möglichst weitreichenden, gesamtgebiets-verträglichen Planungskonzeption eine wünschenswerte weitere Optimierung sowie insb. auch eine planungsrechtliche Sicherung / entsprechende Festsetzung der Ortsrandeingrünungssituation bzw. für eine weiterführende Ausbildung eines qualitätsvollen sowie nachhaltig räumlich-wirksamen Übergangsbereiches zur freien Landschaft nach Richtung Süden. In diesem Zusammenhang wird vorliegend zudem auch auf die Situierung des sich i.V.m. dem Planvorhaben ergebenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs südwestlich benachbart zum PG hingewiesen.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) liegt am südlichen Ortsrand von Schwabsoien in zweiter bzw. rückwärtiger Baureihe südlich der „Kaufbeurer Straße" und des „Punzenbergweges", im Rand- / Übergangsbereich zu den Flächen im Talgrundbereich der „Schönach". Erschlossen werden die Baugrundstücke jeweils über Zufahrtsflächen auf Privatgrund, die direkt an die „Kaufbeurer Straße" bzw. den „Punzenbergweg" angrenzen.

Im Norden sowie letztlich auch nach Richtung Osten und Westen schließt der bestehende (Siedlungs-)Bereich von Schwabsoien an die Vorhabenflächen an. Die in südlicher Richtung angrenzenden Flächen im Talgrundbereich der „Schönach" werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Fließgewässer selbst verläuft nördlich bzw. östlich / südöstlich des Vorhabengebietes quasi „Bogenartig" um das PG herum – in einer Entfernung zwischen rund 30 bis 150 m.

Insgesamt ist der Bereich des PG selbst aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation (u.a. Nebengebäude / Garagen, Hof- / Zufahrtsbereiche und Lagerflächen, etc. sowie auch Nutzung als Hausgarten bzw. Gartenland, intensiv genutzte Mähwiese; s. hierzu ergänzend nachfolgende Ziffer 4.1) bereits in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, etc. vorgeprägt.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Die ca. 0,21 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung beinhaltet (inklusive der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche) Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 73, 76 und 781/6, jeweils der Gemarkung Schwabsoien.

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

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat Schwabsoien hat **in der Sitzung vom 25.07.2022** den **Aufstellungsbeschluss** zur Einbeziehungssatzung „Am Änger" gefasst (gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Das Planvorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Insbesondere werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

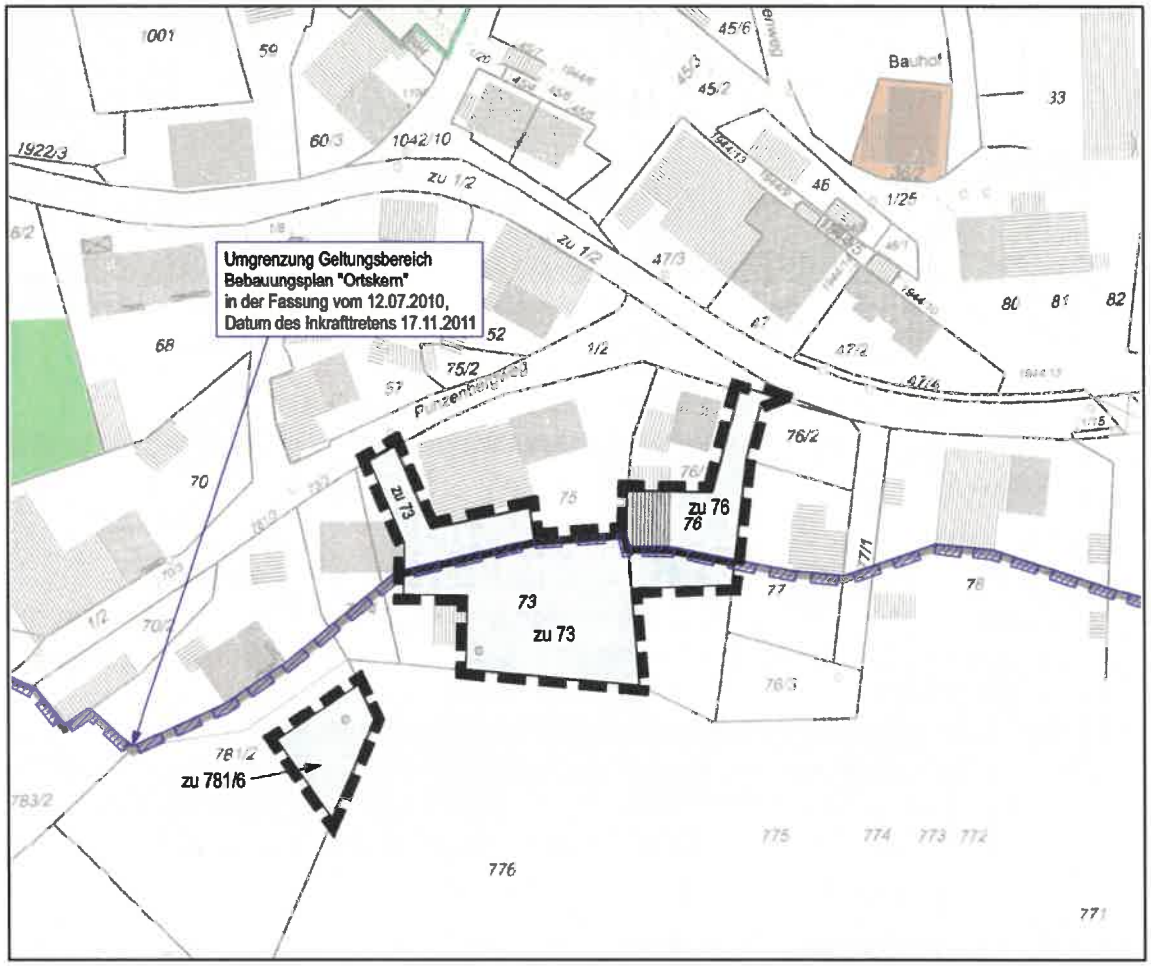
Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die **Anwendung des § 13 BauGB bzw. die Durchführung im sog. „vereinfachten Verfahren"** beschlossen.

Hinweise:
Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird 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 abgesehen.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass i.V.m. der Anwendung des § 13 BauGB bzw. der Planaufstellung im „vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wurde. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.
(bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

3.2 Überplante Teilbereiche bestandskräftiger Bauleitplanungen

Mit der verfahrensgegenständlichen Planung wird im nördlichen Teil des PG der bestandskräftige Bebauungsplan „Ortskern" in der Fassung vom 12.07.2010, in Kraft getreten am 17.11.2011, sowie dessen 1. Änderung, in der Fassung vom 07.10.2013, in Kraft getreten am 09.10.2013 vollständig mit überplant bzw. nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung fortgeschrieben und ersetzt. Der Bebauungsplan „Ortskern" stellt dabei gem. § 30 Abs. 3 BauGB einen sog. „einfachen Bebauungsplan" dar (es fehlen die für einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen über das Maß

der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen), weshalb sich in dessen Geltungsbereich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Im Wesentlichen ist der Bereich, in dem der bestandskräftige Bebauungsplan durch die vorliegende Einbeziehungssatzung überplant wird, in diesem bereits als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Da nun in der verfahrensgegenständlichen Planung keine gesonderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt und sich diese folglich grundsätzlich aus der § 34 BauGB-Situation bzw. dem bestehenden Nutzungs-Charakter der angrenzenden Bestandsbebauung am südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien entsprechend ableitet, ergibt sich insb. auch diesbezüglich aus gesamtplanerischer Sicht im Grunde keine Änderung i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben.



Bestandskräftiger Bebauungsplan „Ortskern" in der Fassung vom 12.07.2010, in Kraft getreten am 17.11.2011, sowie dessen 1. Änderung, in der Fassung vom 07.10.2013, in Kraft getreten am 09.10.2013 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen Einbeziehungssatzung (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung (bzw. in Bezug auf die Grundstücke Fl.-Nrn. 73 und 76) der FNP in der Fassung vom 08.11.2010 dar. Darin ist die Fläche als „gemischte Baufläche" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit randlicher „Ortsrandeingrünung" (Bestand) gekennzeichnet.

Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwabsoien.

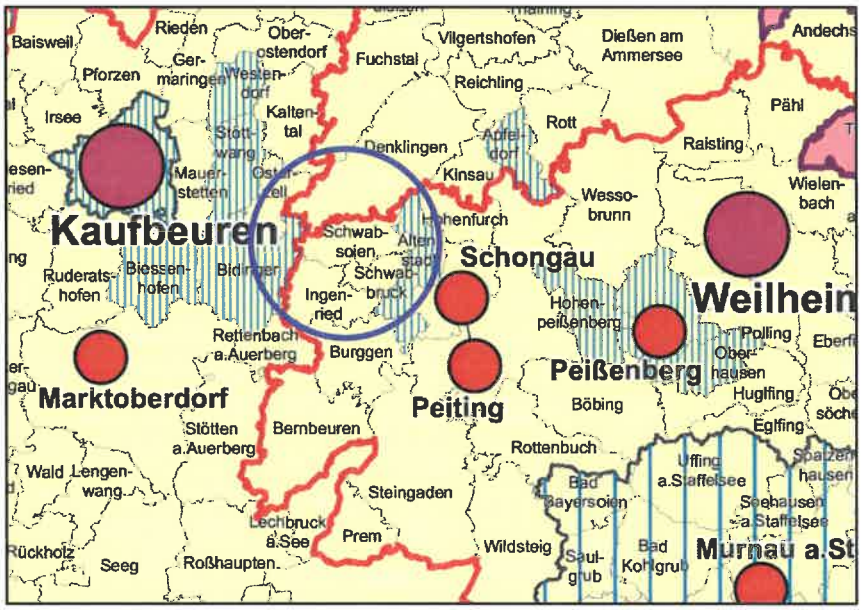
Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 mit Kennzeichnung des Plangebietes der gegenständlichen Einbeziehungssatzung (ohne Maßstab)

3.4 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen und Grundsätzen in der Planung

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

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

- Die Gemeinde Schwabsoien zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum **„Allgemeinen Ländlichen Raum“**.
- Die Gemeinde gehört dem Regionalen Planungsverband Oberland an (Region 17).
- Die **Stadt Schongau**, die **zusammen mit dem Markt Peiting ein „Mittelzentrum“** bildet, liegt ca. 5 km südöstlich von Schwabsoien. Weiter stellt das ebenfalls südöstlich gelegene, ca. 3 km entfernte **Altenstadt** nach dem **„Regionalplan der Region Oberland“** ein **„Grundzentrum“** dar.



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

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(G)):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

Fazit: Raumordnerische und landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Planungsverband Oberland (Region 17)) sowie auch aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.
Die gegenständliche Einbeziehungssatzung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen

Die Bestands- / Realnutzungssituation der „Teilgebietsfläche-OST" ist geprägt durch eine i. E. nahezu vollständige flächenhafte Überformung (bauliche Anlagen / befestigte Flächenbereiche) bzw. eine entsprechend deutliche Überbauung des gesamten Flächenbereiches insb. mit 2 Nebengebäuden (bzw. Scheune / Stadel, Garagen, etc.) inkl. randlicher Begleit- / Nebenflächen sowie entsprechende Hof- / Zufahrtsbereiche, Rangier- und Lagerflächen, etc..
Die „Teilgebietsfläche-West" weist, neben größeren flächenhaft-befestigten Zufahrtsflächen sowie Hof-, Rangier- und Lagerflächen im nordwestlichen und westlichen Bereich, zum Großteil eine intensive Nutzung als Hausgarten bzw. Gartenland, intensiv genutzte Mähwiese, etc. mit vorrangig in den Randbereichen bestehenden Gehölzstrukturen (teils auch Obstgehölze) auf. Die Fläche der südwestlich benachbart gelegenen künftigen Ausgleichsfläche wird derzeit vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
Im Norden sowie auch nach Richtung Osten und Westen schließt der bestehende (Siedlungs-)Bereich von Schwabsoien an die Plangebietsflächen an. Die in südlicher Richtung angrenzenden Flächen im Talgrundbereich der „Schönach" (in einem Niedermoorgebiet gelegene Flächen; mit regional typischer Wiesenvegetation) werden vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die „Schönach" selbst verläuft nördlich bzw. östlich / südöstlich des Vorhabengebietes quasi „Bogen-artig" um das PG herum – in einer Entfernung zwischen rund 30 bis 150 m.

Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG v.a. durch die angrenzende bestehende Bebauung sowie die vorstehend ausgeführte Bestands- / Realnutzungssituation bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen geprägt / vorbelastet zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.
Im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens werden gerade auch die bestehenden Gehölze / Gehölzstandorte und Gehölzstrukturen am südlichen Randbereich der „Teilgebietsfläche-West" in die festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" integriert und sollen nach Möglichkeit auch grundsätzlich weitreichend erhalten bleiben.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund sowohl von räumlicher Lage und Bestandssituation sowie Art, Umfang und der bezogen auf den Einzelfall gesondert getroffenen Festsetzungen des Planvorhabens (wie z.B. unversiegelte Zufahrts- / Hofflächen oder die Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung) als insbesondere auch aufgrund des Maßnahmenkonzepts zur Anlagen- / Baugebietseingrünung kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aus gesamtplanerischer Sicht situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Des Weiteren ist für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß BauGB auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf zu erbringen, der vorliegend zudem im Nahbereich der Plangebietsflächen bzw. südwestlich benachbart umgesetzt werden kann – in Verbindung mit einer weiterführenden, deutlichen Optimierung / gesamtplanerisch zielführenden Ausbildung der Ortsrand-Eingrünungssituation (Arten- & Struktur- bzw. Lebensraumanreicherung).

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

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

4.2.1 Fläche – Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das Gesamt-Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,215 ha. Der Anteil der „Bauland"-Flächen selbst beträgt insgesamt ca. 1.675 m² bzw. rund 78 % Flächenanteil (darunter „Teilgebietsfläche-OST" ca. 555 m² und „Teilgebietsfläche-WEST" ca. 1.125 m²). Von diesen ca. 1.675 m² liegen etwa 680 m² (bzw. rund 31,5 % Flächenanteil) bereits innerhalb der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern" mit entsprechendem planungsrechtlichen Ausgangsstatus – die restlichen ca. 995 m² (bzw. ca. 46,5 % Flächenanteil des PG) werden im Zuge der gegenständlichen Planung neu als „Bauland"-Flächen ausgewiesen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen umfassen ca. 210 m² (bzw. ca. 10 % Flächenanteil) und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft", umfassen ca. 260 m² (bzw. ca. 12 % Flächenanteil).

Durch die relativ eng gefassten Baugrenzen / Überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für den Bereich der „Teilgebietsfläche-WEST" wird der Anteil des maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteils entsprechend zielführend begrenzt, der letztlich neu in Anspruch genommen wird.

Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für die „Teilgebietsfläche-WEST" und einer i.V.m. einem Dorf- / Mischgebiet (MI / MD) für die „Teilgebietsfläche-OST" auszugehenden „oberen Wert" von 0,60 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO sowie in Berücksichtigung sowohl der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO (Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ um 50 % für die Errichtung insbesondere von Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten sowie Nebenanlagen) und der „80%-Kappungsgrenze" als auch der entsprechend getroffenen Festsetzung auf Grundlage der Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO (Hinzurechnung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zum Bauland zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl) entspricht dies einem maximalen Überbauungs- / Versiegelungsanteil im Bereich der „Teilgebietsfläche-WEST" von rund 700 m² (1.335 m² x 52,5 %) und im Bereich der „Teilgebietsfläche-OST" von ca. 445 m² (555 m² x 0,8).

Im Ergebnis ist damit (unabhängig der teils bereits vorhandenen größeren flächenhaften Überformungen bzw. Überbauungen im PG) bei Ausschöpfung des gesamten im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung zulässigen „Baurechts" von einer max. zulässigen Überbauung / -formung bzw. Flächenbefestigung, etc. von insgesamt rund 1.145 m² (knapp über 50 % Flächenanteil) der Gesamt-Geltungsbereichsfläche auszugehen.

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

- Bewertung: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff als insbesondere auch aufgrund der getroffenen Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächen- / Bodenversiegelung (u.a. Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 7.2 der textlichen Festsetzungen) aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

A) Naturräumliche Einordnung

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

B) Boden / Untergrund

Bei den **Böden** handelt es sich um einen verbreitet skelettführenden Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment). Das Plangebiet liegt am südlichen Rand eines Bereichs, in dem der Untergrund aus holozänem Sinterkalkstein (Kalktuff) besteht. Direkt südlich des Plangebietes schließt ein Niedermoorbereich im Talraum der Schönach an (Bayerisches Landesamt für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Digitale Geologische Karte 1:25.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000).
Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: mäßig mürbe Festgesteine.
- Beispiele für Gesteine: Sinterkalkstein, Kalktuff, Kalk-/Dolomitmergelstein, Mergelkalkstein, vulkanischer Tuffstein.
- Mittlere Tragfähigkeit: hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: verwitterungsempfindlich, oberflächennah oft verwittert und entfestigt (qu etwa 5 bis 12,5 MPa in unverwittertem Zustand).

Aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation ist von entsprechenden Vorbelastungen der Böden insb. durch Einträge und Verdichtung auszugehen.
Des Weiteren handelt es sich bei dem aus Kalktuff bestehenden geologischen Untergrund um eine regional seltene geologische Formation, die nach derzeitigem Sachstand im gesamten Einzugsgebiet der „Schönach" nur im Bereich des westlichen Teils von Schwabsoien vorkommt. Geotope sind im PG selbst nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden, jedoch besteht etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes direkt an der „Schönach" das Geotop „Kalktufffelsen und Wiesenkalk in Schwabsoien" (Geotopnummer 190A015); durch das Planvorhaben entsteht für dieses Geotop keine Beeinträchtigung.
Die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand als gering einzuschätzen bzw. nicht zuletzt aufgrund der Bestands- / Realnutzungssituation vermutlich auszuschließen.

- Bewertung: Bau- und anlagenbedingte Auswirkungen, vorrangig: (Weiterführende) Beseitigung von anstehendem Oberboden bzw. teils flächige Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet. Weiterhin Versiegelung durch Bebauung inkl. Nebenflächen und Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.

  Im Ergebnis ist mit Blick auf die Bestands- / Realnutzungssituation und Vorbelastungen des Plangebietsumgriffs und insbesondere auch aufgrund von Art und Umfang / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen zulässigen Gesamt-Versiegelung (siehe Ziffer 4.2.1 der Begründung) von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Vorausgesetzt wird bau-, anlagen- und betriebsbedingt ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine grundsätzlich umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten/Freianlagen.

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

C) Das **Gelände / Geländeniveau** im Vorhabengebiet bzw. im Bereich der beiden vorliegend ausgewiesenen Plangebiets-Teilflächen weist im Wesentlichen ein Nord-Süd-Gefälle auf. Der am tiefsten gelegene Bereich des PG entlang der südlichen Plangebietsgrenze (Südostrand Fl.-Nr. 73) liegt gemäß den Angaben des BayernAtlas des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf einer Höhe von rund 735,6 m ü. NN. Die am höchsten gelegenen Bereiche an der „Kaufbeurer Straße" im Nordosten sowie am „Punzenbergweg" im Nordwesten weisen eine Höhenlage von ca. 737,7 m ü. NN bzw. ca. 738,5 m ü. NN auf.
Die einige Meter von den Baugrundstücken südwestlich abgesetzt / entfernt gelegenen gebietsexternen Ausgleichsflächen befinden sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 735,3 m ü. NN am südlichsten und ca. 736,5 m ü. NN am nördlichsten Punkt des Flächenumgriffs.

D) Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; nördlich bzw. östlich / südöstlich des Vorhabengebietes verläuft die „Schönach" Bogen-artig um das PG herum – in einer Entfernung zwischen rund 30 bis 150 m.

Der gesamte Vorhabenbereich liegt im sog. wassersensiblen Bereich aber weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Nach der Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dem Jahr 1999 zu HQ-100-Hochwasserereignissen der Schönach liegt im Umgriff des Plangebietes entlang der Schönach kein faktisches Überschwemmungsgebiet vor. Von einer Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis i.V.m. der „Schönach" in den Bereichen, die auf Grundlage der vorliegenden Satzung (künftig) bebaut werden können, ist deshalb nicht auszugehen.

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

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

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

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

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.

Auf Grundlage der vorliegenden Daten i.V.m. einer Bohrung zur Umsetzung einer Erdwärmepumpen-Anlage entlang des „Punzenbergweges" (in einiger Entfernung südöstlich des PG gelegen) ist jedoch ggf. ein vergleichsweise großer Grundwasserflurabstand von deutlich über 10 m zu erwarten. Genauere Angaben für das Vorhabengebiet selbst können allerdings hinsichtlich des aktuellen Kenntnis- / Datenstandes nicht gemacht werden.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne") bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

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

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.

Auf die entsprechenden Ausführungen unter der Ziffer 3.3.2 der textlichen Hinweise wird verwiesen.

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

Generell kann infolge v.a. von Lage und Bestands- bzw. Standortsituation sowie der vorhandenen topographischen Gegebenheiten / Geländesituation bei Starkniederschlägen bzw. extremen Niederschlags-Ereignissen nicht ausgeschlossen werden, dass es durch wild abfließendes Wasser evtl. zu bereichsweisen Beeinträchtigungen kommt.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im vorliegenden Planungsfall unter anderem sowohl zur Wahrung der nachbarlichen Interessen bzgl. einer Freihaltung von (besonders relevanten) Sichtverhältnissen i.V.m. dem Hauptbaukörper des Anwesens „Punzenbergweg" Haus-Nr. 1 (Fl.-Nr. 75) nach Richtung Süden / gegenüber dem Talraum der „Schönach" als auch im Hinblick auf eine vorsorgende Berücksichtigung der Belange i.V.m. eventuell wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser (möglicherweise

über den nördlich gelegenen Einmündungsbereich „Punzenbergweg" - „Kaufbeurer Straße" und ggf. weiterführend entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der beiden Fl.-Nrn. 75 und 73) innerhalb der „Teilgebietsfläche-WEST" die Überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)" mit einem Mindestabstand von 12 m bzw. 10 m deutlich abgesetzt von der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 73 situiert wurden.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass Entwässerungseinrichtungen so auszulegen sind, dass wild abfließendes Wasser ggf. schadlos abgeführt werden kann. Ggf. sind auch entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, u.a. zur Verhinderung einer Abflussbeschleunigung.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g., evtl. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser ggf. nicht eindringen kann.
Es wird an dieser Stelle erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bauwerber hinsichtlich ihrer Bauwerke ggf. selbständig entsprechende, evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen in Angriff zu nehmen haben, wie z.B. erhöhte Fensterschächte, Abdichtung, angepasste Bauweise, etc..
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung ggf. schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist generell unzulässig.

Allerdings ist bezüglich der vorstehenden Hinweise festzuhalten, dass diese im gegenständlichen Planungsfall - i. S. einer aus gesamtplanerischer Sicht „rein vorsorglichen" Berücksichtigung der entsprechenden Belange - lediglich als generelle, pauschal in die Planunterlagen integrierte Informationen / sachliche Grundlagen-Hinweise vor dem Hintergrund der allgemeinen Bestandssituation zu verstehen sind (v.a. naturräumliche Ausgangssituation bzw. Geländetopographie), um die Bauwerber in Bezug auf diese Thematik - gerade auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels voraussichtlich immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse – im Allgemeinen zu sensibilisieren.
Eine konkret vorliegende, diesbezüglich zu beachtende besondere Situation (welche letztlich auch planungsrechtlich gesondert zu berücksichtigen wäre) bzw. konkrete Hinweise auf eine entsprechende, auf Grundlage der aktuellen Bestandsverhältnisse auftretende spezielle Gefährdungssituation (z.B. i.V.m. einem besonderen, oftmals und stetig wiederkehrend erfolgenden oberflächlichen Abflussgeschehen, auf das womöglich z.B. insbesondere durch gesonderte Flächenausweisungen oder ggf. mit besonderen baulichen Anlagen, etc. reagiert werden müsste) ist im vorliegenden Vorhabengebiet / Plangebiets-Umgriff nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden.
Fazit: Eine Erfordernis / notwendige Veranlassung für eine ggf. weiterführende diesbezügliche fachliche Betrachtung bzw. Prüfung der Situation in Bezug auf mögliche Gefährdungen oder nachteilige Auswirkungen, insb. auch i.V.m. tiefer gelegenen Grundstücken, ist deshalb im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens grundsätzlich nicht gegeben bzw. wird in Abwägung / Berücksichtigung aller diesbezüglich relevanter Belange als nicht erforderlich erachtet.

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

Im Ergebnis ist v.a. aufgrund von Art und Umfang sowie Situierung der Bauflächen / zu erwartender Eingriffsintensität des Vorhabens sowie der vergleichsweise nicht allzu hohen Gesamt-Versiegelung (siehe Ziffer 4.2.1 der Begründung) ebenfalls von keiner über das übliche Maß hinausgehenden, erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser -Grundwasser sowie Oberflächenwasser auszugehen. In diesem Zusammenhang wird auf die - i. S. einer aus gesamtplanerischer Sicht „rein vorsorglichen" Berücksichtigung der entsprechenden Belange - innerhalb der „Teilgebietsfläche-WEST" entsprechend erfolgende Situierung der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)" hingewiesen. Dieser Bewertung vorausgesetzt ist bau-, anlagen- und betriebsbedingt allerdings wiederum ein stets ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine grundsätzlich umweltschonende Nutzung der künftigen Gärten / Freianlagen. Ergänzend wird diesbezüglich auch auf die Inhalte der voranstehenden Bewertung unter der Ziffer „B) Boden / Untergrund" verwiesen.

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

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.
Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Weilheim aus dem Jahr 1999 keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen, abgesehen von den allgemeinen großräumigen ABSP-Naturraumzielen für die „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge" und das Bayernnetz-Natur-Projekt „Auerbergland".

- Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Vorhabenflächen selbst v.a. aufgrund der Bestandssituation, Artenausstattung, etc. (siehe Ziffer 4.1 dieser Begründung) bzw. der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, Streuobstwiesen in Ortsrandlage, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt. Zudem werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens gerade auch die bestehenden Gehölze / Gehölzstandorte und Gehölzstrukturen am südlichen Randbereich der „Teilgebietsfläche-West" in die festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" integriert und sollen nach Möglichkeit auch grundsätzlich weitreichend erhalten bleiben. Aufgrund der im Hinblick auf die Bestands- / Realnutzungssituation von einer weiterführenden Überbauung bzw. Überformung im Wesentlichen betroffenen Hausgartenflächen (bzw. Gartenland, intensiv genutzte Mähwiese, etc.) ist deshalb gegenständlich vorrangig eine entsprechende Fläche mit der dafür regional typischen Grünflächen-Vegetation berührt. Bzgl. detaillierter Ausführungen zur Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 weiterführend verwiesen.
Zwar ist zu erwarten, dass i.V.m. der Umsetzung des Vorhabens diese Plangebietsteilflächen teils großflächig weiterführend überbaut / überformt werden und damit Großteils zukünftig verloren gehen. Auch ist ggf. mit einem Abgang von Gehölzen / Gehölzstrukturen zu rechnen. Allerdings kann der Verlust dieser Flächen und Strukturen zum einen v.a. auch durch die qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietseingrünung und durch die auf den künftigen Freiflächen der Baugrundstücke zusätzlich zu erwartenden Grünmaßnahmen / Pflanzungen sowie zum anderen durch die südwestlich benachbart zur Umsetzung kommende Ausgleichsfläche nicht nur vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich das Lebensraumpotential im Umgriff der Plangebietsflächen i.V.m. der Umsetzung des Planvorhabens damit generell im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöht.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht "besonders" geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise nicht erheblich zu bewerten.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden Gehölzbeständen des Plangebietsumgriffs vorkommenden Vogelarten v.a. aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter von keiner nennenswert nachhaltigen Beeinträchtigung auszugehen. Diese finden bei einer evtl. temporären Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (insbesondere auch i.V.m. der baulichen Verwertung des PG) ausreichende sowie mindestens gleichwertige Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume vorrangig auf den Grünflächen / in den Gartenflächen im umliegenden Nahbereich vor. Nicht zuletzt dürften auf mittelfristige Sicht insbesondere auch die im Rahmen des Planvorhabens festgesetzten bzw. künftig umgesetzten Grünordnerischen Pflanzmaßnahmen potentiell günstig geeignete (Ersatz)Lebensräume für diese Arten im Plangebiets-Umgriff darstellen.

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

4.2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Gemeinde gehört zum Klimabezirk "Oberbayerisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt an der nächstgelegenen Wetterstation in der Nachbargemeinde Schwabbruck rund 1.240 mm (DWD, langjährige Mittelwerte – Temperatur und Niederschlag, Zeitraum 1981-2010) und die Jahresmitteltemperatur bei 7,8°C. Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Das Vorhabengebiet selbst ist aufgrund seiner Lage als Teilfläche am südlichen Ortsrand mit direktem Kontakt zum großflächigen Kaltluftentstehungsgebiet im Süden von Schwabsoien / Talgrundbereich der „Schönach" anzusprechen. Aufgrund seines Standortes gegenüber dem Siedlungsbestand sowie der topographischen Ausgangssituation sind die Plangebietsflächen generell als vergleichsweise windgeschützt zu bewerten gegenüber Wind aus westlichen, nördlichen und östlichen Richtungen. Lediglich aus südlicher Richtung besteht eine Windexposition.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits in Zusammenhang mit den südlich angrenzenden, vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr. Zudem sind diesbezüglich die teils bereits großflächig vorhandenen Überbauungen / -formungen der Plangebietsflächen selbst anzumerken.

Baubedingt ist v.a. im Hinblick auf die Bestands- / Realnutzungssituation und topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß und Gesamt-Umfang des Vorhabens insgesamt von einer nur geringen diesbezüglichen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Ebenfalls ist anlagen- und betriebsbedingt sowohl in Bezug auf

die mögliche Beeinträchtigung des Kleinklimas durch eine weitere Erhöhung des Versiegelungs- bzw. überbauten Flächenanteils (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. Im Hinblick auf den Umfang des Vorhabens sowie auch die Lage gegenüber der Bestandsbebauung und der topographischen Ausgangssituation ist von keiner zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.

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

4.2.5 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

A) Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der „Kaufbeurer Straße" (Staatsstraße St 2014) ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Generell wird auf die von der St 2014 ausgehenden Emissionen hingewiesen.

B) Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Ebenfalls ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von Gewerbebetrieben bzw. gewerblichen Nutzungen auszuschließen.

C) Landwirtschaft

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

D) Einrichtungen / Flugbetrieb der Bundeswehr

Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr (das Gelände der Franz-Josef-Strauß-Kaserne liegt ca. 1,6 km nordöstlich des Plangebietes entfernt) können nicht ausgeschlossen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.
Weiterführend / ergänzend wird auf die nachfolgende Ziffer 9.4 verwiesen.

E) Erholungsnutzung

Aufgrund von Lage und Realnutzung weisen die überplanten Flächen, mit Ausnahme der Nutzungen durch die Grundstückseigentümer selbst, keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung / Naherholung auf.
Demgegenüber weisen die Plangebietsflächen aufgrund der besonderen standörtlichen Gesamtsituation - bzw. der unmittelbaren Ortsrandlage sowie im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse des nahezu gesamten Flächen-Umgriffes im Randbereich / Übergang zu dem sich aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht derzeit insgesamt sehr ansprechend darstellenden Talgrundbereich der „Schönach" - grundsätzlich eine gewisse bzw. dementsprechend zu würdigende Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung, den freien

Blick in die Landschaft sowie i.V.m. den bestehenden Ortsrand-Ansichten, auf. Diesbezüglich zu nennen sind, neben den (besonders relevanten) Sichtverhältnissen von den Grundstücken des bestehenden Ortsrandes aus (darunter v.a. auch i.V.m. dem Hauptbaukörper des Anwesens „Punzenbergweg" Haus-Nr. 1, Fl.-Nr. 75, nach Richtung Süden / gegenüber dem Talraum der „Schönach"), insbesondere die Ortsrand-Ansichten / -Sichtverhältnisse i.V.m. dem Blick aus südlichen Richtungen bzw. vom südlichen Landschaftsraum aus (darunter v.a. auch i.V.m. den von Spaziergängern zur Freizeitgestaltung vergleichsweise rege genutzten „Punzenbergweg" sowie teils auch vom südöstlich gelegenen Gebiet „Am Bruckerberg" aus).

- Bewertung: Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Immissionsschutz / Erholung sind v.a. aufgrund von Art, Maß und Umfang sowie auch der vorliegend differenziert getroffenen Situierung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption (als wichtige Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme u.a. bezogen auf die indirekte Erholungsnutzung) anlagen- und betriebsbedingt insbesondere mit Blick auf die zusätzlich auftretenden Emissionen (v.a. durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.) und die möglichen Beeinträchtigungen i.V.m. der indirekten Erholungsnutzung insgesamt in einer nur geringfügigen Erheblichkeit zu erwarten. Baubedingt ist vorrangig temporär von Beeinträchtigungen durch v.a. Baustellenfahrzeuge, Baulärm und Staubentwicklung sowie auch bzgl. der indirekten Erholungsnutzung durch Rohbauten, Krane, zwischengelagertes Baumaterial, etc. auszugehen. Aufgrund v.a. von Art, Maß und Umfang des Vorhabens sowie des lediglich zwischenzeitlich-temporären Auftretens ist diesbezüglich jedoch ebenfalls eine vergleichsweise nur geringfügige Auswirkungs-Erheblichkeit zu erwarten.
  Bzgl. der direkten Erholungsnutzung sind keine negativen Auswirkungen gegeben.

4.2.6 Denkmalschutz / Kulturgüter und Sachgüter

A) Kulturgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Relevanz i.V.m. dem Planvorhaben ist nicht gegeben.
Auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text" wird ergänzend verwiesen.

Im gegenständlichen Vorhabengebiet sind weiter auch keine Flur- / Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Nördlich des PG befindet sich im Einmündungsbereich des „Punzenbergweges" in die „Kaufbeurer Straße" ein Flurkreuz unter einer markanten Kastanie. Die Lage kann der nachrichtlich-informativen Eintragung in der Planzeichnung entnommen werden. Eine Beeinträchtigung des Feldkreuzes sowie der umgebenden räumlichen Situation durch das Planvorhaben ist nicht zuletzt aufgrund der Lage zum PG auszuschließen.

B) Sachgüter

Im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter (darunter v.a. Sachwerte / Objekte im Bereich der nördlich an das PG angrenzenden Anwesen) kann eine nennenswerte Beeinträchtigung bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art und Umfang des Planvorhabens weitreichend ausgeschlossen werden. Ggf. ist von temporären Beeinträchtigungen (insbesondere im Rahmen der Bauphase) der angrenzenden Erschließungsstraßen auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Dabei ist bzgl. einer grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange bzw. Interessen i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben anzumerken, dass gerade im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. zulässige Höhenentwicklung, Dimensionierung der Baukörper, etc.) insb. für die „Teilgebietsfläche-WEST" situativ-differenzierte Festsetzungen in einem gesamtplanerisch-zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Umfang getroffen werden. Weiterhin wurde die vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht für die Bebauung in der „Teilgebietsfläche-WEST" erforderliche und dementsprechend gem. § 3.2.1 der Festsetzungen durch Text auch festgelegte Reduzierung der Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Fl.-Nrn.

73 und 75 (gegenüber den Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sowie den Abstandsflächenvorschriften gem. BayBO) mit dem Nachbarn / Grundstückseigentümer von Fl.-Nr. 75 im Hinblick auf eine grundsätzlich angestrebte, weitreichend transparente Planungskonzeption nach derzeitigem Kenntnisstand explizit vorabgestimmt (Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme ist erteilt / vorhanden).

4.2.7 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- / Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist vorrangig geprägt durch die Richtung Norden, Osten und Westen benachbarte Bestandsbebauung, die vorhandenen Grün- / bzw. Gehölzstrukturen sowie den Landschaftsraum des südlich angrenzenden, vorrangig landwirtschaftlich als Grünland genutzten Talgrundbereiches der „Schönach" (Niedermoorbereich im Talraum der „Schönach"). Inhaltlich weiterführend bzw. ergänzend wird auf die detaillierteren Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 „Bestandssituation – Realnutzung und vorhandene Strukturen" verwiesen.
Die Plangebietsflächen weisen aufgrund der besonderen standörtlichen Gesamtsituation - bzw. der unmittelbaren Ortsrandlage sowie im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse des nahezu gesamten Flächen-Umgriffes im Randbereich / Übergang zu dem sich aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht derzeit insgesamt sehr ansprechend darstellenden Talgrundbereich der „Schönach" - grundsätzlich eine dementsprechend zu berücksichtigende Bedeutung im Hinblick auf die Belange des Schutzgutes Orts- / Landschaftsbild auf. Insbesondere besteht auch eine weitreichendere Einsehbarkeit bzw. sind entsprechende Ortsrand-Ansichten / -Fernwirkungen i.V.m. dem Blick aus südlichen Richtungen bzw. vom südlichen Landschaftsraum aus vorhanden - und darunter v.a. vom „Punzenbergweg" aus Richtung Südwesten sowie teils auch vom südöstlich gelegenen Gebiet „Am Bruckerberg" aus.
Eine Beeinträchtigung besonderer Blickachsen oder -beziehungen (z.B. in Verbindung mit dem Kirchturm von Schwabsoien oder zu anderen markanten Blickpunkten) ist i.V.m. dem Planvorhaben nicht gegeben.

- Bewertung: Auf das Schutzgut (Orts- und) Landschaftsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Kran, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund v.a. von Lage und Bestands- / Standortsituation sowie Art, Maß und Umfang des Planvorhabens sind diese lediglich zeitweise auftretenden Beeinträchtigungen - trotz der i.V.m. dem Blick aus südlichen Richtungen bzw. vom südlichen Landschaftsraum aus bereichsweise vorhandenen Einsehbarkeit des Gebietes (Ortsrand-Ansichten / -Sichtverhältnisse) - als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Anlagen- und betriebsbedingt ist im Hinblick auf die neu ausgewiesene Bebauung, welche sich gerade auch in der bestehenden Ortsrandlage bzgl. des Maßes der baulichen Nutzungen sowie der Baugestaltung an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles orientiert, bei Umsetzung der räumlich-wirksamen, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung i.V.m. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, die vorliegend ortsnah in südwestlicher Nachbarschaft zum PG erbracht werden kann, insgesamt von keinen negativen Auswirkungen bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen. Des Weiteren ist gegenständlich als wichtige diesbezüglich schutzgutbezogene Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme insb. auch die situativ-differenziert getroffene Situierung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster (u.a. hinsichtlich einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen städtebaulichen Abfolge der Hauptbaukörper) im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption anzuführen.

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

Wechselwirkungen: Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust vorrangig weiterer Grünflächen bzw. bisher nicht überformter / baulich überprägter Flächenbereiche sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der Nutzungen insb. im Bereich von Bodenaufschlüssen oder

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

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

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

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

5.1 Städtebauliche Konzeption

Aus gesamtplanerischer Sicht sind bzgl. der städtebaulich-ortsplanerischen Konzeption bzw. der Bauflächen- / Bebauungskonzeption v.a. die Lage und Standortsituation am südlichen Ortsrand von Schwabsoien mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen und siedlungsstrukturellen Charakter übergeordnet zu berücksichtigen.
Aus der Ortsrandlage und v.a. auch der örtlichen Bestands- / Standortsituation ergibt sich eine besondere Bedeutung zum einen i.V.m. der Schaffung qualitätsvoller, raumwirksamer Grünstrukturen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung sowie zum anderen bzgl. der Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, entsprechend gesamtverträglichen Bebauung. Diese soll mit Blick auf den Erhalt einer grundsätzlich dörflich-charakteristisch wirkenden, gut zur Ortschaft bzw. zur vorhandenen Standortsituation / Ortsrandlage passenden (sich darin gut einfügenden) Siedlungserweiterung / -arrondierung u.a. auch in weitreichender Anlehnung an regionaltypische Bauformen / Gebäude-Kubaturen erfolgen.
In Bezug auf die grünordnerisch-landschaftsplanerischen Erfordernisse soll gerade auch eine planungsrechtliche Sicherung von entsprechend qualitätsvollen Grünordnerischen Maßnahmen zur Schaffung insbesondere einer starken bzw. wirksamen und nachhaltig räumlich-wahrnehmbaren Baugebiets- / Ortsrandeingrünung erfolgen.

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

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung leitet sich grundsätzlich aus der „§ 34 BauGB-Situation" bzw. dem bestehenden Nutzungs-Charakter der angrenzenden Bestandsbebauung am südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien ab; die Erfordernis für eine gesonderte Festsetzung ist vorliegend nicht gegeben.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

A) „Teilgebietsfläche-WEST":

- Für den Bereich der „Teilgebietsfläche-WEST" wird das Maß der baulichen Nutzung zum einen durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie zum anderen durch die Werte für die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) bestimmt. Bzgl. der Wandhöhen und Firsthöhen sind die angegebenen Werte als Höchstmaß zu verstehen.

- In Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange bzw. insbesondere der Lage und Standortsituation am südlichen Ortsrand von Schwabsoien mit dessen besonderen Bestandsverhältnissen inkl. der nachbarlichen Situation (i.S. einer möglichst weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange) sowie zum anderen auch einer situativ-bedarfsgerechten, sich in die örtliche Umgebung verträglich einfügenden baulichen Entwicklung auf der neu ausgewiesenen Baugrundstücksfläche wurde zur Sicherstellung einer zielführenden Planungskonzeption die Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,35 festgesetzt. Hiermit soll insbesondere ein insgesamt „aufgelockert" wirkender baulicher Charakter sowie auch eine grundsätzlich angestrebte, bestmögliche Vermeidung der Flächenversiegelung erreicht werden (Belange Umweltschutzgüter v.a. Orts- und Landschaftsbild sowie Fläche, Boden & Wasser).

- In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption allerdings zum einen die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist bzw. eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,525) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist.

  Zum anderen dürfen im Hinblick auf eine zielführende, funktionsfähige Planungskonzeption die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum „Bauland" (Fläche ohne hinterlegter Farbe / in weißer Farbgebung) hinzugerechnet werden.

Höhenentwicklung - Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) in der „Teilgebietsfläche-WEST":

- Die zulässige Höhenentwicklung der Bebauung in der „Teilgebietsfläche-WEST", welche sich i. E. aus den Festsetzungseckpunkten insbesondere zu den Wand- / Firsthöhen (WH / FH) sowie zu den Höhenlagen (OK RFB EG) und i.V.m. dem Zulässigkeits-Maßstab der Geländeveränderungen bzw. Freilegung von Gebäuden / Gebäudeteilen ergibt, wird auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht situativ-bedarfsgerechtes bzw. konzeptionell-zielführendes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß begrenzt. Auf die entsprechenden Eintragungen der WH und FH in der Planzeichnung sowie auch auf die ergänzenden / zugehörigen Inhalte der textlichen Festsetzungen Ziffer 2.2 bzgl. der abschließenden Bestimmtheit bzw. festgelegten Definition der entsprechend anzusetzenden / zu messenden oberen und unteren Höhen-Bezugspunkte wird verwiesen.

- Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) des Hauptgebäudes darf dabei maximal 0,20 m über der Oberkante des natürlichen Geländes gemessen an der höchstgelegenen nord- bzw. hangseitigen Gebäudeaußenkante / -ecke liegen. Im Hinblick auf die Bestandssituation kann (auf Grundlage der Einzelfallbetrachtung durch die Gemeinde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens) eine den topographischen (kleinräumlichen) Gegebenheiten geschuldete, nachweislich erforderliche Überschreitung ausnahmsweise zugelassen werden.

- In konsequenter Ergänzung zu den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude wird für eine abschließend zielführende Integration der Gebäude / Gebäudeteile auf die Inhalte des § 9 „Geländeveränderungen" der textlichen Festsetzungen i.V.m. den diesbezüglichen Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 6. im Unterpunkt „E)" entsprechend verwiesen.
  Hiermit erfolgt i. E. auf eine abschließend bestimmte Beschränkung der räumlich faktisch sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen aller Gebäude / Gebäudeteile.

B) „Teilgebietsfläche-OST":

- Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung werden für die „Teilgebietsfläche-OST" keine gesonderten Festsetzungen zur GRZ, WH und FH getroffen bzw. sind diese aus gesamtplanerischer Sicht vorliegend nicht erforderlich. Diese leiten sich grundsätzlich aus der „§ 34-BauGB-Situation" bzw. dem bestehenden baulichen Charakter der angrenzenden / auf die Bauflächen des PG einwirkenden Umgebungsbebauung am südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien ab (die entsprechenden Werte, Planungsinhalte, etc. werden durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Verträglichkeits-Bewertung des konkret zur Umsetzung beantragten Bauvorhabens festgelegt).
- Ebenso wie bei der „Teilgebietsfläche-WEST" darf bzgl. der Berechnung der (dann künftig entsprechend im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens festgelegten zulässigen) GRZ im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption auch im Bereich der Teilgebietsfläche-OST" die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angewendet werden.
- Auch die Höhenlage der OK RFB EG des Hauptgebäudes in der „Teilgebietsfläche-OST" wird v.a. vor dem Hintergrund der Bestandssituation mit bereits vorhandener Bebauung auf Grundlage der (künftig) einzelfallbezogenen, konkret zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange insbesondere i.V.m. der allg. Erschließungssituation, des Orts- / Landschaftsbildes, etc. von der Gemeinde auf der nachfolgenden Planungsebene der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
- Bzgl. der Integration der Gebäude / Gebäudeteile gelten für die „Teilgebietsfläche-OST" die Inhalte des § 9 „Geländeveränderungen" der textlichen Festsetzungen i.V.m. den diesbezüglichen Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 6. im Unterpunkt „E)" entsprechend (gleichermaßen wie für die „Teilgebietsfläche-WEST").

C) Fazit und Allgemeines:

Insgesamt wird mit diesen Festsetzungs-Eckpunkten eine mit der Bestandssituation / räumlichen Lage (inkl. Wahrung der nachbarlichen Belange) weitreichend verträgliche bauliche Entwicklung am gegenständlichen Standort sichergestellt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen Geländeschnitte mit entsprechenden Höhenangaben / Angabe der N.N.-Höhen beizufügen sind. Dabei sind insb. das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes / der Gebäude(teile) darzustellen.

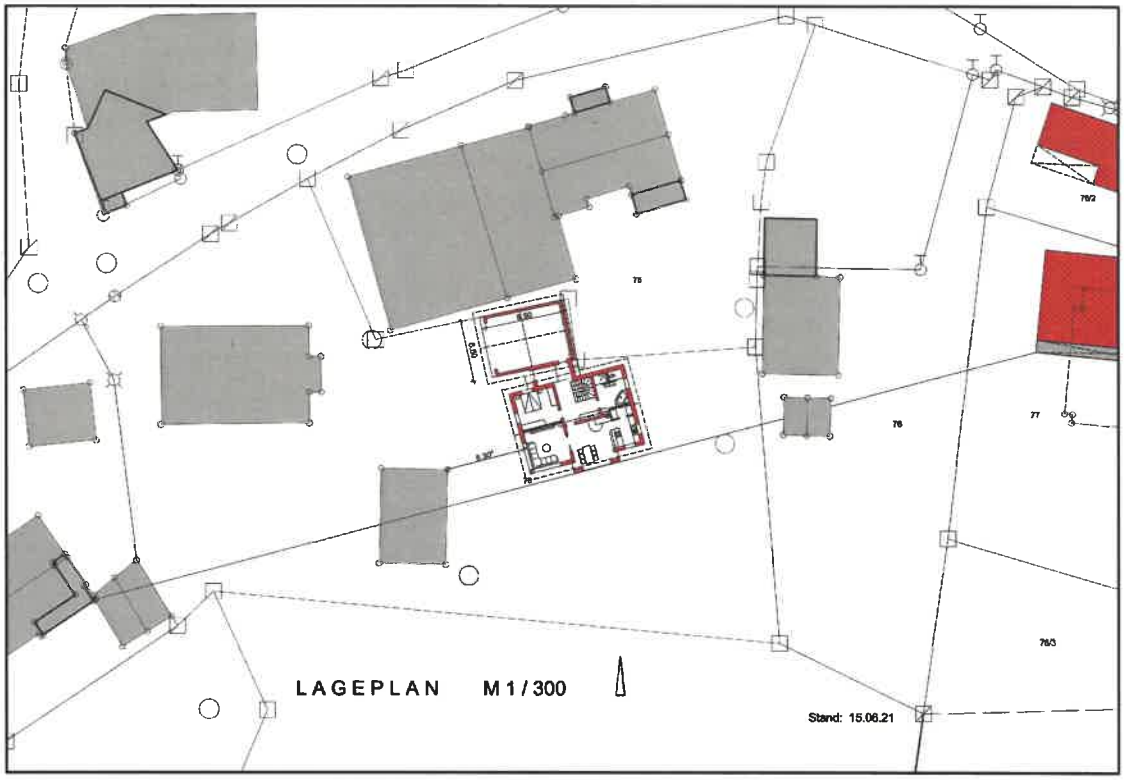
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

A) Überbaubare Grundstücksflächen:

- Die Festlegung der differenziert ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Führung der Baugrenzen erfolgt insb. mit der Zielsetzung zum einen die Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, gesamtplanerisch zielführenden und am Standort verträglichen baulichen Entwicklung auf den beiden Baugebietsteilflächen selbst weitreichend zu gewährleisten. Zum anderen soll, i. S. einer vorsorgenden Gesamt-Planungskonzeption, insb. eine weitestmögliche Wahrung / Würdigung der nachbarlichen Interessen im Rahmen der planungskonzeptionell übergeordneten Erfordernisse sichergestellt werden und zugleich auch eine Berücksichtigung der i.V.m. der räumlichen Lage / besonderen Standortsituation bestehenden sonst. Belange (der Umweltschutzgüter) erfolgen.

  Darüber hinaus wurde (im städtebaulich-übergeordneten, gesamtplanerischen Zusammenhang) im gegenständlichen Planungsfall als zwingende Vorgabe durch die Bauverwaltung des LRA Weilheim-Schongau (gem. vorliegender Planunterlage mit Stand vom 15.06.2021) die Grenze der maximalen Ausdehnung bzw. Situierung der max. zur Umsetzung möglichen Überbaubaren Grundstücksflächen nach Richtung Süden mittels einer „Linien-Ziehung" zwischen den Gebäudekanten der Anwesen "Punzenbergweg" Nr. 5 und "Kaufbeurer Straße" Nr. 3a (auf Fl.-Nrn. 781/2 & 77) festgelegt. Auf die nachfolgend

dargestellte Unterlage sowie die entsprechende Übertragung / nachrichtlich-informative Eintragung dieser „Linien-Ziehung" in der Planzeichnung wird verwiesen.



Ausschnitt Planunterlage mit Stand vom 15.06.2021 mit „Linien-Ziehung" / Vorgabe Festlegung der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen-Führung nach Richtung Süden durch die Bauverwaltung des LRA Weilheim-Schongau

Des Weiteren sind insb. für den Erhalt einer städtebaulich „stimmigen Abfolge" der Bebauung / Baukörper in Ortsrandlage sowie auch zur Wahrung der nachbarlichen Interessen bzgl. einer situativ-weitreichenden, gesamtplanerisch-zielführenden Freihaltung von (besonders relevanten) Sichtverhältnissen i.V.m. dem Hauptbaukörper des Anwesens „Punzenbergweg" Haus-Nr. 1 (Fl.-Nr. 75) nach Richtung Süden / gegenüber dem Talraum der „Schönach" innerhalb der „Teilgebietsfläche-WEST" sowohl die Überbaubaren Grundstücksflächen als auch die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, (...)" mit einem Mindestabstand von 12 m bzw. 10 m deutlich abgesetzt von der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 73 situiert. Zudem erfolgt mit diesen Festsetzungen weiterhin auch eine vorsorgende Berücksichtigung der Belange i.V.m. einem eventuell / ggf. wild abfließendem Niederschlags- / Oberflächenwasser (möglicherweise über den nördlich gelegenen Einmündungsbereich „Punzenbergweg" - „Kaufbeurer Straße" und ggf. weiterführend entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der beiden Fl.-Nrn. 75 und 73).

- Abschließend ist aufgrund dieser vergleichsweise eng geführten / dimensionierten Baufenster im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption die ergänzende Regelung zu treffen, dass zusätzlich eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen nach Richtung Süden und Westen bis zu insgesamt max. 4,0 m Tiefe zulässig ist.
  Genauso ist bzgl. Dachüberständen, welche bis zu max. 1,5 m vor die Gebäudeaußenwand hervortreten (Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut (bzw. ohne Dachrinne) und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar), eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

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

- Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist die Umsetzung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftsträchtige Siedlungsentwicklung benötigten Bebauung sichergestellt.

- Weiterhin gelten generell die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Schwabsoien vom 25.01.2021", in Kraft getreten am 01.02.2021. Diese Regelungen stellen im Allgemeinen eine bedeutende Grundlage für die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden dar und dienen generell letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes.
  Weiterführend wird allgemein darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

- Allerdings ist abweichend davon für die „Teilgebietsfläche-WEST" - insb. in Berücksichtigung sowohl der dort aus vorstehend genannten Gründen nur vergleichsweise „beengten" / bzgl. der Dimensionierung in stärkerem Maße eingeschränkt zur Ausweisung möglichen Überbaubaren Grundstücksflächen als auch des Grundstücks-Zuschnittes bzw. der aktuellen Lage der Grundstücksgrenzen v.a. nach Richtung Norden - zur Sicherstellung einer zielführenden baulichen Verwertbarkeit sowie einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit der Planungskonzeption die diesbezüglich „ergänzende Festsetzung" zu treffen, dass die überbaubare Grundstücksfläche / eingetragene Baugrenze entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Fl.-Nrn. 73 und 75 Vorrang vor den Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sowie den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO hat.
  Diese vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht für die Bebauung in der „Teilgebietsfläche-WEST" erforderliche und dementsprechend gem. § 3.2.1 der Festsetzungen durch Text auch festgelegte Reduzierung der Abstandsflächen (gegenüber den Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sowie den Abstandsflächenvorschriften gem. BayBO) wurde mit dem Nachbarn / Grundstückseigentümer von Fl.-Nr. 75 im Hinblick auf eine grundsätzlich angestrebte, weitreichend transparente Planungskonzeption nach derzeitigem Kenntnisstand explizit vorabgestimmt (Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme ist erteilt / vorhanden).
  Für den Bereich der „Teilgebietsfläche-OST" sind nach derzeitigem Sachstand keine Abweichungen zu den geltenden Abstandsflächenvorschriften erforderlich.

- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plangebietsumgriff und die Sicherstellung einer dörflich-geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Struktur sowie die Lage im Ortsrandbereich (und insbesondere auch mit Blick auf die gegenständlich spezielle Standortsituation im Rand- / Übergangsbereich zum Talgrund der „Schönach") mit einer angestrebten Vermeidung einer allzu hohen Nutzungsintensität ist vorliegend (einzig) eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

5.1.4 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude

- Garagen und Stellplätze (sowohl überdacht (Carports) als auch „offen" bzw. nicht überdacht) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Umgrenzungslinien von „Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen" errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

- Zusätzlich hierzu ist vorliegend im Hinblick v.a. auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Funktionsfähigkeit der Planung sowie auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und darunter insb. die gewünschte situativ-bedarfsgerechte, weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen die Festsetzung folgender abweichender Regelung erforderlich:
  So sind in Ergänzung zu den vorstehenden Festsetzungsinhalten im gesamten Bereich des Baulandes (Flächen ohne hinterlegte Farbe bzw. Flächenbereiche in weißer Farbgebung) sowohl „offene" bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen als auch Nebenanlagen im Sinne

des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung, etc.) allgemein zulässig.

- Die Wand- / Firsthöhen (bzw. die Dimensionierung) von Garagen und Nebenanlagen / -gebäuden etc. leiten sich grundsätzlich aus der „§ 34-BauGB-Situation" ab (diese werden entsprechend durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Verträglichkeits-Bewertung des konkret zur Umsetzung beantragten Bauvorhabens festgelegt). Die Erfordernis für gesonderte Festsetzungen in Bezug auf die Höhenentwicklung oder Kubaturen, etc. dieser baulichen Anlagen ist vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht nicht gegeben.
- Weiter erfolgt die Festsetzung, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Einhaltung der erforderlichen Flächen für die Aufstellfläche bzw. den notwendigen Stauraum (insb. zur Vermeidung von Gefahrensituationen im Zufahrtsbereich zum öffentlichen Raum durch potentiell hineinragende Fahrzeugteile bzw. auch zur generellen Entlastung der Straßenräume und Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs) einen Abstand von mind. 5,50 m zum öffentlichen Straßen-Grundstücksflächen aufweisen müssen.
- Generell wird auf die Beachtung bzw. Anwendung der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Schwabsoien" inkl. der Anlage „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" in der bei Bauantragsstellung jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
  Allerdings gilt abweichend davon für das vorliegende PG aufgrund der Erfahrungswerte i.V.m. den in jüngerer Zeit im Gemeindegebiet umgesetzten Bebauungsplangebieten und Bauvorhaben (wie z.B. den Baugebieten „Am Punzenberg" und „Kirschbichel") nachfolgende, gesondert getroffene bzw. situativ-bedarfsgerecht auf das PG abgestellte Festsetzung. So sind bei Wohneinheiten (WE) bis zu einer Größe von 50 m² pro WE 1,5 Stellplätze sowie für WE über 50 m² 2,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen, wobei die Anzahl der Stellplätze jeweils auf den nächsten ganzen Zahlenwert aufzurunden ist (entspr. bei WE < 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 1,5 = 2 Stellplätze bzw. bei 2 WE/Zahlenwert von 3 Stellplätzen; bei WE > 50 m²: 1 WE/Zahlenwert von 2,5 = 3 Stellplätze bzw. bei 2 WE/Zahlenwert von 5 Stellplätzen).
- Abschließend erfolgt der Hinweis, dass aus gestalterisch-gesamtkonzeptioneller Sicht aneinandergebaute Garagen, Nebengebäude sowie Stellplätze mit Überdachung (Carports) möglichst einheitlich zu gestalten sind. Diese sind insbesondere in Dachneigung und -eindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe aneinander anzugleichen.

5.1.5 Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen (bzw. die Örtlichen Bauvorschriften) erfolgen zur Sicherstellung der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen Bebauung, die sich in direkter Ortsrandlage / im Übergang zur freien Landschaft befindet, vor dem Hintergrund der „§ 34-BauGB-Situation" insbesondere gesonderte Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen sowie zu den Materialien für die Dacheindeckung.

Im Einzelnen werden insbesondere folgende Festsetzungseckpunkte festgelegt:

- Sowohl mit Blick auf die im Ortsbereich / Siedlungsbestand vorherrschende bzw. das Ortsbild prägende Bestandssituation als auch zur generell gewünschten, möglichst weitreichenden bauleitplanerischen Förderung von vorrangig „klassischen" bzw. regionaltypischen, traditionellen Gebäudegrundformen / -kubaturen sind für Hauptgebäude ausschließlich gleichgeneigte Satteldachformen mit flachen Dachneigungen (DN) zwischen 20° bis 27° zulässig. Dieser Zulässigkeitsmaßstab der DN entspricht i. S. einer gesamtplanerisch zielführenden Siedlungsentwicklung bzw. übergeordnet sinngebenden Gesamt-Planungskonzeption zudem auch exakt der zulässigen Wertespanne der fachgeneigten DN des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes „Ortskern".
  Ferner müssen bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten für ein gesamtgebietsverträgliches Erscheinungsbild sowie die Ausbildung einer grundsätzlich ruhig / geordnet wirkenden Dachlandschaft zudem eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen.

Die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung) der Dachformen und -neigungen ermöglicht es weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch eine Zulässigkeit von Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 12° Dachneigung als verträglich angesehen wird.

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

- Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude insbesondere auch mit Blick auf die im Ortsbereich vorherrschende, örtlich-typische Situation nur Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in naturroten Farbtönen zulässig. Dabei hat die Ausführung ohne glänzende und reflektierende bzw. glasierte oder in sonstiger Weise gesondert beschichtete Dachziegel (z.B. Ausführung von Oberflächen-Lackierungen) zu erfolgen.

  Davon abweichend sind allerdings engobierte Oberflächen sowie hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klima- / Umweltschutzes natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Orts- / Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie nur in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen.

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

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

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

- Insbesondere mit Blick sowohl auf die Bestandsverhältnisse und Ortsrandlage als auch die Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen wird die Errichtung von Terrassen auf baulichen Anlagen als gebietsunverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig.
  Zur abschließenden Verdeutlichung der gesamtkonzeptionell nicht gewünschten bzw. als unverträglich erachteten Nutzung insbesondere von Dachflächen als Aufenthaltsbereich, wird zur Vermeidung von potentiellen nachbarlichen Konfliktsituationen zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass eine Anbringung von Umwehrungen auf Dächern / im Dachbereich unzulässig ist.

- *Weitere Planungseckpunkte / Merkmale, etc. zur Gestaltung baulicher Anlagen, wie beispielsweise zum Gebäudegrundriss (Verhältnis Länge zu Breite), zu Dachüberständen und Dachaufbauten (u.a. Unzulässigkeit / gestalterische Unverträglichkeit von Dachgauben als Dachaufbauten auf gering geneigten Dächern von weniger als 35°, etc.), zu Materialien für die Außenwandgestaltung und dgl. werden auf Grundlage der „§ 34-BauGB-Situation" durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens im Hinblick auf das konkret zur Umsetzung beantragte Bauvorhaben entsprechend festgelegt (insb. in Orientierung an der auf die Bauflächen des PG einwirkenden Umgebungsbebauung). Die Erfordernis für*

diesbezüglich weiterführende, gesonderte Festsetzungen ist vorliegend aus gesamtplanerischer Sicht nicht gegeben.

Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen

- Für den Erhalt eines dörflich geprägten Grund-Charakters / Erscheinungsbildes wurden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltungsart bzw. zur Verwendung grundsätzlich sockelloser und „offener" bzw. „transparenter" Zaunanlagen getroffen.
  Demnach ist nur die Verwendung von transparenten Holz- und Metallzäunen ohne Sockel als Einfriedungen zulässig (beispielsweise in einer Ausführung mit senkrechter Lattung oder mit waagerechten, voneinander abgesetzten Brettern, aus heimischen Hölzern). Darüber hinaus hat zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere die Ausführung von Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.
  Die Verwendung von Kunststoffzäunen wird als gestalterisch unverträglich erachtet und ist dementsprechend allgemein unzulässig!
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Einfriedungen in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abgestimmt werden sollten.

Verkehrstechnische Erschließung sowie Grünordnerische Konzeption

- Die verkehrstechnische Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des PG ist grundsätzlich als gesichert zu bewerten. Auf die entsprechenden Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 10. dieser Begründung wird diesbezüglich verwiesen.
- Die Ortsrand- / Baugebietseingrünung bzw. die Erreichung eines qualitätsvollen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges zur freien Landschaft hin wird im Wesentlichen durch räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen innerhalb von Grünflächen auf Privatgrund sichergestellt.
  Durch diese festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird – zusammen mit den südwestlich benachbart zur Umsetzung kommenden Ausgleichsmaßnahmen sowie den bereits vorhandenen übrigen Bestandsstrukturen in Ortsrandlage – eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption mit artenreichen Pflanzungen sowie einer hohen strukturellen Vielfalt und damit eine weitere Optimierung der Grünordnerischen Gesamt-Situation am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien umgesetzt.
  Bzgl. der Inhalte bzw. Einzel-Maßnahmen zur grünordnerischen Gesamt-Konzeption wird weiterführend auf die detaillierten Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 6. dieser Begründung verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,215 ha und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 2.145 m²	100 %
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen	ca. 995 m²	ca. 46,5 %
Bauland / Baugrundstücksflächen, Bestand (innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ortskern" gelegene Flächen des Plangebietes)	ca. 680 m²	ca. 31,5 %
Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung"	ca. 210 m²	ca. 10 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 260 m²	ca. 12 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

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

A) Entsprechend den räumlich-situativen Erfordernissen erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung für den Bereich der „Teilgebietsfläche-WEST" die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und darunter v.a. der Höhenentwicklung der Bebauung auf ein aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht konzeptionell-zielführendes, bedarfsgerechtes sowie gleichzeitig gesamtgebietsverträgliches Maß, als wesentliche Grundlage für die Schaffung eines situativ qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft sowie auch zur Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen.
Hierfür wird, neben der Festlegung einer GRZ von 0,35, in der „Teilgebietsfläche-WEST" - i.V.m. einer vorliegend zudem vergleichsweise moderaten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - eine gezielt darauf abgestimmte Festsetzung der Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH) i.V.m. einer differenzierten Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude vorgenommen. Entsprechend wird auf die Ziffern 2.2, 2.3 und 9.1.1 der textlichen Festsetzungen sowie auf die diesbezüglich weiterführenden Ausführungen unter dem vorstehenden Kapitel 5.1.2 „Maß der baulichen Nutzung" verwiesen. Diese gesondert getroffenen Festsetzungen gerade auch im Hinblick auf die bauliche Gesamt-Intensität bzw. insbesondere auch auf das Maß der baulichen Nutzung sind zusammen mit den gegenständlichen Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. zulässige Dachform und -neigungen, etc.) an den Grundzügen des regionaltypischen Baustils orientiert / i.S. einer Förderung von vorrangig „klassischen" Gebäudeformen / -kubaturen, damit sich die zukünftige Bebauung gut / stimmig bzw. gesamtgebietsverträglich in die Umgebung einfügt (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
Dagegen bleibt aus gesamtplanerisch / -konzeptioneller Sicht für den Bereich der „Teilgebietsfläche-OST" das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich der „§ 34 BauGB-Situation" überlassen bzw. leitet sich auf Grundlage des Einfügungsgebotes bzw. der städtebaulichen Verträglichkeit, etc. aus dem bestehenden Bebauungs- / Nutzungs-Charakter der umgebenden Bestandsgebäude am südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien ab (die entsprechenden Eckpunkte werden auf Grundlage der „§ 34-BauGB-Situation" durch die Gemeinde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens im Hinblick auf das konkret zur Umsetzung beantragte Bauvorhaben entsprechend festgelegt); die Erfordernis für gesonderte diesbezügliche Festsetzungen ist vorliegend im Hinblick auf die Standortsituation bzw. Bestandsverhältnisse der Teilgebietsfläche-OST" aus gesamtplanerischer Sicht derzeit nicht gegeben.

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

C) Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster, etc.) auf sämtlichen Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund.

Damit soll insbesondere auch i.S. einer bestmöglichen Vermeidung und Verringerung bzw. weitestmöglichen Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung und Aufrechterhaltung einer weitreichenden flächenhaften Versickerung & Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erfolgen.

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

E) Die natürlichen Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu erhalten; grundsätzlich weitestmögliche Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie „scharfen Böschungskanten". Veränderungen des natürlichen Geländes sind grundsätzlich auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang sowie auf erforderliche Angleichungen an den Grundstücksgrenzen zu beschränken.
Für eine gesamtgebietsverträgliche Integration der Gebäude wurde v.a. in Berücksichtigung der Bestandssituation / situativen Standortverhältnisse sowie auch der topographischen Gegebenheiten die Regelung getroffen, dass der Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) der Gebäude / Gebäudeteile und dem Gelände (Bestandsgelände und / oder hergestelltes bzw. verändertes Gelände) gemessen an der Außenwand allseitig bzw. in alle Himmelsrichtungen eine Höhe von max. 0,30 m nicht überschreiten darf. Geländeveränderungen / -angleichungen sind gegebenenfalls in Form von Geländeauffüllungen / -aufschüttungen zwingend vorzunehmen.
Im Ergebnis wird hiermit eine abschließend bestimmte Beschränkung der sich räumlich faktisch ergebenen / sichtbaren Höhenentwicklung bzw. wahrnehmbaren Fassadenhöhen der Gebäude / Gebäudeteile vorgenommen (insb. Wahrung nachbarlicher Interessen / Belange sowie Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Orts- / Landschaftsbild).

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

F) *Ortsrand- / Baugebietseingrünung – Schaffung einer situativ-bedarfsgerechten, räumlich wirksamen Ortsrand- / Baugebietseingrünung bzw. eines qualitätsvollen Übergangsbereiches zur freien Landschaft:*
Im Hinblick insb. auf Bestandssituation und Lage sowie Dimensionierung und Grundstücks-Zuschnitt der Plangebietsflächen wird die gegenständlich benötigte Ortsrandeingrünung durch qualitätsvolle, räumlich-wirksame Pflanzmaßnahmen auf Privaten Grünflächen entlang des gesamten Südrandes der „Teilgebietsfläche-WEST" sichergestellt.
Innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" des Grundstückes mit der Flurnummer 73 ist hierfür - neben dem (weitestmöglichen) Erhalt der bereits abschnittsweise vorhandenen und auch grundsätzlich in die Ortsrandeingrünungsstruktur integrierten standortheimischen Gehölze - eine flächenhafte Ergänzung der Heckenstrukturen (für den Bereich der ausgewiesenen Gesamtfläche) durch (Neu)Pflanzung standortheimischer Gehölze mind. 3. Wuchsordnung umzusetzen (Aufbau artenreiche Strauchgehölz-Hecke, möglichst blüten- und fruchtreich); zu Pflanzraster der auf der Gesamtfläche entsprechend mind. 2-reihigen Gehölzhecke, Ausbringung der Pflanzen, etc. s. § 7.5 der textlichen Festsetzungen).
Bei ggf. bestehender / eintretender Erfordernis einer Neu- bzw. Ersatzpflanzung dieser (weitestmöglich) zu erhaltenden standortheimischen Strauch-Gehölze / Gehölzstrukturen 3. Wuchsordnung sind diese flächengleich durch entsprechende Pflanzmaßnahmen zu ersetzen.
Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauantragsunterlagen für den Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" sowie für alle darüber hinaus / außerhalb dieser Flächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen ein differenzierter Freiflächengestaltungs- bzw. Pflanzplan beizufügen ist; dabei sind insb. die zur Verwendung vorgesehenen Arten und deren Mindestanforderungen (Angabe der Mindest-Pflanzqualität) inkl. eines gesonderten Pflanzraster-Konzeptes für die

Grünflächen einzutragen. Die gem. § 6 der textlichen Festsetzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen zulässigen Einfriedungen sollen ggf. ebenfalls beschrieben bzw. dargestellt werden.

Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind insbesondere im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie auch des Arten- und Naturschutzes als freiwachsende Hecken auszubilden. Eine Ausprägung als Formschnitthecken ist i.V.m. den festgesetzten Pflanzungen deshalb nicht zulässig.

Im Ergebnis wird durch die vergleichsweise umfassenden, qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrund eine zielführende Gesamt-Eingrünungskonzeption i.V.m. dem Planvorhaben am gegenständlichen südlichen Ortsrandbereich von Schwabsoien umgesetzt, und die Ausbildung eines verträglichen Übergangsbereiches zur freien Landschaft gewährleistet (zusätzlich bzw. ergänzend hierzu wird auf die entsprechende Raumwirksamkeit i.V.m. der Maßnahmenkonzeption der südwestlich benachbart festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 781/6 hingewiesen; s. nachfolgende Ziffer 8. der Begründung).

G) Ergänzend zu den vorstehend umzusetzenden Strauchgehölz-Pflanzungen erfolgt die Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern / Laubgehölzen mind. 2. Wuchsordnung bzw. von standortheimischen Laubbäumen innerhalb der Grünflächen auf Privatgrund sowie auch auf den Bauland-Flächen (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten). Auf die Lage der entsprechend eingetragenen Gehölze / Gehölzstandorte in der Planzeichnung wird verwiesen.

An den festgesetzten Baumstandorten ist eine (Neu)Anpflanzung oder ggf. ein Erhalt von bereits vorhandenen standortheimischen Laubbäumen mind. 2. Wuchsordnung oder von heimischen Obstgehölzen vorzunehmen.

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

Bei Entnahme / Rodung eines an den festgesetzten Baumstandorten (teils) bereits bestehenden, standortfremden Gehölzes (Koniferen) ist dieses durch ein standortheimisches Gehölz entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzung von Obstgehölzen ist dabei nur an "freistehenden" (singulären) Pflanzstandorten zulässig.

H) Zur Sicherstellung der (nachhaltigen) Funktionsfähigkeit bzw. -erfüllung der Flächen zur „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO auf diesen Flächen allgemein unzulässig ist. Die Flächen sind folglich vollständig zu begrünen bzw. entsprechend der Festsetzungen zu bepflanzen / umzusetzen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten. Diese dürfen nicht versiegelt werden; ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Davon abweichend ist hinsichtlich einer gesamtplanerisch zielführenden Planungskonzeption lediglich die Errichtung sockelloser Einfriedungen gem. textlicher Festsetzungen § 6 zulässig.

I) Außerdem ist sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen (bzw. auch im Fall einer Neu- / Ersatzpflanzung, etc. aller Gehölze der in der Planzeichnung eingetragenen zu erhaltenden / teils zu ergänzenden Heckenstruktur am Südrand der Fl.-Nr. 73) als auch für alle sonstigen im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Pflanzungen ausschließlich und nachweislich die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem" Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland") von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zulässig; für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verbindlich (siehe Ziffer 7.4 der textlichen Festsetzungen i.V.m. der Pflanzenliste unter Ziffer 4. der "Hinweise durch Text").

Zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des planungskonzeptionell gewünschten bzw. dementsprechend auch festgesetzten Charakters der Ortsrandeingrünung ist auf den gesamten Flächenbereichen der ausgewiesenen privaten Grünflächen für die darin festgesetzten

Pflanzungen die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich unzulässig.

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

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

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

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

7. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß §§ 34 Abs. 6 i.V.m. 13 BauGB im sog. Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Folglich wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.
Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.
Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Auf die Ausführungen unter der vorstehenden Ziffer 4.2 wird weiterführend verwiesen.

7.2. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bei Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die Eingriffsregelung für Vorhaben nicht nach den §§ 13 ff. BNatSchG sondern nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a Abs. 2 und 3, § 9 Abs. 1a und § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) anzuwenden. Infolge dessen ist bei der Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von „neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.
Gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

7.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs - dieser wurde bereits im Vorfeld der Verfahrensdurchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau vollinhaltlich abgestimmt - werden i E. die neu als „Bauland" in Anspruch genommenen und bisher noch nicht überbauten / -formten Flächen (u.a. Nebengebäude / Garagen, Hof- / Zufahrtsbereiche und befestigte Lagerflächen, etc.) des PG zu Grunde gelegt, welche sich außerhalb der räumlichen Umgrenzung des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ortskern" befinden. Die vorliegend mit überplanten Flächenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ortskern" aus dem Jahr 2010 sind bestandskräftig bereits vollumfänglich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen (letztlich mit einer anzusetzenden GRZ von 0,6 bzw. dem höchsten Wert gem. § 17 BauNVO). Damit sind in Berücksichtigung der Bestands- / Realnutzungssituation bzw. der auf den Plangebietsflächen vorhandenen Überbauungen / -formungen letztlich einzig die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ortskern" gelegenen, neu als „Bauland" festgesetzten Flächenbereiche der „Teilgebietsfläche-WEST" (Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 73) anzusetzen.
Für die Bereiche der neu festgesetzten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung", sowie die Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche südwestlich benachbart des PG) wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

7.2.2 Festlegung des Kompensationsfaktors

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurde im Hinblick auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter sowie auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption (v.a. auch unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ sowie der grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) für die Neuinanspruchnahme von Flächen und Schaffung von „neuem Baurecht" bzw. den vorliegend i. E. einzig anzusetzenden, neu als „Bauland" festgesetzten Flächenbereich der „Teilgebietsfläche-WEST" außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ortskern" nachfolgender Kompensationsfaktor festgelegt (auf den zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen). Dieser wurde, wie die Ausgleichsflächenkonzeption und die Grundzüge der Grünordnung, im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau abgestimmt:

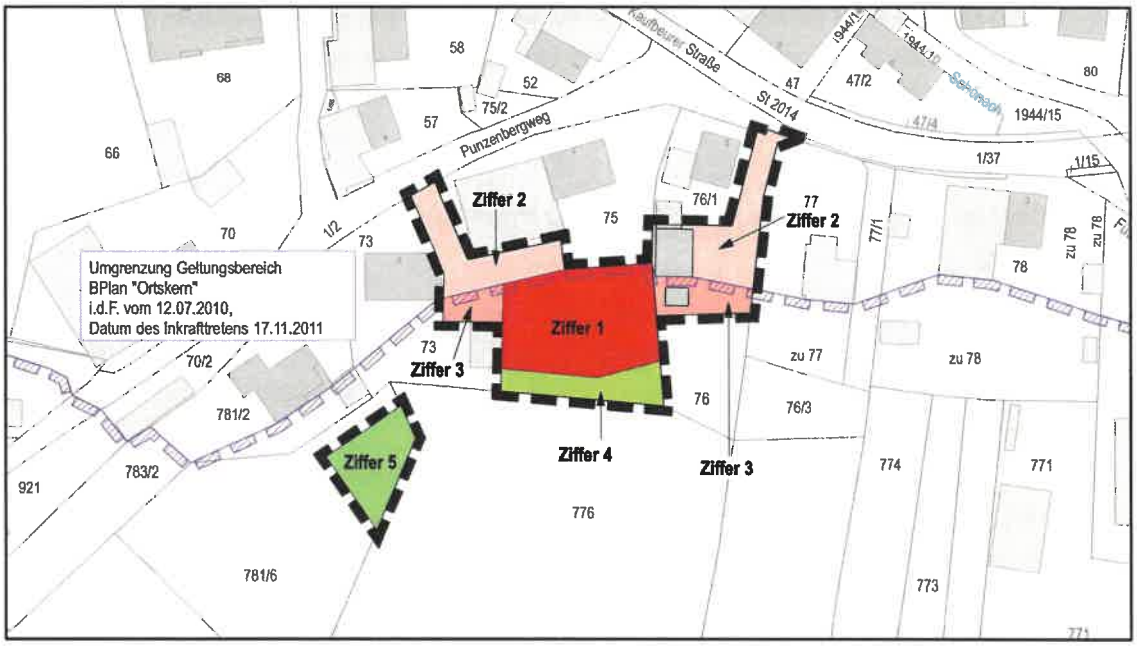
1. Für die **Neuinanspruchnahme von bisher als Hausgarten bzw. Gartenland, intensive Mähwiese, Spielfläche, etc. genutzten Flächen als Bauland mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,35** (Einstufung gem. Leitfaden: Kategorie I - Typ B, mit einer grundsätzlichen Festlegung des Faktors im obersten Bereich der Wertespanne von 0,2 bis 0,5; allerdings erfolgt hier im gesamtplanerischen Zusammenhang aus fachlicher Sicht eine Faktorenwert-Reduzierung auf 0,35 - insb. in Berücksichtigung der festgesetzten vergleichsweise umfassenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (u.a. Geringhaltung der flächenhaften Versiegelung; s. Ausführungen unter Ziffer 6. dieser Begründung) und darunter auch der Umsetzung von qualitätsvollen, nachhaltig räumlich-wirksamen Grünmaßnahmen gegenüber der freien Landschaft. Des Weiteren ist gegenständlich insb. auch die situativ-differenziert getroffene Situierung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster (u.a. hinsichtlich einer weitreichend gesamtgebietsverträglichen städtebaulichen Abfolge der Hauptbaukörper) im Rahmen der Gesamt-Planungskonzeption anzuführen (Vermeidung / Verringerung Beeinträchtigung gegenüber Schutzgut Orts- /Landschaftsbild)).

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

2. Überplante Teilbereiche / Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ortskern", Flächen mit grundsätzlich best. „Baurecht" (MD); *Fläche ohne Ausgleichsbedarf.*

3. Bereits überbaute / -formte Flächenbereiche auf Privatgrund inkl. Nebenflächen (u.a. Nebengebäude / Garagen, Hof- / Zufahrtsbereiche und befestigte Lagerflächen, etc.); *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*
4. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" auf best. als Gartenland genutzten Flächen; *Flächen ohne Ausgleichsbedarf.*
5. Neuausweisung bzw. Flächenfestsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ausgleichsfläche südwestlich benachbart des PG); auf bestehenden landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen; *Fläche ohne Ausgleichsbedarf.*

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



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

7.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

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

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen-größe	Kompensati-ons-faktor	Aus-gleichs-be-darf
Planungsgebiet gesamt	ca. 2.145 m²		
1. Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen - Flächenneuinanspruchnahme (Planung); *ausgleichsrelevant*	ca. 745 m²	0,35	260 m²
2.: Überplante Teilbereiche / Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des bestandskräftigen Bebauungsplans „Ortskern"; urspr. als MD festgesetzte Flächenbereiche; *ohne Ausgleichsflächenbedarf*	ca. 680 m²	–	–
3.: Bereits überbaute / -formte Flächenbereiche auf Privatgrund inkl. Nebenflächen (u.a. Nebengebäude / Garagen, Hof- / Zufahrtsbereiche und befestigte Lagerflächen, etc.);	ca. 250 m²	–	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen-größe	Kompensati-ons-faktor	Aus-gleichs-be-darf
ohne Ausgleichsflächenbedarf			
4.: Grünfläche auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung" (Planung); *ohne Ausgleichsflächenbedarf*	ca. 210 m²	–	–
5.: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche (Planung); *ohne Ausgleichsflächenbedarf*	260 m²	–	–
Summe	**ca. 2.145 m²**		**260 m²**

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 260 m²**.

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

8.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Der 260 m² umfassende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird vollständig auf einer südwestlich benachbart des PG gelegenen, 260 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 781/6 der Gemarkung Schwabsoien festgesetzt.

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

8.2 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeption zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 781/6 der Gemarkung Schwabsoien

Hinsichtlich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmt wurde, wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die umfassend getroffenen Festsetzungen unter § 8 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

1. Pflanzung einer mind. 1-reihigen (4 m breiter Abschnitt) sowie 2-reihigen (5 m breiter Abschnitt), durchgehenden bzw. lückenlosen Strauchgehölzhecke (blüten- und fruchtreich).
2. Aufbau von flächenhaften Hochstauden- und randlichen Saumstrukturen.
3. Differenzierte Pflanzung von 2 standortgerechten Obstgehölzen sowie eines blütenreichen-fruchttragenden Wildgehölzes; für die Wildgehölz-Pflanzung ist dabei unter folgenden Arten zu wählen: Prunus avium oder padus (Vogel- od. Trauben-Kirsche), Sorbus aria oder aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere).
4. Anlage von Lesesteinhaufen an zwei Standorten, je ca. 4 - 5 m².

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

- Ansaaten: Es wird generell darauf hingewiesen, dass bezüglich aller Ansaaten innerhalb der Ausgleichsfläche (Erstaussaaten, Nach- und Reparatursaaten, etc.) vor Ausbringen (im besten Fall noch vor Erwerb) von künstlich vermehrtem Saatgut (Ausnahme: Mahdgutübertragungen durch den Landschafts-pflegeverband stellen kein künstlich vermehrtes Saatgut dar) die Saatgutzusammenstellung mit

der Positivliste für autochthones Saatgut (LfU) abzugleichen und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde abzuwarten ist.
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von der genannten Positivliste grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung vom § 40 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde erfordern.

- Pflanzungen: Weiterhin wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass bzgl. der Gehölzpflanzungen ausschließlich „gebietseigenes" Pflanzenmaterial zulässig ist – bei Einsatz von künstlich vermehrtem Pflanzgut ausschließlich Pflanzgut des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland".

Als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption wird für die Ausgleichsfläche die Entwicklung einer artenreichen, räumlich-wirksamen Feldheckenstruktur mit randlichen Hochstauden- / Saumstrukturen festgesetzt sowie die Pflanzung von 2 standortheimischen Obstgehölzen und einem blütenreichen-fruchttragenden Wildgehölz. In Ergänzung hierzu erfolgt am westlichen sowie südwestlichen Eckbereich der Fläche zur Steigerung der Habitatvielfalt / Lebensraumanreicherung sowie für eine nachhaltig wirksame, räumlich-wahrnehmbare Sicherung der Ausgleichsfläche (i. S. von „Landmarken") die Anlage von zwei Lesesteinhaufen.
Im Wesentlichen dient die Konzeption aus naturschutzfachlich-gesamtplanerischer Sicht der Umsetzung von Maßnahmen insb. zur weiteren Optimierung der Arten-, Lebensraum- & Strukturanreicherung sowie für eine gezielte weitere Aufwertung der Qualität des Orts- / Landschaftsbildes am südlichen Ortsrand bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft des „Schönach"-Talraumes im Süden von Schwabsoien.

Im Allgemeinen wird an dieser Stelle aus gesamtplanerischer Sicht insb. nochmals darauf hingewiesen, dass auf der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO allgemein unzulässig ist! Allerdings können naturschutzfachlich erforderliche bauliche Anlagen, wie z.B. eine Schutzeinzäunung (Verbissschutz von Gehölzen), in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Weilheim-Schongau ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenfalls ist zu betonen, dass eine private Gartennutzung innerhalb des gesamten Flächenbereiches untersagt ist.
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen, etc. genutzt werden. Außerdem ist im gesamten Flächenbereich der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln generell unzulässig.

Weiterführend wird auf die detaillierten Inhalte des § 8 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

8.3 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsfläche

Die Herstellung der festgesetzten gebietsinternen Ausgleichsfläche hat auf Basis der oben beschriebenen Maßnahmenkonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen (siehe Ziffer 8.6 der "Festsetzungen durch Text").
Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.
An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau abzustimmen ist.

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

Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

8.4 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsfläche

Sofern die verfahrensgegenständliche, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche der Fl.-Nr. 781/6, Gmkg. Schwabsoien, in Privateigentum verbleibt, ist diese gesondert per Grundbucheintrag dinglich zu sichern (mittels einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Schwabsoien).
Für den Fall, dass die entsprechende Grundstücksteilfläche in öffentliches Eigentum übergeht, ist eine gesonderte dingliche Sicherung nicht erforderlich.

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

9. Immissionsschutz

9.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

A) Verkehrsinfrastruktur

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen ausgehend von der „Kaufbeurer Straße" (Staatsstraße St 2014) ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.
Allerdings wird auf die von der St 2014 ausgehenden Emissionen generell hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

B) Bauliche Anlagen / Gewerbelärm

Ebenfalls ist nach aktuellem Kenntnisstand vorliegend auch keine immissionsschutzfachliche / -rechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Einbeziehungssatzung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. Emissionen durch gewerbliche Nutzungen (Gewerbelärm) gegeben.

9.2 Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen - vorsorgender Immissionsschutz

Entsprechend den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit vergleichbaren Abständen baulicher Anlagen sowie den ggf. vom Landratsamt Weilheim-Schongau zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schallleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden / wohngenutzten baulichen Anlagen bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).
Der Schallleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator), außen verbauter Geräte. Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.
Die entsprechend getroffenen Regelungen im Rahmen der Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen (hinsichtlich der angrenzenden Bestandsbebauung wurden vorliegend Werte und Abstände entsprechend eines Dorf- bzw. Mischgebietes (MD/MI) festgesetzt) erfolgten dabei auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

9.3 Landwirtschaft

Infolge der räumlichen Lage des Vorhabengebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich bzw. in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

9.4 Einrichtungen / Flugbetrieb der Bundeswehr

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet ca. 1,6 km südwestlich der Franz-Josef Strauss-Kaserne mit Sprunggelände und einem Jet- Tiefflug-Korridor befindet und deshalb auch mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Bundeswehr generell zu rechnen ist.
Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung der Franz-Josef-Strauß-Kaserne und somit unabhängig von den zurzeit verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des Sprunggeländes und der Kaserne, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Bundeswehr keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden können, die sich auf die vom Sprunggelände, von der Kaserne oder von der Jet-Tiefflugstrecke ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen.

9.5 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge"

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

10. Erschließung und Infrastruktur

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Plangebietsflächen bzw. der beiden überplanten Grundstücksteilflächen Fl.-Nrn. 73 und 76 ist generell bereits im Rahmen der Bestandssituation durch die zur „Kaufbeurer Straße" bzw. zum „Punzenbergweg" führenden, vorhandenen Zufahrts-Möglichkeiten auf Privatgrund in jeglicher Hinsicht als gesichert zu bewerten.
Im Zuge der verfahrensgegenständlichen Planungskonzeption werden zur planungsrechtlichen Sicherstellung einer abschließend bestimmten, nachhaltig räumlich-funktionierenden Erschließungssituation in Berücksichtigung insb. der gegebenen Bestands- und Eigentumsverhältnisse entsprechend ausreichend dimensionierte Flächenbereiche für die Möglichkeit zur Realisierung von Zufahrten bzw. künftig erforderlichen Erschließungsflächen (mit durchgehend mind. 5 m Breite für die „Teilgebietsfläche-OST" bzw. 6 m Breite für die „Teilgebietsfläche-WEST") in den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung mit einbezogen.
Es wird darauf hingewiesen, dass an den Einmündungsbereichen dieser Zufahrten in die „Kaufbeurer Straße" bzw. den „Punzenbergweg" ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

der „Kaufbeurer Straße" (betreffend) bzw. des „Punzenbergweges" (die „Teilgebietsfläche-WEST" betreffend)

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Baugrundstücke 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.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

10.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

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

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

10.2.3 Niederschlagswasserversickerung

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

Auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung" der Hinweise durch Text wird ergänzend verwiesen.

B) Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung

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

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.
Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

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

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

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

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung" unter den textlichen Hinweisen verwiesen.

10.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

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

- Im Planungsgebiet (PG) selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden; nördlich bzw. östlich / südöstlich des Vorhabengebietes verläuft die „Schönach" Bogen-artig um das PG herum – in einer Entfernung zwischen rund 30 bis 150 m.

Der gesamte Vorhabenbereich liegt im sog. wassersensiblen Bereich, aber weder in einem festgesetzten oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (LfU, UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren). Nach der Hochwasserstudie des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus dem Jahr 1999 zu HQ-100-Hochwasserereignissen der „Schönach" liegt im Umgriff des PG entlang des Fließgewässers kein faktisches Überschwemmungsgebiet vor. Von einer Gefährdung durch ein HQ100-Hochwasserereignis i.V.m. der „Schönach" in den Bereichen, die auf Grundlage der vorliegenden Satzung (künftig) bebaut werden können, ist deshalb nicht auszugehen.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei extremen Hochwasserereignissen von deutlich > HQ-100 / HQ-Extrem, insb. aufgrund von Lage / Standort und Entfernung des

Vorhabenbereiches zur „Schönach" sowie der Bestandssituation und Geländetopographie, eine Überschwemmung zumindest von Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden kann!

- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten sind, gem. den einschlägigen Informationsdiensten der LfU nicht vorhanden.
Auf Grundlage der vorliegenden Daten i.V.m. einer Bohrung zur Umsetzung einer Erdwärmepumpen-Anlage entlang des „Punzenbergweges" (in einiger Entfernung südöstlich des PG gelegen) ist jedoch ggf. ein vergleichsweise großer Grundwasserflurabstand von deutlich über 10 m zu erwarten. Genauere Angaben für das Vorhabengebiet selbst können allerdings hinsichtlich des aktuellen Kenntnis- / Datenstandes nicht gemacht werden.

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

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

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

10.2.5 Stromversorgung / Kommunikation

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

Generell wird insbesondere auch im Hinblick auf ggf. im Vorhabengebiet und dessen Umfeld vorhandene Kabelleitungen und Freileitungen darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich beiderseits von Kabel- bzw. Freileitungstrassen 1,0 m beträgt und dass bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten sind. Der 1 m-Schutzbereich beiderseits der Kabeltrassen ist insbesondere von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Außerdem wird diesbezüglich auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind. Bzgl. Freileitungstrassen müssen alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen (ggf. im Rahmen eines gesonderten

Spartengesprächs) frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Betriebsstelle Schongau, Burggener Straße 15, 86956 Schongau in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
Kabellagepläne können auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak abgerufen werden.

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

10.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Weilheim-Schongau.
Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Konzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Weilheim-Schongau) auf den Grundstücken wird hingewiesen.
Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis vorzuhalten ist. Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll
Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Weilheim-Schongau zu überlassen.
Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier und Wertstoffe entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße bzw. ohne Rückwärtsfahren erreichbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Im konkreten Fall / vorliegend sind die Müllbehältnisse, etc. deshalb entlang der „Kaufbeurer Straße" (die „Teilgebietsfläche-OST" betreffend) bzw. des „Punzenbergweges" (die „Teilgebietsfläche-WEST" betreffend) zur Leerung bereitzustellen.
Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Quellenverzeichnis

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

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Weilheim-Schongau
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas"
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "UmweltAtlas Naturgefahren", (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft", Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1981 bis 2010 der Wetterstationen Schwabbruck und Altenstadt
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien in der Fassung vom 08.11.2010
- Gemeinde Schwabsoien, Bebauungsplan „Ortskern" in der Fassung vom 12.07.2010, in Kraft getreten am 17.11.2011, sowie dessen 1. Änderung, in der Fassung vom 07.10.2013, in Kraft getreten am 09.10.2013
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Regionalplan der Region Oberland (Region 17)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG), vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Hochwasserstudie aus dem Jahr 1999: Umgrenzungslinie des Überschwemmungsgebietes eines Hochwasserereignisses HQ 100 der Schönach

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Schwabsoien zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Schwabsoien hat in der Sitzung am 25.07.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Am Änger" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefasst. Zugleich wurde auf Grundlage des § 34 Abs. 6 BauGB die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „vereinfachten Verfahren" gem. § 13 BauGB beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

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

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Änger", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.07.2022 wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 öffentlich ausgelegt.
   Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
   Die öffentliche Auslegung wurde am 05.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

   Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung der der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 05.09.2022 gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Änger", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.07.2022, fand mit Schreiben vom 12.09.2022 bzw. E-Mail-Ausgang vom 12.09.2022 bis einschließlich 14.10.2022 statt.

5. Der Gemeinderat Schwabsoien hat in der öffentlichen Sitzung am 07.11.2022 die Einbeziehungssatzung „Am Änger" in der Fassung vom 07.11.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabsoien, den 20. DEZ. 2022 .....

.....
(Manfred Schmid, 1. Bürgermeister)

Siegel

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

Schwabsoien, den 20. DEZ. 2022 .....

.....
(Manfred Schmid, 1. Bürgermeister)

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Am Änger" wurde am .....23. DEZ. 2022..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung „Am Änger", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Schwabsoien und der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Einbeziehungssatzung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde / der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter „www.vg-altenstadt.de" einsehbar.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Schwabsoien, den ....10. JAN. 2023.... .....
(Manfred Schmid, 1. Bürgermeister)

Siegel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung „Am Änger" und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Schwabsoien übereinstimmen.

GEMEINDE SCHWABSOIEN

Schwabsoien, den 20. DEZ. 2022

(Siegel)

1. Bürgermeister Manfred Schmid

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Schwabsoien

Mindelheim, den 14.12.2022

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt
& Stadtplaner

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

eberle.PLAN
Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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