# Gemeinde Hohenfurch
# Landkreis Weilheim-Schongau

# Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Bachtal"

## SATZUNGSFASSUNG

**Fassung vom:** 25.10.2022, 18.07.2023

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

**Inhalt:**


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Einführung | 2 |
| 2. | Ausgangssituation | 3 |
| 3. | Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten | 11 |
| 4. | Verfahren | 15 |
| 5. | Grundzüge des planerischen Konzepts | 16 |
| 6. | Festsetzungen | 17 |
| 7. | Wesentliche Auswirkungen | 21 |
| 8. | Sonstige abwägungsbedürftige Belange | 24 |

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Hohenfurch nördlich der Schönach. Die Wegeentfernungen betragen zum Rathaus ca. 1 km, zum Kindergarten ca. 1,2 km, zur Schule ca. 1,7 km und zum Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) ca. 1,0 km.

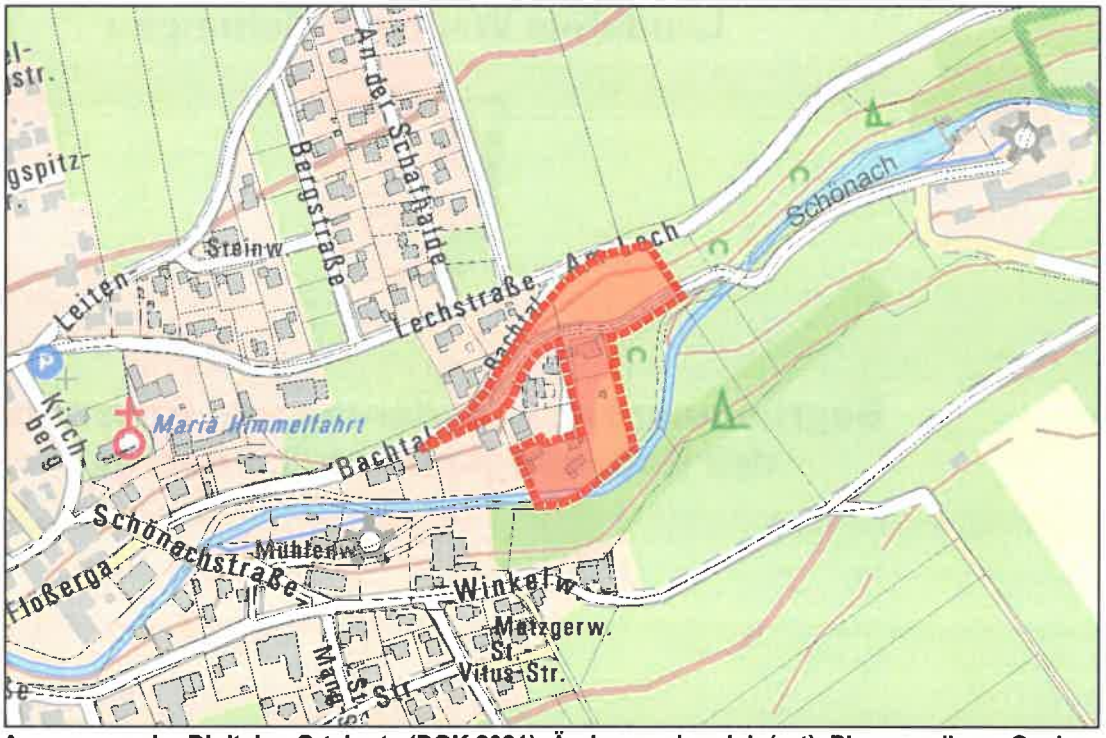



**Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOK 2021), Änderungsbereich (rot), Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. DOK 1/10.000)**

## 1.2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinde liegen zwei Anfragen zur Schaffung von Wohnraum durch den Eigentümer der Fl.-Nr. 295 (Bachtal Nr. 14) zur Nutzungsänderung eines Teils des bestehenden Garagen-/Werkstattgebäudes zu Wohnzwecken sowie durch den Eigentümer der Fl.-Nr. 2477 zur Errichtung eines Wohngebäudes für einen Familienangehörigen vor. Ferner soll der auf der nördlich der Straße gelegenen Wiesenfläche vorhandene Unterstand zur privaten Hobby-Schafhaltung legalisiert und ein zusätzliches Gebäude zum Unterstellen von Sachen und zum vorübergehenden Aufenthalt von Tieren gesichert werden. Dies macht sich die Gemeinde zu Eigen und möchte so Flächen für den Wohnungsbau ausweisen. Gleichzeitig möchte sie das bisherige Konzept des Bebauungsplanes insoweit ändern, indem die überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächen an den vorhandenen Bestand angepasst und die bestehende Verkehrsfläche der Straße Bachtal inklusive einer Verbreiterung planungsrechtlich gesichert wird. Letztendlich sollen der Straßenverlauf der Straße Bachtal mit seiner Verbreiterung und die beiden Wohngebäude (Bachtal Nr. 12a und Nr. 14) planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), den Belang von Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen.

Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 3.470 m²), eine Fläche für die Landwirtschaft (ca. 280 m²), eine öffentliche Verkehrsfläche mit straßenbegleitender Grünfläche (ca. 1.390 m²) und eine private Grünfläche (ca. 3.990 m²) festgesetzt.

Ferner wird teilweise von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet, Fläche für die Landwirtschaft) abgewichen und dieser mit der Änderung des Bebauungsplanes (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 TS. 2 BauGB) angepasst.

## 2. AUSGANGSSITUATION

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 295 (Bachtal Nr. 14), 2477/1 (Bachtal Nr. 10a), 2477/2, 2479/3, (Hangbereich), 2477/3, 2477/4, 2479/6, 2479/7 (Straße Bachtal) und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 2477 und 2480/2 (Straße Bachtal).

Der Umgriff weist ein Vieleck mit einer Ost-West-Breite von mind. ca. 30 m und max. ca. 190 m und einer Nord-Süd -Länge von ca. 130 m auf. Die Straße am Bachtal steigt von Nordosten (ca. 681,5 m ü.NHN) nach Nordwesten (ca. 692,5 m ü.NHN) um ca. 10 Höhenmeter (ca. 5,8 %) an. Das Gelände ist mehrfach geneigt, so fällt es einerseits von Norden (ca. 683,6 m ü.NHN, Straße am Bachtal) einerseits nach Süden (ca. 680,0 m ü.NHN, Schönach), andererseits von Westen (ca. 688,0 m ü.NHN, Nordwesten der Fl.-Nr. 295) nach Osten (ca. 681,0 m ü.NHN, Schönach). Nach Norden steigt das Gelände von der Straße Bachtal zur Lechstraße (ca. 594,5 m ü.NHN) um ca. 10 bis ca. 13 Höhenmeter an und damit um ca. 25,0 % über 42,3% bis 56,8 % bzw. fällt nach Süden von ca. 12,0 m (westlich) bis ca. 1,0 m (östlich) zur Schönach. Südlich der Schönach (ca. 680,0 m ü.NHN) bildet das Gelände eine bis zu 17 Höhenmeter hohe ansteigende Hangkante (ca. 697,0 m ü.NHN, Winkelweg Nr. 3, Fl.-Nr. 2278).

Insgesamt beträgt die Größe des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ca. 5.360 m².
Das Gebiet wird begrenzt im Uhrzeigersinn:

- Im Norden durch eine 5,0 m tiefe Parallele zum Verlauf der Straße Bachtal bzw. der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 2480/2,
- im Osten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 2477, bzw. einen ca. 2,8 m tiefen Versprung im Bereich der Fl.-Nr. 2477/1 (Bachtal Nr. 10a) und die Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 2477/1 zum Grundstück der Schönach (Fl.-Nr. 664/12),
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Schönach (Fl.-Nr. 664/12),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 295 (Bachtal Nr. 14),
- im Norden durch die nördliche Grenze der Fl.-Nr. 295 (Bachtal Nr. 14),
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nrn. 2477 bzw. Fl.-Nr. 2477/1 (Bachtal Nr. 10a) und
- im Süden durch den Verlauf der Straße Bachtal, der sich bis zu 2,4 m auf der Fl.-Nr. 2479/2 (Bachtal Nr. 10) befindet.

### 2.2. Art und Maß der Nutzung

Der Verlauf der Straße Bachtal weist von Westen nach Osten asphaltierte Fahrbahnbreiten von ca. 3,6 m über ca. 3,0 m bis zu ca. 3,7 m auf.
Die Fl.-Nr. 2477/1 (Bachtal Nr. 10a) ist mit einem eineinhalbgeschossigen Wohngebäude (1 Wohnung) mit Satteldach (DN 28°) bebaut. Eine Doppelgarage ist in das Wohngebäude integriert und bei objektiver Betrachtung unmittelbarer Teil desselben. Dies beruht insbesondere darauf, dass im Dachgeschoss ein Überbau durch das Wohngebäude erfolgte und die dort vorhandenen Räume dem Wohnen (im Antrag auf Genehmigungsfreistellung als „Dachraum", „Dachboden") dienen.
Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf, wobei sich das zweite im Dachgeschoss befindet. Die Grundfläche nach § 19 $BauNVO_{1990}$ beträgt ca. 164 m² zuzüglich ca. 13 m² für einen Balkon und überschreitet damit die im Bebauungsplan festgesetzte maximal Grundfläche von 130 m². Ebenso wird die festgesetzte Höhenlage (OK Keller-Roh-Decke 682,20 m ü.NN) um ca. 0,9 m überschritten. Westlich ist ein kleineres erdgeschossiges Nebengebäude mit flach geneigtem Pultdach vorhanden.
Die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 50 vom Hundert (ca. 16,6 % der Flurstücksfläche) wird mit bis zu ca. 45,8 % der Flurstücksfläche deutlich überschritten.
Als Bauweise ist die offene Bauweise mit der Hausform des Einzelhauses umgesetzt.
Gestalterisch weist das Wohngebäude eine Lochfassade mit hellem Putz und ziegelrotem Dach auf. Das Nebengebäude ist in Holz ausgeführt.
Das Grundstück wird als Hausgarten mit zwei Obstbäumen genutzt.
Die Fl.-Nr. 295 (Bachtal Nr. 14) weist ein historisch gewachsenes zweigeschossiges winkelförmiges Wohngebäude (2 Wohnungen) mit Satteldach (DN 29°) und Widerkehr (DN 32°) auf, das durch Anbauten wie die überdachte Terrasse, eine Außentreppe und einen üppigen Eingangsbalkon erweitert wurde.
Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf. Die Grundfläche nach § 19 $BauNVO_{1990}$ beträgt ca. 151 m² zuzüglich ca. 24 m² für den Balkon/Außentreppe und überschreitet damit die im Bebauungsplan festgesetzte maximal Grundfläche von 130 m². Ebenso wird die festgesetzte Höhenlage (OK Keller-Roh-Decke 685,10 m ü,NN) um ca. 1,1 m überschritten. Ferner ist im Bereich der Hangkante historisch ein Garagen-/Werkstattgebäude mit Satteldach (DN: 31°) vorhanden, das sich nach Norden eingeschossig und nach Süden zweigeschossig entwickelt. Die Grundfläche nach § 19 $BauNVO_{1990}$ beträgt ca. 113 m² zuzüglich ca. 3,5 m² für eine Außentreppe. Im Bebauungsplan ist hierfür keine maximale Grundfläche festgesetzt. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich grenznah (ca. 0,2 m) ein eingeschossiges Garagen-/Abstellgebäude (DN 27°), das additiv durch Anbauten, zum Teil mit Pultdächern und Holzlegen, sukzessive auf

ca. eine GR von 71 m² vergrößert wurde. Weiter südlich in Nähe zur Schönach befindet sich eine weitere grenznahe, holzverschalte eingeschossige Garage mit flach geneigtem Pultdach
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 50 vom Hundert (ca. 11,3 % der Flurstücksfläche) wird mit bis zu ca. 47,3 % der Flurstücksfläche deutlich überschritten.
Als Bauweise weist das Gebäude im Norden eine zweigeschossige Grenzbebauung und im Westen eine zweigeschossige grenznahe (ca. 1,7 m) Bebauung mit der Hausform des Einzelhauses auf.
Gestalterisch weist das Wohngebäude eine Lochfassade mit hellem Putz und ziegelrotem Dach auf.
Das Grundstück wird als Hausgarten mit einem Obstbaum und Birken genutzt.
Zur Schönach ist auf der gesamten Länge des Grundstücks eine Ufermauer mit Lattenzaun vorhanden.

Die Fl.-Nr. 2477 ist bis auf ein eingeschossiges Nebengebäude aus Holz und einen kleineren Teich unbebaut; im nördlichen Teil sind Obstbäume und kleinere Laubbäume vorhanden.
Das Grundstück wird als Wiese genutzt.

Die Fl.-Nr. 2477/2 erstreckt sich von der Straße Bachtal bis zur höhergelegenen Lechstraße. Sie ist bis auf einen erdgeschossigen Unterstand für Schafe (mit einer Größe von 15 m²) unbebaut und wird mit seiner Umzäunung als Weide für Schafe genutzt wird. Es ist vereinzelter Gehölzbestand vorhanden.
Westlich davon befindet sich die Fl.-Nr. 2479/3, die im östlichen Teil die umzäunte Schafweide fortführt und im westlichen Teil einen Gehölzbestand, überwiegend aus Nadelgehölzen, aufweist der sich als Laubgehölzbestand auf die Fl.-Nr. 2479/6 fortsetzt.

**Abb. 2:** **Bestandsaufnahme - Ist-Zustand 09-2022 mit DOP20 (03.06.2020), Änderungs-/Erweiterungsbereich (cyan), u.A. mittelrot: Wohnnutzung, rot: Garagen, gelbgrün: Nebennutzung, blaugrün: private Tierhaltung, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)**

## 2.3. Eigentumsrechtliche Situation

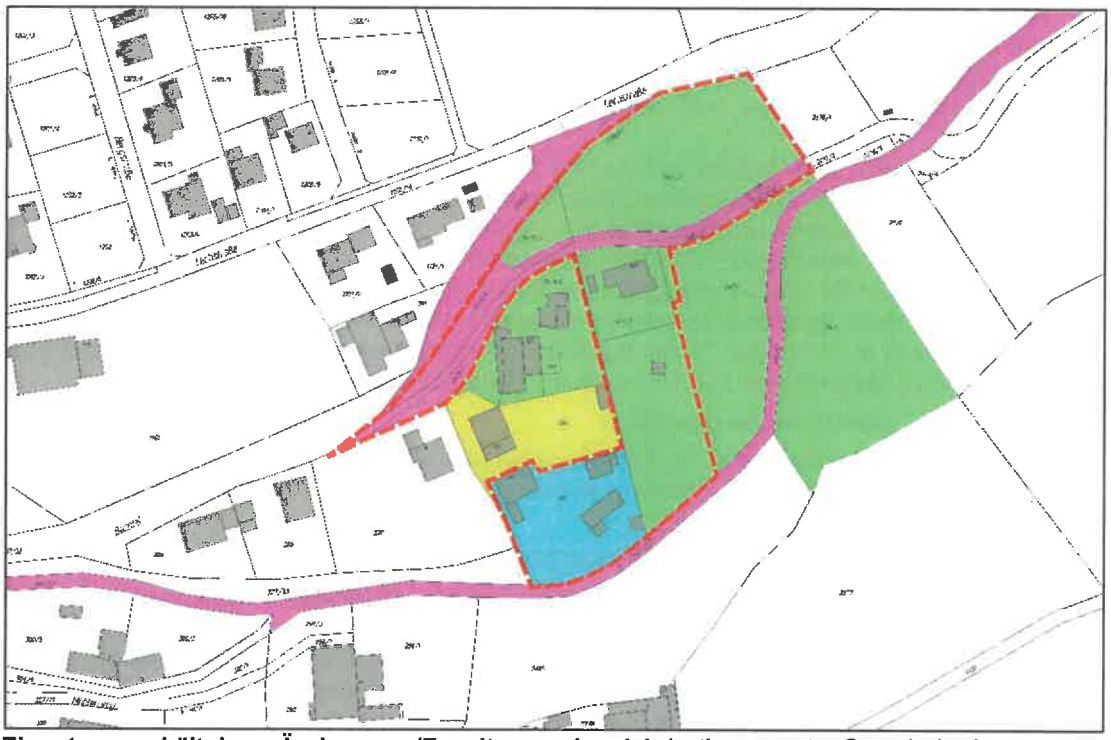


**Abb. 3: Eigentumsverhältnisse, Änderungs-/Erweiterungsbereich (rot), magenta: Gemeinde, farbig: privatgeigentümer, Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)**

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem (Fl.-Nrn. 2479/7, 2477/3, 2477/4, 2479/6 und 2480/2T) und privatem (Fl.-Nrn. 295, 2477/1, 247/2, 2479/3 und 2477T) Eigentum.

## 2.4. Naturräumliche Grundlagen

### 2.4.1. *Bodenart, Bodentyp*

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern[1] liegt der Änderungsbereich im nördlichen Teilbereich Nr. 22b: *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).* Die Bodenart wird als *„sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“* im südlichen Teilbereich *„Nr. 71 Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“* angegeben.

### 2.4.2. *Natürliche Radon-222-Aktivität*

*„Radon* [Radon-222/$^{222}$Rd] *ist ein natürliches radioaktives Edelgas, das geruch-, geschmack- und farblos ist. Es entsteht überall dort, wo sein Mutternuklid Radium vorhanden ist, zum Beispiel im Erdboden und in Baumaterialien. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude. Erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft können zu gesundheitlichen Belastungen führen. Das Einatmen von Radon zählt neben dem Rauchen zu den größten Risiken, an Lungenkrebs zu erkranken. Oft reichen kleine Maßnahmen aus, um den Radongehalt und damit das Erkrankungsrisiko deutlich zu verringern.“*[2] *„Wenn Radon aus der Bodenluft durch Fugen oder Risse im Fundament in Keller- oder Erdgeschossräume eines Gebäudes eindringt, kann es sich in der Raumluft anreichern. In geschlossenen Räumen werden gewöhnlich höhere Radonkonzentrationen gemessen als in der Außenluft. Im Freien beträgt die Radonkonzentration im Mittel nur etwa 10 Becquerel pro Kubikmeter [Bq/m³], weil das radioaktive Gas durch die Luftbewegung im Freien sehr schnell verdünnt wird. In Wohnräumen in Deutschland beträgt die durchschnittliche Radonkonzentration etwa 50 Becquerel pro Kubikmeter. Insgesamt schwanken die Werte in Wohnräumen in Deutschland zwischen wenigen Becquerel und einigen Tausend Becquerel pro Kubikmeter Luft.“*[3]

---

1 www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Umwelt“, Auswahl „Geologie/Boden“, Datenabruf: 10/2022
2 www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html, Datenabruf: 10/2022
3 Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom 04/2018, Datenabruf: 05/2018

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie[4] wurde zum Schutz für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft mit 300 Bq/m³ (§ 124 StrlSchG[5]) festgeschrieben.
Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung[6] hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz[7] bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.
Für den Bereich *des* Änderungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz[8] eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **75 kBq/m³** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II**[9] einstufen.
Es wird auf den seit dem 31.12.2018 geltenden § 123 Abs. 1 StrSchG hingewiesen: *„Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren."* Ferner wird auf die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden"[10] des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 05/2020 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

### 2.4.3. *Oberirdische Gewässer*

Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Unmittelbar südlich schließt sich die Schönach als Gewässer 3. Ordnung auf einer Höhe von ca. 680,5 m ü.NHN an, die im Bereich der Fl.-Nr. 295 eine Ufermauer aufweist.

### 2.4.4. *Wild abfließendes Wasser/Starkregen*

Aufgrund der Stellungnahme Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[11] wurde u.A. folgende Stellungnahme abgegeben:
*„Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung)."*

Hierzu wurde von Seiten der Gemeinde das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG um eine Erläuterung zum Bebauungsplanverfahren (i.d.F. vom 14.07.2023) gebeten. Das auch die Fließpfade/Abflusskorridore bei Starkregenereignissen, mit folgender Schlussfolgerung, beinhaltet.
*„Westlicher Fließpfad:*
*Der maximale Abfluss beim Regenereignis T = 20 a, D = 60 min beträgt am Eintritt in den Bereich des B-Plan Q = 15 l/s. Dieser Abfluss kann unbeschadet im Bereich der südlich gelegenen Straße Bachtal, aufgrund der vorhandenen einseitigen Querneigung in Richtung Norden, abgeführt werden. Zum Schutz vor stärkeren Regenereignissen könnte hier auf der Südseite der Straße der Einbau einer Wasserführung mit Hilfe eines Bords oder Rinnen vorgesehen werden. Vor Hausnr. 10a* [Fl.-Nr. 2477/1, Baubereich 3a] *besteht bereits eine Rinne und ein Bord, die das Gebäude bis zum angegebenen Regenereignis schützen. Die bestehende Bebauung auf Flurstück 2479/2* [Nebengebäude außerhalb des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs] *in Verlängerung des westlichen Fließpfads ist aufgrund ihrer Positionierung in einer markanten Senke bei Starkregenereignissen gefährdet. Hier sollten geeignete Abflussmöglichkeiten vorgesehen werden. Die Abdichtung von Erd- und Kellergeschossen durch wasserdichte Türen und Aufkantungen etc. ist zu empfehlen."*
*Östlicher Fließpfad*
*Der maximale Abfluss beim Regenereignis T = 20 a, D = 60 min beträgt am Eintritt in den Bereich des B-Plan Q = 226 l/s. Gemäß den Modellierungsergebnissen fließt dieses Oberflächenwasser durch den gemäß*

---

4 **Richtlinie 2013/59/Euratom** des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/614/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom (ABl. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

5 **StrlSchG:** Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl I S. 1966), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03.01.2022 (BGBl. I S. 15)

6 **StrlSchV:** Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2034), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08.10.2021 (BGBl. I S. 4645)

7 StMUV: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

8 www.imis.bfs.de/geoportal/ Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5301E642, Datenabruf 02-2022 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG).

9 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsoge des Bundesamtes für Strahlenschutz (dabei handelt es sich nicht um ein festgelegtes Gebiet im Sinne von § 121 Abs. 1 Satz 1 StrSchG): Radonvorsorgegebiete I: 20 bis 40 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete II: 40 bis 100 kBq/m³, Radonvorsorgegebiete III: über 100 kBq/m³,

10 www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

11 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 14.04.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

*B-Plan vorgesehenen Bebauungsbereich* [private Grünfläche] *auf Flurstück 2477/2 (Rutschungsareal). Bestehende Bebauung ist von diesem Fließpfad nicht betroffen. Gemäß B-Plan sind in diesem Bereich nur nicht unterkellerte Gebäude mit bis zu maximal 120 m² Grundfläche zulässig, die zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Schafen bestimmt sind. Eine Bebauung dieser Art erscheint aufgrund des zu erbringenden vergleichsweise niedrigen Schutzziels trotz der Lage im Fließpfad möglich.*

*Zentraler Fließpfad*

*Gemäß den Modellierungsergebnissen bildet sich ein Fließpfad südlich des Hauses Bachtal 10a* [Fl.-Nr. 2477/1, Baubereich 3a] *aus. Der Fließpfad läuft zwischen der Bestandsbebauung und der gemäß B-Plan geplanten Bebauung auf Flurstück 2477* (Baubereich 3b] *mit geringen Fließtiefen zwischen 1 cm und 6 cm. Ein Ausläufer dieses Fließpfads erstreckt sich bis in die geplante Baugrenze. Die bestehende Bebauung Haus Nr. 10a ist von diesem Fließpfad nicht betroffen, da die Sockelhöhe hier deutlich über dem Geländeniveau liegt. Für die zukünftige Bebauung sollte, wie gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vorgeschlagen, eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über Gelände und eine Ausführung des Erd- und Kellergeschosses vorgesehen werden, die ein Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindert (wasserdichte Kellertüren, Aufkantungen an Lichtschächten etc.).“*

*Empfehlung (zur Übernahme In den B-Plan)*

*Gebäude (Bestand und Neubau) im Bereich der ermittelten Fließpfade sind konstruktiv so auszuführen bzw. zu ertüchtigen, dass Erd- und Kellergeschosse vor oberflächlich zufließendem Wasser geschützt werden (Sockelhöhen ≥ 25 cm über Gelände/bzw. Straßenniveau, wasserdichte Kellertüren, Aufkantungen an Lichtschächten etc.).*

*Da sich der B-Plan generell in einem Bereich befindet, der von Urbanen Sturzfluten durch Niederschlagsereignisse betroffen ist, wird den Eigentümern empfohlen sich gegen derartige Ereignisse zu versichern.“*

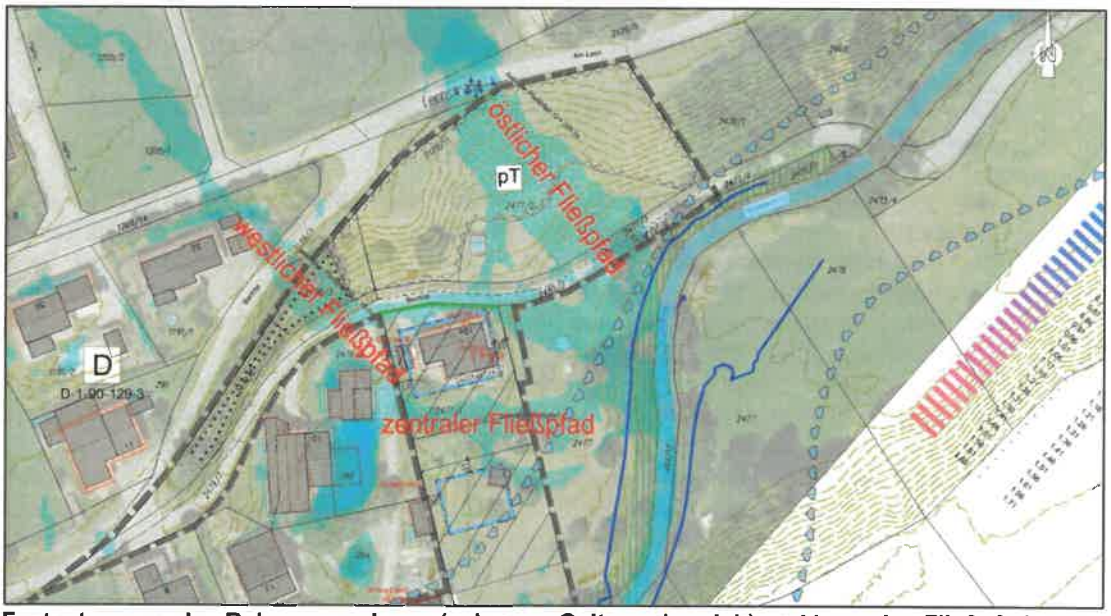



**Abb. 4:** **Festsetzungen des Bebauungsplanes (schwarz: Geltungsbereich) und Lageplan Fließpfade bei Starkregen (Regenereignis T = 20 a, D = 60 min), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000 bzw. Lageplan Mooser Ingenieure 1/500)**

### 2.4.5. *Grundwasser*

Im Änderungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden.

In der Kartengrundlage Hohe Grundwasserstände[12] ist **eine** Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Im Jahr 2015 wurden auf der westlich gelegenen Fl.-Nr. 289 (Bachtal Nr. 6) drei Erdwärmebohrungen auf eine Tiefe von 70 m niedergebracht. Bei einer Geländeoberkante von 690,6 m ü.NHN wurde Grundwasser auf einer Tiefe von 23,49 m unter Gelände angetroffen. Diese Werte können auf den ca. 145 m östlich gelegenen Änderungs-/Erweiterungsbereich übertragen werden, sodass von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen ist.

### 2.4.6. *Klimatische Bedingungen*

Die mittlere Lufttemperatur und mittlere Niederschlagshöhe in 2 Meter Höhe im Änderungsbereich betragen

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr[13]): 13° bis < 14° C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr*): 2° bis < 3° C

[12] www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 10-2022

[13] Sommerhalbjahr: März bis Oktober; Winterhalbjahr: Oktober bis März; Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD)

- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr*): > 700 bis 750 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr*): > 400 bis 450 mm

## 2.5. Vorbelastung des Plangebietes

### 2.5.1. *Altlasten/Altlastenverdachtsfläche*

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/-standorte im Planungsgebiet vorhanden.

### 2.5.2. *Kampfmittel*

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbildauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt.

### 2.5.3. *Georisiken*

Aufgrund der Stellungnahme Landesamtes für Umwelt[14] wurde u.A. folgende Stellungnahme abgegeben:
*„Im Bereich des Flurstücks 2477/2 ist eine sehr alte, flachgründige und inaktive Rutschung bekannt (Georisk-Objekt 8131GR015108). Eine Reaktivierung erscheint unwahrscheinlich aber nicht gänzlich ausgeschlossen. Neben dem genannten Flurstück könnten ggf. auch die oberhalb und unterhalb verlaufenden Straßen betroffen sein. Es spricht gegenwärtig nichts gegen eine fortgesetzte Nutzung als Weide, Gehölz oder Ähnliches.*
*Sollte jedoch künftig eine Bebauung des Bereichs geplant werden, wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund möglicherweise eine alte Rutschmasse betrifft, bei der mit entsprechenden Inhomogenitäten zu rechnen ist. Ein Baugrundgutachten, das auch die mögliche Gefährdung durch Hangbewegung behandelt, wäre daher ggf. zu empfehlen.“*
So sind für das obige Georisk-Objekt folgende Informationen[15] bekannt:

- *„Geologie:*
  *Gemäß geologischer Karte 1:25 000, Blatt 8131 Schongau stehen im Rutschbereich Schmelzwasser- oder Flussschotter an.*
- *Art und Ausdehnung:*
  *Der höchste Punkt des Objekts liegt auf einer Geländehöhe von max. 695 m ü. NN. Eine eindeutige Anbruchkante konnte nicht definiert werden. Der geschätzte Tiefgang beträgt ca. 2 m. Die Ablagerungen sind insgesamt max. 40 m breit und die hangabwärts gerichtete Länge beträgt ca. 50 m. Die Ablagerungen bedecken insgesamt eine Fläche von ca. 1.500 m². Die Mächtigkeit der Rutschmassen liegt bei max. 2 m. Daraus ergibt sich ein Gesamtvolumen der Rutschmassen von etwa 1.500 m³.*
- *Beschreibung, Alter und Entwicklung:*
  *Bei dem Objekt handelt es sich höchstwahrscheinlich um eine sehr alte, inaktive und erosiv überprägte Rutschung. Eine Anrisskante ist durch den Verlauf der Straße am Oberhang nicht mehr zu erkennen. Allerdings bildet das Rutschungsareal eine markante Nische in der Böschungsflucht und die Morphologie weist durch ihre konvexe, schwach gewellte Form auf Rutschungsablagerungen hin. Das gesamte Areal ist stark anthropogen überprägt. An der bereits erwähnten Straße und der südlich angrenzenden Bebauung wurden keine Beschädigungen festgestellt. Eine Reaktivierung der Massenbewegung ist unter ungünstigen Umständen, wie lang anhaltendem Niederschlag, prinzipiell möglich, wenn auch eher unwahrscheinlich.“*

Von Seiten der Gemeinde wurde das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG um eine Erläuterung zum Bebauungsplanverfahren (i.d.F. vom 14.07.2023) gebeten. Das auch die Beurteilung der Hangrutschung, mit folgender Schlussfolgerung, beinhaltet:

*„Laut der Beurteilung des Georisk-Objekts durch die TUM und auf Basis der Erkenntnisse aus der Begehung durch die mooser ingenieure gmbh & co. kg vom 25.05.2023 kann eine zukünftige Reaktivierung der Rutschung nicht gesichert ausgeschlossen werden. Eine Reaktivierung der Rutschung kann dann eintreten, wenn der Hang durch starken Wasserandrang durchnässt und aufgeweicht wird und u.U. ein Strömungsdruck in Richtung Einfallrichtung der Böschung entsteht. Die Topographie nördlich des Rutschungsareals und die dadurch bedingte Zuleitung von Oberflächenwasser begünstigt dies. Dieser Umstand muss bei der Bebauung des im vorliegenden B-Plan vorgesehenen Bereichs am südlichen Rand des Rutschungsareals (siehe Unterlage 2.1) berücksichtigt werden. Maßnahmen,die zur Vermeidung einer Reaktivierung und bei bzw. vor Umsetzung von Baumaßnahmen im Rutschungsareal ergriffen werden sollten, sind:*

1. *Baugrunderkundung zur Beurteilung der tatsächlichen Baugrundsituation.*
2. *Ausschluss eines Anschnitts der Böschung im Nordteil des Rutschungsareals durch Bebauung.*
3. *Vermeidung von schichtwasserstauenden Bauwerken im Rutschungsareal.*

[14] Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 04.04.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB
[15] Informationsquelle: Jacobs, B.: Übersichtsbegehung 2016

4. *Einbau von zu dimensionierenden Drainageschlitzen mit einer Tiefe von mindestens 2,0 m, entsprechend dem nach Beurteilung der TUM abgeschätzten Tiefgang der Rutschung, oder gemäß den Ergebnissen der Baugrunderkundung, in Fallrichtung und über die gesamte Länge der Böschung sowie Einbau eines Drainageschlitzes an Böschungsschulter orthogal zur Fallrichtung mit kontrollierter Ableitung des Drainagewassers am Böschungsfuß (siehe Skizze 2.1* [Abb. 5]*).Dies dient der kontrollierten Ableitung von auftretendem Sickerwasser und der Vermeidung eines Aufweichens der Böschung. Zur Fassung und Ableitung des Drainagewassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.*

*Zur Berücksichtigung der oberflächlichen Rutschung sollte der im B-Plan (*[Bearbeitungs-]*Stand 12.07.2023) markierte Bereich im Rutschungsareal (siehe Unterlage 2.1* [Abb. 5]*).), der von Bebauung freizuhalten ist, im Osten so angepasst werden, dass in Fallrichtung der Böschung unterhalb der oberflächlichen Rutschung keine Bebauung zugelassen wird (Vorschlag siehe Unterlage 2.1* [Abb. 5]*).).“*

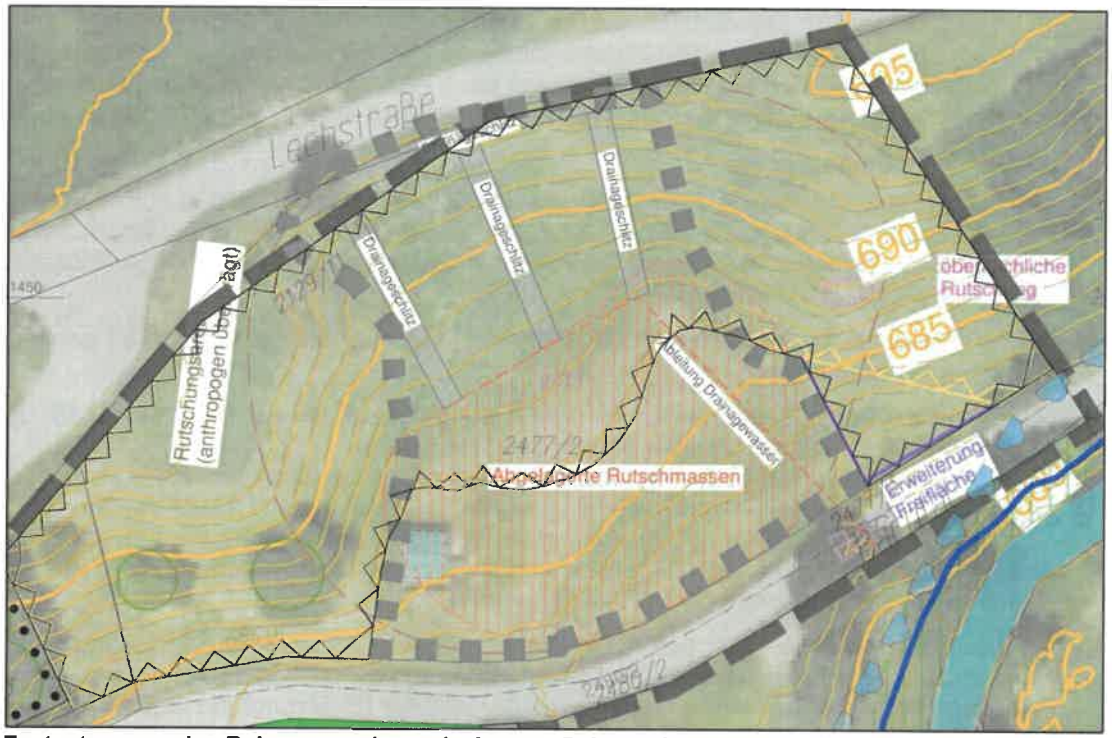



**Abb. 5:** **Festsetzungen des Bebauungsplanes (schwarz: Geltungsbereich) mit Skizze/Unterlage 2.1 (Mooser Ingenieure: Lageplan Georisk-Objekt), Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000 bzw. Lageplan Mooser Ingenieure 1/500)**

### 2.5.4. *Landwirtschaftliche Immissionen*

Von den östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. ausgehen.
Ferner können von diesen und von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten.
Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

Da der Außenbereich nach § 35 BauGB dazu dient, privilegierte Vorhaben wie landwirtschaftliche Betriebe unterzubringen, müssen Eigentümer von Wohnhäusern, wie hier vorhanden, im Randgebiet zum Außenbereich generell mit der Ansiedlung solcher Betriebe rechnen. Insofern ist ihre Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit gegenüber einer Wohnnutzung, die sich inmitten einer Ortslage befindet, deutlich herabgesetzt.

## 2.6. Vorhandene Leitungen

Auf Fl.-Nr. 2477 verläuft in ungeklärter Lage in West-Ostrichtung die Trinkwasserleitung der Gemeinde Hohenfurch.

## 2.7. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße Bachtal und den von ihr nach Süden abzweigenden Eigentümerweg. Die Straße am Bachtal mündet im Westen in die Schönachstraße bzw. zweigt im Änderungs-/Erweiterungsbereich in die Lechstraße ab.

- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV,
- für den ÖPNV über die in ca. 1.050 m Entfernung liegende Haltestelle. Hohenfurch B17 (Linien 9624 Epfach – Hohenfurch – Schongau /9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch – Altenstadt)

## 2.8. Energie-Atlas Bayern[16]

- Potentiale aus Biomasse und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert. Die nächste Biomasseanlage mit einer elektrischen Leistung befindet sich nordwestlich von Hohenfurch (Fl.-Nr. 1395/1, Höhenbergweg Nr. 30)
- Potentiale aus Wasserkraft sind in der näheren Umgebung flussaufwärts auf Fl.-Nr. 300/5 (Mühlweg Nr. 1) mit einem Laufkraftwerk bis 499 kW Leistung vorhanden.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Grundwasserwärmepumpenanlagen und Erdwärmekollektoren als „möglich“ und für Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung)“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1.180 - 1.194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1.700 - 1.749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 2,72 m/s ermittelt.

## 2.9. Demographie[17]

Am 31.12.2021[18] betrug die Einwohnerzahl von Hohenfurch 1.673, die in 705 Wohnungen lebten. Daraus lässt sich eine Belegungsdichte von 2,37 Einwohnern je Wohnung mit 52,2 m² Wohnfläche/Einwohner ermitteln. Dabei wohnten 76,24 % der Einwohner in Einfamilienhäusern, 17,49 % in Zweifamilienhäusern und 6,27 % in Mehrfamilienhäusern.

In der Gemeinde existierte zum 01.03.2022 eine Kindertageseinrichtung mit 81 genehmigten Plätzen und 67 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen an der Bevölkerung beläuft sich auf 19,07 %, der 18- bis unter 65-jährigen liegt bei 53,08 % und der der über 65-jährigen bei 27,85 %.
Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl (J[19]) dar. In den westeuropäischen Ländern treten immer negative Werte auf. Damit ist der Anteil der über 50-jährigen größer als der der Kinder unter 14 Jahren. In Hohenfurch beträgt der errechnete Wert im Jahr 2021 - 0,71. Damit ist die Bevölkerung jünger als der Durchschnitt des Landkreises Weilheim-Schongau (-0,81) aber älter als der Durchschnitt in Oberbayern (-0,61) und in Bayern (-0,70).

In den Jahren 2012 bis 2021 betrug der Wanderungssaldo **(Zuwanderung)** jährlich **ca. 8 Einwohner** und eine **natürliche jährliche Bevölkerungsentwicklung** von **ca. 8 Einwohner.** Der Auflockerungsbedarf für die Jahre 2021 bis 2040 wird entsprechend der von der Regierung von Oberbayern ausgewertete Raumordnungsprognose[20] mit 0,14 % Wachstum pro Jahr und damit **ca. 2 Einwohnern** angenommen.

Die Gemeinde Hohenfurch verzeichnete zwischen 2012 und 2021 ein jährliches Bevölkerungswachstum von durchschnittlich +0,95 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 15 Einwohnern**. Der Demographie-Spiegel[21] geht bis zum Jahr 2033 von einem jährlichen Wachstum von 0,49 % mit jährlich Verlust von **ca. 8 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040[22] für den gesamten Landkreis Weilheim-Schongau ein „stark zunehmendes“ (2,5 % bis 7,5 %) Bevölkerungswachstum mit ca. 5,8 % und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstum von rechnerisch ca. 0,29 %. Von Seiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung[23] wird, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Weilheim-Schongau von einer Bevölkerungsentwicklung von 4,0 % ausgegangen. Diese liegt unter dem Wert der Planungsregion Oberland mit 5,4 % aber über dem Wert. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

---

16 Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf: 10/2022
17 Statistikatlas Bayern unter www.statistik.bayern.de/statistikatlas/, Datenabruf: 10/2022
18 www.statistik.bayern.de/ Datenabruf: 10/2022
19 J von Billeter ist der Quotient aus der Differenz des noch reproduzierenden Teiles der Bevölkerung ($P_{0-14}$) abzüglich des nicht mehr reproduzierenden Teiles der der Bevölkerung ($P_{50+}$) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung ($P_{15-49}$).
20 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2040, Tabellen zur Zahl der Haushalte, deren Entwicklung und Anteilen gesamt, nach 2 Haushaltsgrößentypen und Haushaltsgrößen im Zeitraum 2017 bis 2040, www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/haushaltsprognose.html, Datenabruf: 10/2022
21 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Hohenfurch, Berechnung bis 2033, August 2021
22 Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 554 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Demographisches Profil für den Landkreis Weilheim-Schongau, Januar 2022
23 „Raumordnungsprognose 2040 - Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 02/2021

## 3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[24] der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert[25] und dreimal[26] berichtigt. Der Änderungsbereich wird im mit Wohnhäusern bebauten Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“, der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und der Erweiterungsbereich als „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen z. Bsp. Grünzüge, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen“ dargestellt. Die Erschließungsstraße Bachtal wird als „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen z. Bsp. Grünzüge, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Umgeben wird der Änderungsbereich im Wesentlichen:

- im Norden durch „Allgemeines Wohngebiet“, „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen z. Bsp. Grünzüge, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen“ und „Fläche für die Landwirtschaft“,
- im Osten durch „Fläche für die Landwirtschaft“, „Wasserfläche“ und „Planerisch bedeutsame Grün- u. Freiflächen z. Bsp. Grünzüge, hofnahe Betriebsflächen u. Gärten zur Erhaltung des Orts- u. Landschaftsbildes sowie Abstandsflächen“
- im Süden durch „Wasserfläche“ (Verlauf der Schönach) und
- im Westen durch „Allgemeines Wohngebiet“,

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) angepasst.

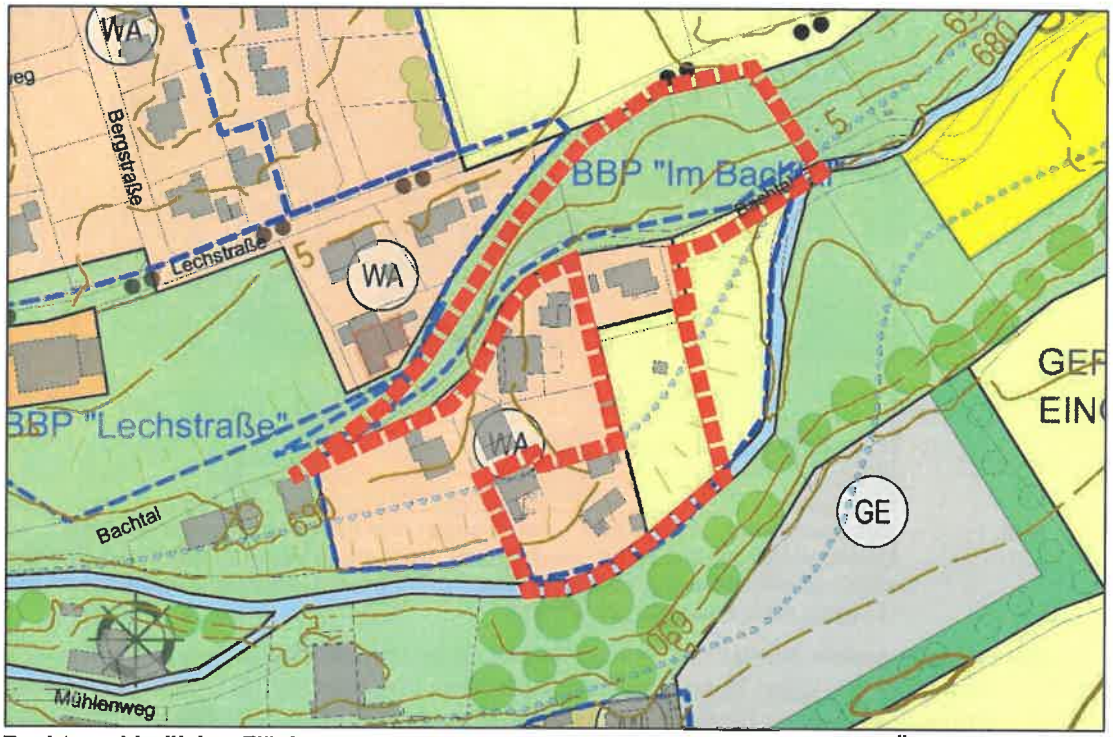



**Abb. 6: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan – Synopsenfassung, rot: Lage des Änderungsbereiches, Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000 bzw. 1/5.000)**

### 3.2. Entwurf des Landschaftsplanes

Die Gemeinde Hohenfurch hat die Landschaftsarchitektin Frau Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger mit der Erstellung des Landschaftsplanes beauftragt. Der Vorentwurf i.d.F. vom 07./18.06.2001 wurde dem Gemeinderat vorgestellt. Der Änderungsbereich wird als Bestand „Bebauung (Bestand einschließlich bereits beschlossener Bebauungspläne“ und „Landwirtschaftlicher Nutzfläche“ überlagert mit der Empfehlung „Extensiver Grünlandnutzung aus Gründen des Bodenerosionsschutzes, des Landschaftsbildes und der

[24] Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)
[25] 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung wurde nicht rechtswirksam, für die 11. Änderung „Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Einarbeitung von Zielen des Landschaftsplanes“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 25.04.2017 gefasst und am 26.04.2017 bekannt gemacht.)
[26] 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“ und 2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße“, 3. Berichtung im Rahmen des Bebauungsplanes „Moosfeld“

Biotopvernetzung, aufgrund spezieller ökologischer Zielsetzung" bezeichnet. Im Erweiterungsbereich wird der Bestand als „Artenreiches Extensivgrünland mit hohem ökol. Entwicklungspotential" mit der Empfehlung „Bereiche für eine langfristige Extensivierung der Bewirtschaftung" und zusätzlich nördlich mit dem Symbol „Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Biotopverknüpfung entlang der Biotopvernetzungsachsen des trockenen/mageren Milieus" bezeichnet.

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Hohenfurch", i.d.F. vom 24.01.1995
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)" der Gemeinde Hohenfurch vom 19.01.2021

### 3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Änderungsbereich besteht bislang der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Bachtal" i.d.F. vom 10.12.1999 und ist dem beplanten Bereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen. Der Erweiterungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

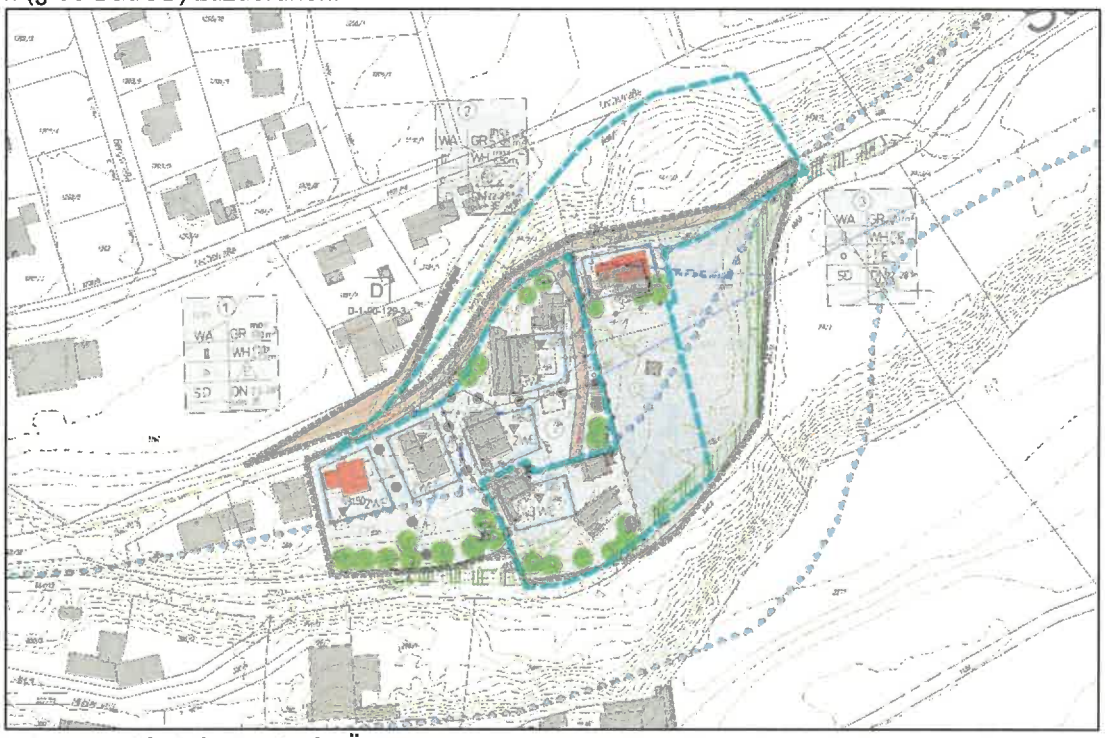


**Abb. 7:** **Bebauungsplan „Im Bachtal", Änderungs- und Erweiterungsbereich (cyan), mit Darstellung des Gewässerrandstreifens (grünschaffiert), wassersensiblen Bereich und der 60 m-Anlagengenehmigungspflicht (blaugestrichelt) Plangrundlage: © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/1.000)**

Der Bebauungsplan „Im Bachtal" enthält für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird im Baubereich 2 mit drei Wohneinheiten und im Baubereich 3 mit einer Wohneinheit bestimmt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche (Baubereich 2: GR 130 m² beim Einzelhaus und GR 90 m² beim Doppelhaus bzw. Baubereich 3: GR 130 m²) festgelegt, wobei die gesetzliche 50 % Überschreitungsregelung für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit (Z=2) festgelegt. Als Höhe der baulichen Anlage wird die maximale Wandhöhe (Baubereich 2: WH 6,50 m bzw. Baubereich 3: 4,75 m) ab Oberkante Kellerrohdecke/Bodenplatte bestimmt, wobei die Höhenlage mit der Oberkante Kellerrohdecke bezogen auf eine Höhenkote je Bauraum festgelegt wird.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch erweiterte Bauköperfestsetzungen mit einem dreiseitigen Mindestgrenzabstand von 3 m mittels Baugrenzen festgesetzt, wobei der bauliche Bestand im Baubereich ignoriert wurde.
- Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt und als Hausform wird im Baubereich 2 das Einzel- und Doppelhaus und im Baubereich 3 das Einzelhaus bestimmt.
- Die Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen erfolgt innerhalb der Baugrenzen und gesondert ausgewiesenen Flächen.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 750 m² für Einzelhäuser und 500 m² für Doppelhäuser bestimmt

- Die bauliche Gestaltung wird durch die Dachform (Satteldach), die Dachneigung (22°-28° und 35°), die Firstrichtung (längs der Gebäude), das Deckungsmaterial (Dachpfannen mit naturrotem Farbton), die Dachüberstände (mind. 70 cm), die Regelungen zur Gestaltung von Quergiebel bzw. Widerkehren (Außenbreite mind. 3 m und seitlicher Abstand von mind. 2 m, nicht spiegelbildlich) und der einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern (Form und Dachneigung) festgelegt. Als Fassadengestaltung ist nur Verputz mit Anstrich oder mit Holzmantel zulässig. Die Proportion der Wohngebäude wird als Rechteck (Traufseite mind. 1/5 länger als Giebelseite) festgesetzt. Als Schnittstelle zur Höhe der baulichen Anlage wird bei Kniestockgebäuden (EG+DG) dessen Höhe (max. 1,60 m) bestimmt.
- Die Einfriedungen, werden in der Höhe (max. 1,25 m) und Art (Holzzäune bzw. seitlich auch mit Maschendraht) festgelegt.
- Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch flächige Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Eigentümerweg bestimmt.
- Für die Grünordnung erfolgt eine textliche Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen, standorttypischen Laubbaums (je 250 m² Grundstücksfläche) und eines Strauches (je 50 m² Grünfläche, beabsichtigt wohl überbaute Fläche der bebauten Grundstücke) und durch Planzeichen zusätzlich die Pflanzung von Bäumen.
- Bei den Abstandsflächen sind die gesetzlichen Abstandsregelungen nach Art. 6 und Art. 7 BayBO 1998 zu beachten. Ob dadurch Außenwände geringerer Tiefe als in Art. 6 BayBO vorgeschrieben oder zugelassen wurden, wird bezweifelt, da sich die Begründung nicht mit dieser Thematik auseinandersetzt und die Präambel nicht auf Art. 7 BayBO verweist. So wird davon ausgegangen, dass die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)“ zur Anwendung kommt.
- Weitere Festsetzungen enthalten Bestimmungen zur Bodenversiegelung, zu Leitungen, zum Lagern und Abstellen, zu Sichtdreiecken und zur Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Hohenfurch. Es wird davon ausgegangen, dass die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Hohenfurch“ zur Anwendung kommt.

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. *Denkmalrecht*

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[27] sind im Änderungs- und Erweiterungsbereich keine Denkmäler kartiert eingetragen.
In näherem Umfeld ist folgendes Baudenkmal vorhanden:

- D-1-90-129-3 westlich in ca. 10 m Entfernung (Bachtal Nr. 11)
  *Wohnstallstadelhaus, syn. Einfirsthof, syn. Einhof, syn. Einhaus, Mittertennhaus Ehem. Kleinbauernhaus, sog. Abraham, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und vorstehendem, verschaltem Giebel, Mittertennbau, im Kern 17./18. Jh.*
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

Im weiteren Umfeld befindet sich folgendes Baudenkmal

- D-1-90-129-1 westlich in ca. 215 m Entfernung (Bachtal Nr. 11 - Abraham)
  *katholische Kirche, Pfarrkirche, Dorfkirche, SaalkircheKath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, verputzter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und nördlichem Chorflankenturm des 14. Jh., im Kern spätgotisch, Mitte 18. Jh. barockisiert; mit Ausstattung; südlicher Teil der Friedhofsmauer, mächtiger, einmal abgesetzter Mauerzug, 17./18. Jh., Leichenhalle, spätklassizistischer Walmdachbau mit breitem Portikus, letztes Viertel 19. Jh.*
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

und folgendes Bodendenkmal:

- D-1-8131-0052 nördlich in ca. 148 m Entfernung
  *Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.*
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- D-1-831-0196 westlich in ca. 205 m Entfernung (Kirchberg Nr. 2 – Mariae Himmelfahrt)
  *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Hohenfurch und ihrer Vorgängerbauten.*
  Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

#### 3.5.2. *Wasserrecht*

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt[28] befindet sich das Planungsgebiet *„außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" aber im südlichen Teilbereich innerhalb des "Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)"*. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten und

[27] Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 10-2022

[28] Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf: 10/2022

Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebieten liegen nicht vor.
Mit der „Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern“[29] wurde nach Art. 20 Abs. 3 BayWG bestimmt, dass entlang der Schönach[30] für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in oder an Gewässern (im Sinne das Art. 20 Abs. 1 BayWG) innerhalb eines sechzig Meter breiten Streifens von der Uferlinie (Art. 12 BayWG) eine Genehmigungspflicht besteht. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben, der Beseitigung von Anlagen und genehmigungsfreigestellten Bauten muss sich der Bauherr bzw. Entwurfsverfasser/Architekt um diese Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.4 – Wasserrecht – Dienstleistung: Genehmigung Anlagen an Gewässern) bemühen.

Aufgrund der Stellungnahme Wasserwirtschaftsamtes Weilheim[31] wurde u.A. folgende Stellungnahme abgegeben:
*„Das am Planungsgebiet verlaufende Gewässer Schönach ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1_F144 Schönach mit Reigerbach, Mühlbach (Lkr. WeilheimSchongau), Enkenriedbach, Kaltenbach (Lkr. Weilheim-Schongau) und verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers durch die Gemeinde erforderlich. Der dafür notwendige Platzbedarf (Uferstreifen) ist im Plan darzustellen.“*

Von Seiten der Gemeinde wurde das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG um eine Erläuterung zum Bebauungsplanverfahren (i.d.F. vom 14.07.2023) gebeten. Das auch die Überschwemmungsflächenberechung $HQ_{100}$, mit folgendem Ergebnis und Zusammenfassung, beinhaltet.
*„Die Ergebnisse zeigen, dass es zu Ausuferungen der Schönach im betrachteten Bereich kommt. Im Bereich des Flurstückes 295 wird die entlang der Schönach bestehende Ufermauer und ein Teil des nördlich angrenzenden Gartens überschwemmt. Die bestehenden Gebäude sind nicht betroffen. Im Bereich des Flurstücks 2477 kommt es zu leichten Ausuferungen, die aber ebenfalls keine bestehenden Gebäude betreffen.“*

Das errechnete $HQ_{100}$ stellt sich wie folgt dar:

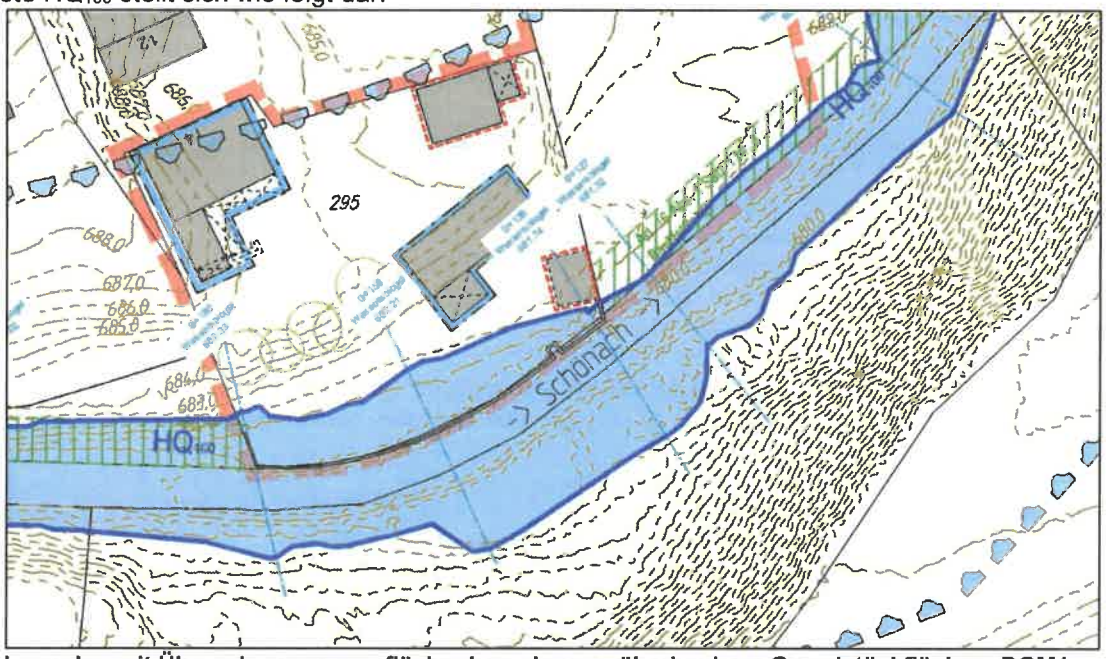



**Abb. 8:** **Lageplan mit Überschwemmungsflächenberechnung, überbaubare Grundstückflächen, DGM1, wassersensibler Bereich, rot: Geltungsbereich Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/1.000 bzw. Überschwemmungsflächenberechnung 1/250)**

[29] Nr. 226-4502-1/83vom 13.03.2014, Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5, S.43ff
[30] Nr. 6 von der Einmündung des Reigerbachs i.d. Gde. Schwabbruck bis zur Mündung in den Lech i.d. Gde. Hohenfurch
[31] Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 14.04.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

### 3.5.3. *Naturschutzrecht*

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)[32] befinden sich im näheren Umfeld weder kartierte Biotope, noch sind Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet, Landschaftsbestandteil, Naturschutzgebiet oder Natura-2000-Gebiete) vorhanden.

Bei der Schönach[33] ist der natürliche bzw. naturnahe Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m als Landschaftsbestandteil geschützt. So ist es verboten, diesen garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG).

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes" mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) auf Flächen begründet, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen[34], ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 620 m² (bzw. ca. 682 m² inkl. der Grundfläche für nicht-überdachte Terrassen) und liegt damit unter dem Schwellenwert des § 13b BauGB (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB besitzen).

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. Ferner wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2022 eingeleitet.

### 4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz[35] oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet.
Ebenso wird mit dem Ausschluss der Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sichergestellt, dass die zukünftigen Wohnbauvorhaben keine hohe Umweltrelevanz besitzen.
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet[36] (0,07% *„der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen"* = Gemeindefläche ) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[37] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB **nicht** erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB), wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie[38] oder der Vogelschutzrichtlinien[39]) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

---

[32] FIN-Web auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Umwelt" - „Natur", Datenabruf: 10/2022

[33] Karte „Arbeitsumgebung" in: www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&stateId=9bbcef23-4557-42af-bcef-23455712af62, Datenabruf 08/2022

[34] BT-Drs 18-10942 vom 23.01.2017 zu Nummer 1: „...Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind."

[35] **UVPG**: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

[36] EuGH: Urteil vom 21.12.2016 C-444/15, hier Schlussantrag der Generalanwältin Kokott vom 08.09.2016 „wenn das betroffene Gebiet einen Richtwert von 5 % der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen überschreitet, wird kein kleines Gebiet mehr festgelegt."

[37] Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

[38] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

[39] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG[40] i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[41]) zu beachten wäre.

### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.
Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt bei ca. 620 m² (bzw. ca. 682 m² inkl. der Grundfläche für nicht-überdachte Terrassen) und liegt damit unter der Grundfläche von 10.000 m² des § 13b Satz 1 BauGB und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung und die Vermeidungsmaßnahmen sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Verkehrliche und städtebauliches Konzept

Das verkehrliche Konzept sieht die Beibehaltung des bisherige Erschließungssystems von der Straße Bachtal bzw. den von ihr abzweigenden Eigentümerweg vor. Mittelfristig soll die Straße Bachtal verbreitert und umgebaut werden.

Das städtebauliche Konzept sieht einerseits die Sicherung der beiden vorhandenen Wohngebäude (Bachtal Nr. 10a, Fl.-Nr. 2477/1 und Bachtal Nr. 14, Fl.-Nr. 295) in ihrer Größe und Höhenentwicklung und deren zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden vor, andererseits die teilweise Umnutzung des Garagen- und Nebengebäudes auf Fl.-Nr. 295 unter Einhaltung der Kubatur und die Ergänzung des östlichen Ortsrandes (Fl.-Nr. 2477) mit einem eineinhalb-geschossigen Wohngebäude. Dabei erfolgt eine Gewichtung des Bauvolumens. So ergibt sich eine massivere Bebauung aus der Lage (erste Bauzeile – Bachtal Nr. 10a, Fl.-Nr. 2477/1) und der Geschichte (Grenzbebauung - Bachtal Nr. 14, Fl.-Nr. 295) und deren Ergänzung durch eine lockere Bebauung (zweite Bauzeile Fl.-Nr. 2477) bzw. ehem. Garagen- und Nebengebäude (Fl.-Nr. 295).
Im Erweiterungsbereich, nördlich der Straße Bachtal und südlich der Lechstraße, soll die bisherige Nutzung als nicht gewerbliche Schafhaltung beibehalten werden.

### 5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der LEW, Augsburg erfolgen. Zur elektrischen Versorgung ist teilweise eine Verlegung von Niederspannungsleitungen erforderlich.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung[42]. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Für das „Allgemeine Wohngebiet“ mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 1,2 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[43] ist mit ≥ 50 Mbit/s zu über 95 % und mit der LTE-Technologie[44] gegeben. Die Versorgung mit der FttH/B[45] und CATV[46]-Technologie mit ≥ 1.000 Mbit/s liegt zwischen 0 % bis 10 %.

### 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Hohenfurch vom 27.02.1996 wird hingewiesen.
- Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken.

---

[40] 12. BImSchV: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)
[41] Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)
[42] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[43] www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas, Datenabruf 09/2022
[44] LTE: Long Term Evolution ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generation.
[45] FttH/B „Fibre to the Home“ bzw. „Fiber to the Building“ bezeichnet man das Verlegen von Lichtwellenleitern (Glasfaser) von Rechenzentren direkt bis in die Wohnung des Teilnehmers
[46] CATV: Community Antenna Television, Kabel-TV, Internet, Telefon

Unverschmutztes Niederschlagswasser (im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) soll ortsnah versickert und verrieselt (§ 55 Abs. 2 WHG) werden. So ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen wie Rigolen oder Rohrrigolen anzustreben.
Im Zuge der Erdsonden-Bohrung auf Fl.-Nr. 289 (Bachtal Nr. 6) wurde eine ca. 22 m mächtige Kiesschicht (sandig, schwach schluffig, kalkhaltig, leicht zu bohren) ermittelt; dies kann auf die östlich liegenden Grundstücke übertragen werden. Durch die Befragung der Eigentümer/Bewohner (Bachtal Nr. 10a mit Nr. 10 und Bachtal Nr. 14) sind bislang keine Erkenntnisse über Probleme bei der Versickerung bekannt.

- Die Müllentsorgung für den Hausmüll erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau durch die Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH. Durch die Bewohner erfolgt - wie bisher - die Bereitstellung der Müll- und Wertstoffbehältnisse zur Abfuhr im Bereich der Straße Am Bachtal.

### 5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung inklusive des Eigentümerweges und die Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann.
Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

## 6. FESTSETZUNGEN

### 6.1. Änderungs- und Erweiterungsbereich

Der Bebauungsplan setzt sich aus dem südlichen Änderungsbereich (ca. 5.595 m²) und dem nördlichen Erweiterungsbereich (ca. 3.540 m²) zusammen. Des Weiteren erfolgen im Änderungsbereich kleinere Randkorrekturen zu den aktuellen Flurgrenzen, die der alten analogen Planunterlage geschuldet sind.

### 6.2. Art der baulichen Nutzung

Der bebaute Änderungsbereich wird, wie bisher, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und um eine Bauparzelle nach Osten erweitert. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben.

#### 6.2.1. *Ausgeschlossene Nutzungen*

Wie bisher auch wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. So werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, um sicherzustellen, dass im Plangebiet der dringend benötigte Wohnraum nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird.

#### 6.2.2. *Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

Wie im bisherigen Bebauungsplan wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgelegt, um familiengerechte Wohnungen zu schaffen und mit der aufgelockerten Bebauung in Hanglage zu erreichen, dass die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze gering gehalten werden kann.
So werden im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes bei zulässigen Grundflächen über 130 m² zwei Wohnungen festgelegt, darunter eine Wohnung.
Damit ergeben sich entwurfsabhängig Wohnflächen von ca. 130 m²/Wohnung bis 175 m²/Wohnung, die über dem statistischen Mittel von ca. 124 m²/Wohnung mit 2,37 Bewohnern/Wohnung liegen.

### 6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich, wie bisher, aus der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der baulichen Anlage (traufseitige Wandhöhe).

#### 6.3.1. *Grundflächenzahl*

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden.
Dabei entwickelt sich die Grundfläche (inklusive der Grundflächen von Balkonen und überdachten Terrassen) aus dem bestandsorientierten städtebaulichen Konzept bzw. den Anforderungen an die Wohnnutzung. Die Größe der Grundfläche wird mit dem absoluten Maß (für den Flächenbedarf des Hauptgebäudes) bestimmt und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit GR 125 m² und GR 185 m² festgesetzt.

Um die Anrechnung von Grundflächen der nicht-überdachten Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 10 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei wird der Orientierungswert für „Allgemeine Wohngebiete" (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer rechnerischen GRZ von ca. 0,14 bis ca. 0,21 (mit den Flächen nicht-überdachter Terrassen von ca. 0,16 bis ca. 0,23) und der rechnerischen Geschossflächenzahl von ca. 0,285 bis 0,425 (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GFZ 1,2) unterschritten.

Die Gemeinde erachtet das Nutzungsmaß aufgrund der Topographie und der Ortsrandlage für angemessen.

### 6.3.2. *Versiegelte Flächen - Überschreitensregelung*

Die „Versiegelungszahl" wird durch eine maximale Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden bereits heute die bisher festgesetzte gesetzliche 50 % Überschreitungsmöglichkeit im „Allgemeinen Wohngebiet" auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,50 angehoben und die gesetzliche „Kappungsgrenze" (80 %) unterschritten. Die Anhebung ist erforderlich, um die nötigen Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebengebäude unterzubringen. Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die, auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO), ausgleichen und damit im Ergebnis bewirken, dass das jeweils zulässige Nutzungsmaß durch sie nicht geschmälert wird.

Die Gemeinde stellt bei der Festlegung der Größe der Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in erster Linie auf den Flächenbedarf der Hauptnutzung ab; der Bedarf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird aber zugleich durch die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt. Dabei wird das nach §§ 16 ff BauNVO erforderliche „Summenmaß" festgesetzt.

### 6.3.3. *Gebäudehöhe Höhenbezugspunkt*

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird, wie bisher, die traufseitige Gebäudehöhe und die Firsthöhe bestimmt, die im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude definiert.
Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche in diesem mehrfach geneigten Gelände Höhenunterschiede aufweist und dem vorhandenen Bestand nicht entspricht. So wird der untere Bezugspunkt über Normalhöhennull festgesetzt, wodurch eine Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist. Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „traufseitigen Wandhöhe" auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Dabei werden die bisherigen Höhen der eineinhalb-geschossigen Bebauung mit WH 4,75 m und der zwei-geschossigen Bebauung mit 6,50 m beinhalten.
Um die Unterordnung der Garagen, Carports und Nebengebäude zu gewährleisten, wird für diese ebenfalls die traufseitige Wandhöhe (gem. BayBO) festgelegt.

Klarzustellen ist, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Wandhöhen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) abgewichen wird, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

### 6.3.4. *Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei festgesetzt. Dies ist erforderlich, da sonst öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Die Definition des Begriffes „Vollgeschoss" nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung ist nach Art. 83 Abs. 6 BayBO in der seit 01.01.2008 geltenden Fassung unverändert. Sie lautet: *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt, als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."*

## 6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise und Hausform

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt, wie bisher, durch die Festlegung der Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen, die den bestandsorientieren städtebaulichen Entwurf und die Nutzungsanforderung umsetzen und dazu dienen, den räumlich beschränkten Teilbereich der Grundstücke, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, festzulegen. Wie bisher, werden auch für Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen baukörperbezogenen Festsetzungen getroffen, die den Bestand widerspiegeln. Für das neu geschaffene Baugrundstück (Fl.-Nr. 2477T) sind diese, aus Ermangelung eines Bestandes, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird an der gesetzlichen Regelung (§ 23 Abs. 5 BauNVO) festgehalten; damit können Nebenanlagen, wie Zugänge, Zufahrten etc. zugelassen werden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei als zulässige Hausform nur das Einzelhaus bestimmt wird. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude zu erreichen. Eine Ausnahme stellt das bestehende grenzständige Gebäude Bachtal Nr. 14 dar. Hier wird zum Bestandschutz eine abweichende Bauweise definiert.

### 6.5. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der verbreiterte Straßenraum des Bachtals mit einer neuen Regelbreite von 5,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht es, auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 m RASt 06[47] zu errichten.
Die verbreiterte Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/PKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.
Mit der Festsetzung des bestehenden öffentlichen Straßenbegleitgrünes wird ein zusätzlicher Sicherheitsraum im Bereich der Abzweigung zur Lechstraße geschaffen.

### 6.6. Private Grünflächen

Um die Nutzung der vorhandenen nicht gewerblichen Tierhaltung der Schafe im nördlichen Ergänzungsbereich in Form einer Weide und Stallung zu sichern wird eine private Grünfläche festgesetzt, da bei einer privaten Tierhaltung keine Privilegierung für Weiden bzw. Stallungen im Außenbereich vorliegt. Ebenso wird im südlichen Änderungsbereich in Verlängerung des neuen östlichen Ortsrandes eine private Grünfläche festgesetzt, auf der ein Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Geräten, Fahrzeugen, Heu; Stroh, sowie Futtervorräten errichtet werden kann.
So sind in diesem Bereich lediglich eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit höchstens 120 m² Grundfläche die nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Schafen bestimmt sind und Weidezäune zulässig. Unter dem Begriff „vorrübergehender Schutz der Tiere" sind Offenställe auf der Weide zu verstehen, unter dem Begriff „Sache" hingegen die in dem Gebäude, z.B. Halle, dauernd untergebracht werden können, und hobbylandwirtschaftliche benötigten Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Heu; Stroh, Futtervorräte usw. wozu z.B. Ladewagen. Mähmaschinen, Schlepper, Traktoren gehören. Im Übrigen dient die Festsetzung der privaten Grünfläche der Einbindung in das Landschaftsbild.

### 6.7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Der überwiegende Teil der nördlichen privaten Grünfläche wird die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Weidezäunen, ausgeschlossen. So wird das Planzeichen „Gebäude" (Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV) im steilen Bereich (Steigung von ca. 40% und mehr) bzw. über einer Höhenlage von 685 m ü.NHN ausgeschlossen. Die Freihaltung von Bebauung dient dazu, Konflikten durch möglichen Gebäudenutzungen im steilen Hangbereich vorzubeugen und so den Ortsrand zu schützen. Neben des Schutzes des Ortsbildes erfolgte ein zusätzlicher Ausschluss von baulichen Anlagen, da aufgrund der Stellungnahme von Mooser Ingenieure (Ziffer 2.5.3 Georisiken), der die Beschaffenheit eines kleineren Grundstücksteils (ca. 86 m²) für die beabsichtigte Bebauung als nicht geeignet sieht.

### 6.8. Fläche für die Landwirtschaft

Im bisherigen Bebauungsplan wurden an die Ortslage angrenzende Flächen (Fl.-Nr. 2477) als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt. Aufgrund der mit der Bebauung (Bachtal Nr. 10a, Fl.-Nr. 2477/1) durchgeführten Grundstücksteilung befindet sich außerhalb der Fl.-Nr. 2477/1 ein ca. 3 m breiter Streifen „Allgemeines Wohngebiet" der entsprechend der östlichen Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt wird. Südlich der Fl.-Nr. 2477/1 und nördlich des ergänzten Baugrundstücks wird ein 10 m breiter Streifen „Fläche für die Landwirtschaft" beibehalten um die Befahrbarkeit der östlich von dem Eigentümerweg befindlichen Fläche zu ermöglichen.

### 6.9. Mindestgrundstücksgröße

An der Mindestgrundstücksgröße von 750 m² je Einzelhaus wird festgehalten. Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist städtebaulich erforderlich, um eine kleinteilige Parzellierung bei Einzelhäusern zu verhindern, eine aufgelockerte Bebauung zu sichern und einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken.

### 6.10. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu verbessern.

---

[47] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

### 6.10.1. *Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Nördlich der Straße Bachtal und südlich der Verbindung zur Lechstraße ist ein Gehölzbestand vorhanden, der durch die Festsetzung einer flächigen Pflanzbindung gesichert wird.

### 6.10.2. *Bäume zu erhalten*

Auf Fl.-Nr. 295 werden drei der fünf im Hangbereich vorhandenen Birken (Stammumfang jeweils 1,15 m und mehr) als wertvoller Baumbestand festgesetzt.

### 6.10.3. *Nicht überbaute Flächen der Grundstücke/Gehölze zu pflanzen (Gartenfläche)*

Wie bisher sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.
Ferner sind wie bisher zur Herstellung bzw. Sicherung einer guten Durchgrünung der Baugrundstücke die Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume und Sträucher festzulegen. Diese Durchgrünung dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und trägt zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.
Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung durch sogenannte „Kiesgärten“ mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (z. B. japanische Ziergärten), vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien, verhindert und im Gegenzug eine ländliche Begrünung gewährleistet werden. Dies ist notwendig, da auf Schotter-/Kiesflächen Gehölzpflanzungen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen und diese dadurch weitgehend ökologisch wertlos sind. Schotter-, Stein- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Auch wenn die Kiesflächen wasserdurchlässig, d.h. ohne Folie ausgeführt werden, haben sie den oben beschriebenen Einfluss auf das örtliche Mikroklima. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung, der Sicherung einer angemessenen Begrünung der Freiflächen, dem Entgegenwirken der Bodenzerstörung und der notwendigen Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub). Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Hierdurch wird auch dem Belang des Boden- und Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

### 6.10.4. *Befestigte Flächen (Bodenversiegelung)*

Wie bisher sind Flächen für Zufahrten und Stellplätze mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä.).

Diese Festlegung schafft bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ein Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

## 6.11. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Gebäudegrundform, Fassaden, Einfriedung) getroffen. Dabei wird der bisherige Gestaltungswille im Wesentlichen beibehalten. Zusammen mit den vorgenommenen Änderungen, wie der Entfall eines Mindestdachüberstandes sowie die Zulässigkeit von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche
beschränken sich diese auf ein gestalterisches Minimum, ermöglichen den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege.

## 6.12. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Ortsrandeingrünung. Weitere Maße und durch Planzeichen festgelegte überbaubare Grundstücksflächen sind messtechnisch zu ermitteln. Eine vollständige Vermaßung aller Bauräume bzw. zu den Grundstücksgrenzen wird städtebaulich nicht für erforderlich gesehen. So kann der Inhalt (Baugrenzen) aufgrund des Maßstabes eindeutig erkannt werden. Nach § 10a Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan in das Internet einzustellen, wodurch er in digitaler Form der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Somit ist es problemlos möglich auf die zeichnerischen Inhalte zurückzugreifen. Auch wird eine Vermaßung bauordnungsrechtlich für nicht erforderlich gehalten, da unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Abstandsflächen entsprechend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hohenfurch gelten.

### 6.13. Weitere Planinhalte

Nachrichtlich übernommen werden vorhandenen Höhenlinien aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1[48]), sowie einzelne Punkte des vermessungstechnischen Höhenaufmaßes durch das Büro Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG, die Grenze des wassersensiblen Bereichs, des Gewässerrandstreifens als Landschaftsbestandteil, der 60 m Bereich der Anlagengenehmigungspflicht und die Grenzen des errechneten Ferner erfolgt zur Eigenvorsorge die Kennzeichnung des Geo-Risk (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB): als Umgrenzung errechneten $HQ_{100}$ - faktisches Überschwemmungsgebiet -. der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

## 7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

### 7.1. Flächenverteilung

| Art | Fläche | Verteilung |
|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | **ca. 9.135 m²** | |
| **Änderungsbereich** | **ca. 5.595 m²** | **61,25%** |
| Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) | ca. 2.585 m² | 46,2% |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) | GR 390 m² | GRZ = 0,15 |
| Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | ca. 585 m² | 50 vom Hundert |
| Verkehrsfläche | ca. 905 m² | 16,2% |
| Fläche für die Landwirtschaft | ca. 2.105 m² | 37,6% |
| **Erweiterungbereich** | **ca. 3.540 m²** | **38,75%** |
| Grünland mit Weide mit Unterstand 15 m² | ca. 3.015 m² | 85,2% |

**Tab. 1: Zulässige bauliche Nutzung nach dem Bebauungsplan**

| Art | Fläche | Verteilung |
|---|---|---|
| **Fl.-Nr. 295 - Bachtal 14** | **ca. 1.725 m²** | |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) | GR 185 m² | GRZ = 0,11 |
| Gundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO | GR 649 m² | 336 vom Hundert |
| Gesamt-Gundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | ca. 834 m² | GRZ(§19IV) = 0,48 |
| **Fl.-Nr. 1477/1 Bachtal 10a** | **ca. 870 m²** | |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) | GR 177 m² | GRZ = 0,20 |
| Gundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO | GR 376 m² | 242 vom Hundert |
| Gesamt-Gundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | ca. 553 m² | GRZ(§19IV) = 0,64 |

**Tab. 2: Tatsächliche bauliche Nutzung der Baugrundstücke**

| Art | Fläche | Verteilung |
|---|---|---|
| **Geltungsbereich** | **ca. 9.135 m²** | |
| Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO) | ca. 3.470 m² | 38,0% |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) | GR 620 m² | GRZ = 0,18 |
| Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) mit Terrassen | GR 62 m² | 10,0% |
| Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | ca. 1.735 m² | GRZ(§19IV) = 0,50 |
| **Summe Versiegelung Bauland** | **ca. 1.735 m²** | **50,0%** |
| Verkehrsfläche | ca. 1.175 m² | 12,9% |
| Straßenbegleitgrün | ca. 220 m² | 2,4% |
| Fläche für die Landwirtschaft | ca. 280 m² | 3,1% |
| Private Grünfläche | ca. 3.990 m² | 43,7% |

**Tab. 3: Bauliche Nutzung nach 1. Änderung und Erweiterung**

### 7.2. Bodenordnung

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

[48] Die LaserScan-Befliegung - DGM Weilheim_2020 – erfolgte in der Zeit vom 15.12.2020 bis 04.04.2021 im Höhenbezugssytem im DHHN2016. Die Höhengenauigkeit ist im DGM1 besser ± 0,2 m.

### 7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Zahl der zulässigen Wohnungen lag im Änderungsbereich bei vier Wohnungen. Durch die Änderung werden nun bis zu sechs Wohnungen (zwei zusätzliche Wohnungen) ermöglicht Bei statistisch 2,37 Bewohnern/Wohnung[49] ergibt sich eine Anzahl von 4 Einwohnern bis 5 Einwohnern.

Der hieraus entstehende marginale Bedarf an Kindergarten-, Grundschul- und Friedhofsplätzen kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

### 7.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver_Bau[50] durchgeführt.
Beim FGSV-Vorgehen[51] wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergibt sich eine Bandbreite der Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 8 bis ca. 40 Fahrten/24h (inklusive ca. 1 bis 2 Wirtschaftsverkehrsfahrten (LKW> 3,5 t); daraus ergibt sich eine Erhöhung von ca. 3 bis 14 Fahrten/24h.

### 7.5. Flächennutzungsplan

Ferner wird im Geltungsbereich von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Allgemeines Wohngebiet" und „Fläche für die Landwirtschaft") abgewichen.

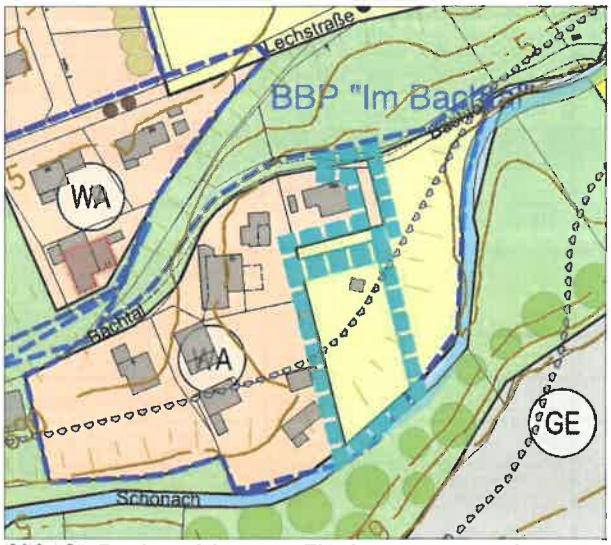



**Abb. 9: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Plangrundlage © LVG Bayern**

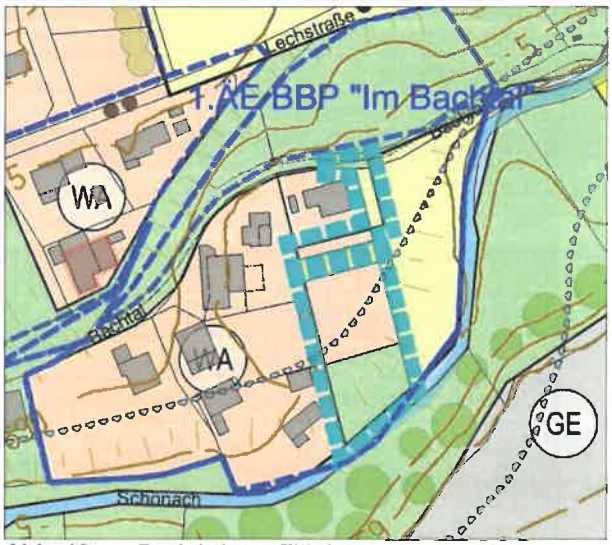



**Abb. 10: Berichtigter Flächennutzungsplan, Plangrundlage © LVG Bayern**

[49] Datengrundlage für die Gemeinde Hohenfurch, www.statistik.bayern.de 179137 Datenabruf 10/2021
[50] Ver_Bau: Bosserhoff: Ver_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2022
[51] FGSV: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

| Gebietsart | FNP mit Änderungen und Ergänzungen | | FNP und tatsächlich vorhandene Bebauung durch Entwicklung nach § 34 BauGB | |
|---|---|---|---|---|
| | Größe | Prozente | Größe | Prozente |
| Reines Wohngebiet | ca. 0,834 ha | 1,2% | ca. 1,542 ha | 1,8% |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 30,612 ha | 45,8% | ca. 43,400 ha | 49,5% |
| Dorfgebiet | ca. 12,028 ha | 18,0% | ca. 18,968 ha | 21,6% |
| Mischgebiet | ca. 3,625 ha | 5,4% | ca. 3,749 ha | 4,3% |
| eingeschr. Gewerbegebiet | ca. 6,413 ha | 9,6% | ca. 6,659 ha | 7,6% |
| Gewerbegebiet | ca. 2,493 ha | 3,7% | ca. 2,493 ha | 2,8% |
| Sondergebiet | ca. 0,914 ha | 1,4% | ca. 0,914 ha | 1,0% |
| **Summe Baugebiete** | **ca. 56,919 ha** | | **ca. 77,724 ha** | |
| Flächen für Gemeinbedarf | ca. 0,978 ha | 1,5% | ca. 0,978 ha | 1,1% |
| Flächen für Versorgung | ca. 2,000 ha | 3,0% | ca. 2,000 ha | 2,3% |
| Flächen für Sport/Kiga/Friedhof | ca. 7,001 ha | 10,5% | ca. 7,001 ha | 8,0% |
| **Summe** | **ca. 66,897 ha** | **100,0%** | **ca. 87,702 ha** | **100,0%** |

**Tab. 4: Flächenbilanz FNP mit Änderung 1.-4. bzw. 6.-10. und 1.-3. Berichtigung sowie tatsächliche Entwicklung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind durch Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen bisher ca. **56,919 ha** an Baugebieten dargestellt. Aufgrund der baulichen Entwicklung nach § 34 BauGB, Bebauungsplänen und Satzungen muss diese Zahl auf ca. **77,724 ha** nach oben korrigiert werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB“ dargestellt.
Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte, der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der wassersensible Bereich dargestellt.

| Art | Bisherige Darstellung | | Neue Darstellung | |
|---|---|---|---|---|
| | Fläche | Prozentual | Fläche | Verteilung |
| **Berichtigungsbereich** | | | | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 0,012 ha | 6,3% | ca. 0,102 ha | 55,8% |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. 0,171 ha | 93,7% | ca. 0,012 ha | 6,3% |
| Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB | ca. 0,000 ha | 0,0% | ca. 0,069 ha | 37,9% |

**Tab. 5: Flächenbilanz vor und nach der Berichtigung**

Durch die gesamte neue Darstellung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt eine Erhöhung der Baugebietsfläche um 0,102 ha bzw.ca. **0,18 %** auf 57,081 ha (bzw. 0,13 % auf 77,826 ha) der tatsächlichen Baugebietsfläche). Diese Erhöhung ist als marginal zu bewerten.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hohenfurch nach wie vor sichergestellt.

### 7.6. Eigenvorsorge bei Geogefahren

Neben der Empfehlung des LfU ein Baugrundgutachten, das auch die mögliche Gefährdung durch Hangbewegung behandelt, zu erstellen, sind entsprechend des Merkblattes für Grundeigentümer[52] sind im Bereich von Rutschung bzw.Hanganbruch folgende Punkte bei Neubauten zu berücksichtigen:

- *„Zur Sicherung vor tiefreichenden Rutschungen sind wegen der großen sich bewegenden Massen keine einfachen baulichen Maßnahmen an Gebäuden möglich. Grundsätzlich gilt: Neubauten im Gefahrenbereich sind zu vermeiden. Zur Abschätzung der Gefährdungssituation ist eine ingenieurgeologische Detailuntersuchung erforderlich. In manchen Fällen können konstruktive Maßnahmen wie z. B. die Aussteifung des Kellergeschoßes sinnvoll sein. Hierzu ist eine Abstimmung zwischen Statiker und Geotechniker erforderlich.*

[52] Bayerisches Landesamt für Umwelt, Merkblatt für Grundstückseigentümer – Eigenvorsorge bei Geogefahren -, Zweite, überarbeitet Auflage 07-2017

- *Die Lastverhältnisse einer Rutschung dürfen nicht negativ beeinflusst werden. Insbesondere ist zu vermeiden, im oberen Teil einer Rutschmasse ("schiebendes Element"), zusätzliche Lasten aufzubringen oder den Fuß einer Rutschmasse („bremsendes Element") durch Abgrabungen o. Ä. zu entlasten. Bei Baumaßnahmen in einer Rutschung sollte immer ein geotechnisches Gutachten vorausgehen.*
- *Bei der Gefahr von flachgründigen Hanganbrüchen vom Oberhang her sollte auf bergseitige bodennahe Fenster und Türen verzichtet werden. Eine Geländemodellierung mit Ableit- oder Auffangwällen kann das Schadensrisiko verringern.*
- *Eine Dränierung im hangaufwärts gelegenen Gelände - soweit technisch möglich und unter rechtlichen Aspekten zulässig - kann die Gefahr flachgründiger Rutschungen verringern. Hierbei ist auf die unschädliche Ableitung des Dränagewassers zu achten.*
- *Versickerungen und Wassereinleitungen in den Untergrund sind unbedingt zu vermeiden.*
- *Eine geregelte Wasserableitung um das Bauwerk kann zur Stabilisierung beitragen. Eine Kontrollmöglichkeit (Revisionsschächte) ist erforderlich.*
- *Geländeeinschnitte in labilen Bereichen sind allenfalls mit größter Umsicht und nur mit Sicherungsmaßnahmen anzulegen.“*

### 7.7. Synopsenfassung

**Abb. 11: Synopsenfassung Bebauungsplan mit 1. Änderung und Erweiterung**

## 8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

### 8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen

#### 8.1.1. *Strukturdaten*

***Einwohnerzahl der Gemeinde:***
1.673 Einwohner am 31.12.2021

***Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:***
1.539 Einwohner am 31.12.2011, damit + 134 Einwohner

***Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung***
1.790 Einwohner im Jahr 2033 (+117 Einwohner)

***Bevölkerungsprognose des Landkreises***
5,8 % „zunehmend“ für das Jahr 2040

***Durchschnittliche Haushaltsgröße***
2,37 Einwohner/Wohnung bzw. 2,17 Einwohner/Wohnung im Landkreis Weilheim-Schongau

***Einstufung im Zentrale Orte-System***
Keine

***Gebietskategorie gem. LEP***
„allgemeiner ländlicher Raum“

***Verkehrsanbindung***
Bundesstraße B 17, Buslinien 9624/9659

***Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region***
keine Daten vorhanden

### 8.1.2. *Flächenressourcen*

Da es sich einerseits um die teilweise Umnutzung eines Garagen- und Nebengebäudes (Fl.-Nr. 295, Bachtal Nr. 14), andererseits um eine sich aufdrängende Ergänzung des Ortsrandes am vorhandenen Eigentümerweg (Fl.-Nr. 2477T, südlich Bachtal Nr. 10a) sowie um eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen handelt, wird von einer Untersuchung der im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, von unbebauten Flächen, für die Planungsrecht besteht sowie von Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich oder weiterer Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude, abgesehen.

## 8.2. Innenentwicklung - Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die mit Obstbäumen, Hütte und Teich bereits als Freizeitgrundstück genutzt Fläche (ca. 0,0875 ha), durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ in Anspruch genommen und durch die Erweiterung ein als Schafweide genutztes Grünland (ca. 0,331 ha) als „private Grünfläche“ weitergenutzt bzw. um eine kleine südliche Fläche (ca. 0,068 ha) erweitert.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ oder ein „Versiegelungsverbot“[53]. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich festgesetzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang.
Damit entscheidet sich die Gemeinde im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung.

Gemäß Bodenschätzung[54] wird die Fl.-Nr. 2477 mit den Klassenzeichen lSIIIb2 36/30-(IS: lehmiger Sand - III: Zustandsstufe geringe bis geringste Ertragsfähigkeit – b: Klimastufe mit Jahrestemperatur 7-8° C – 2: Wasserstufe mit guten Wasserverhältnisse ohne Gefahr der Austrocknung). Die Wertzahlen liegen zwischen der Grünlandgrundzahl von 36 und der Grünlandzahl von 30, welche unter dem Durchschnitt im Landkreis Weilheim-Schongau (mittlere Grünlandzahl 41)[55] liegt.
Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Geltungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der lediglich geringen bis geringsten Ertragsfähigkeit des Bodens (unter Zugrundelegung der Grünlandzahl für die Ertragsfähigkeit) vertretbar.

## 8.3. Hochwasservorsorge

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II wurden am 30.06.2017 die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, insbesondere des Schutzes vor Starkregenereignissen.

In Bezug auf Flusshochwasser schließt der Änderungsbereich direkt an die Schönach (auf einer Höhe von ca. 680 m ü.NHN) an. Es ist weder ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden, noch liegen Erkenntnisse, auf aus Hochwassergefahrenkarten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten vor. Aufgrund der Berechnung des $HQ_{100}$ (Ziffer 3.5.2 Wasserreicht) liegt ein faktischen Überschwemmungsgebiet im Bereich des bestehenden und neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet vor, so steigt der Wasserspiegel auf 682,33 m ü.NHN (Westen des WA) bzw. 681,74 m ü.NHN (Osten des WA). Annähernd parallel zum Verlauf der Schönach ist ein wassersensibler Bereich kartiert. Damit sind Gefahren durch ein Flusshochwasser denkbar.

---

[53] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

[54] geoportal.bayern.de/bayernatlas Thema „Weitere Daten Bayerische Vermessungsverwaltung“, Auswahl „Bodenschätzung“, Datenabruf: 10-2022

[55] Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV, Stand: 16.10.2014

In Bezug auf Starkregenereignisse ist das Gelände mehrfach geneigt, so fällt es bis zu ca. 13 Höhenmeter. Insbesondere im Bereich der nördlichen privaten Grünfläche ist mit wild abfließendem Wasser auch aus der nördlich der Lechstraße gelegenen landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. Aufgrund der Ausführungen (Ziffer 2.4.4 Wild abfließendes Wasser/Starkregen) wird auf Ebene des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung der Höhenlage verzichtet; so liegt es in der Verantwortung der Bauherren mit einer hochwasserangepassten Errichtung (z.B. Sockelhöhe bei Gebäudeeingängen, Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden) von Bauvorhaben mögliche Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Ferner wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.“

Da von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen ist, ist eine Beeinträchtigungen eher unwahrscheinlich. Sollte dennoch, nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. Weiße Wanne, Verzicht auf ein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden. Damit können Schäden vermieden bzw. minimiert werden.

### 8.4. Belange des Klimaschutzes

Ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung ist insbesondere die:
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und keiner Neuausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,

Allerdings können aufgrund des Planungszieles der Gemeinde, der Größe des Änderungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV, Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen, Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Beibehaltung attraktiver Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme) und
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung), sowie umfassende technische Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird im Übrigen abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG[56]) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden.
Eine über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder als verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.
Im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuches vom 16.12.2011 wurde der § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie - eingeführt. Hierdurch werden Änderungen an bestehenden Gebäuden durch Baumaßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, begünstigt. Damit sind z.B. Wärmedämmmaßnahmen an bestehenden Gebäuden gemeint, die Auswirkungen auf die Zulässigkeitskriterien der überbaubaren Grundstücksfläche, die Grundfläche und die Wandhöhe haben können. Gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde[57] kann *„als geringfügig im Sinne des Satzes 1 ~~kann~~ faustregelartig eine nachträgliche – ausreichende – Wärmedämmung mit einer Tiefe von 25 cm angesehen werden“.*

[56] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier Energieeinspargesetz – EnEG, Energieeinsparverordnung – EnEV und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

[57] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren: Abstandsflächenrechtliche Behandlung von Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, vom 29.07.2011, IIB4-4101-010/10

Da sich die Zulässigkeit der Abweichungen unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, ist in Bebauungsplangebieten weder die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB noch ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Absatz 1 BauGB erforderlich.

### 8.5. Dienstleistungsrichtlinie

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt[58] (DL-RL) dürfen bestimmte nationale Vorschriften, die die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsfreiheit einschränken, keine Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder des Wohnsitzes darstellen, müssen durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Für den EuGH[59] stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL[60] dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9[61] der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht, gelten als Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft[62] insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellt:

- Weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- ist durch zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffer 6.2.1) gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer Wohnnutzung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinaus, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

### 8.6. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen[63] ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, sofern im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### 8.7. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde den Bebauungsplan „Im Bachtal" ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen. Der Bebauungsplan wurde am 09.08.2000 bekannt gemacht. So wird das Bauland von ca. 2.585 m² auf ca. 3.470 m² und das zulässige Maß der baulichen

---

58 Richtlinie **2006/123/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36)

59 EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

60 Art. 4 Satz 1 Nr. 1 Dienstleistungen-Richtlinie: *„Dienstleistung' jede von Artikel 50 des Vertrags [zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft] erfasste selbstständige Tätigkeit, die in der Regel gegen Entgelt erbracht wird;"*

61 Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie*: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie… …Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen …"*

62 Art. 50 (ex-Art. 60) des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft i.d.F. vom 02.10.1997 Zuletzt geändert durch den Vertrag über den Beitritt der Republik Bulgarien und Rumäniens zur Europäischen Union vom 25.04.2005 (ABl. L 157 vom 21.06.2005 S.11) m.W.v. 01.01.2007
*„Dienstleistungen im Sinne dieses Vertrags sind Leistungen, die in der Regel gegen Entgelt erbracht werden, soweit sie nicht den Vorschriften über den freien Waren- und Kapitalverkehr und über die Freizügigkeit der Personen unterliegen. Als Dienstleistungen gelten insbesondere: a) gewerbliche Tätigkeiten, b) kaufmännische Tätigkeiten, c) handwerkliche Tätigkeiten, d) freiberufliche Tätigkeiten. Unbeschadet des Kapitels über die Niederlassungsfreiheit kann der Leistende zwecks Erbringung seiner Leistungen seine Tätigkeit vorübergehend in dem Staat ausüben, in dem die Leistung erbracht wird, und zwar unter den Voraussetzungen, welche dieser Staat für seine eigenen Angehörigen vorschreibt."*

63 Formblatt des Landratsamt WM-SOG, Dienststelle Weilheim, Fachl. Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, vom 05.04.2023 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB: *„Aus Sicht des fachlichen Naturschutzes stehen der geplanten Baugebietsausweisung keine natur- und artenschutzfachlichen Belange entgegen."*

Nutzung mit einer Grundfläche von GR 390 m² auf GR 620 m² (bzw. 682 m² inklusive nicht-überdachter Terrassen) erhöht. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit für die Grundstücke erhöht wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von drei zu erhaltenden Bäumen auf Fl.-Nr. 295 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Dies wird für die Fl.-Nr. 295 nicht als unzumutbar angesehen, da die Flächen dadurch nicht unnutzbar sind und keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt. So bleibt die Grundstücksnutzung rentabel, da eine spürbare Erhöhung der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks nicht erkennbar ist. Die Gemeinde ist sich dabei bewusst, dass insbesondere durch die Pflege entsprechende Aufwendungen entstehen können und so auch eine Wertminderung eintreten kann. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde den vorhandenen Bestand sichern will. Offensichtlich war die bisher bereits erfolgte Pflege dieser Grünstrukturen für die Eigentümer bisher nicht unzumutbar. Selbst wenn besondere zusätzliche Aufwendungen über die bisherige Pflegemaßnahmen hinausgehen, hält die Gemeinde die Festsetzung auch im Hinblick auf die Eigentumsbelange für gerechtfertigt.

### 8.8. Maßnahmen zur Vermeidung

- Berücksichtigung der Lage des Baugebietes am östlichen Ortsrand mit seiner lockeren Bebauung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächen (wobei die Orientierungswerte des § 17 BauNVO unterschritten werden), der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen (WH) verbunden mit den gestalterischen Regelungen zur Dachform bzw. -neigung und Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen, hier Festsetzungen zur Bodenversiegelung.
- Regelungen über den überwiegenden Erhalt von Einzelbäumen auf dem Baugrundstück und Beibehaltung der Durchgrünungsfestsetzung.
- Zulässigkeit von Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche und damit der Anpassung an den Klimawandel.

### 8.9. Sonstige Auswirkungen

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

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

Hohenfurch, 27. JULI 2023

.....

Vogelsgesang
Erster Bürgermeister

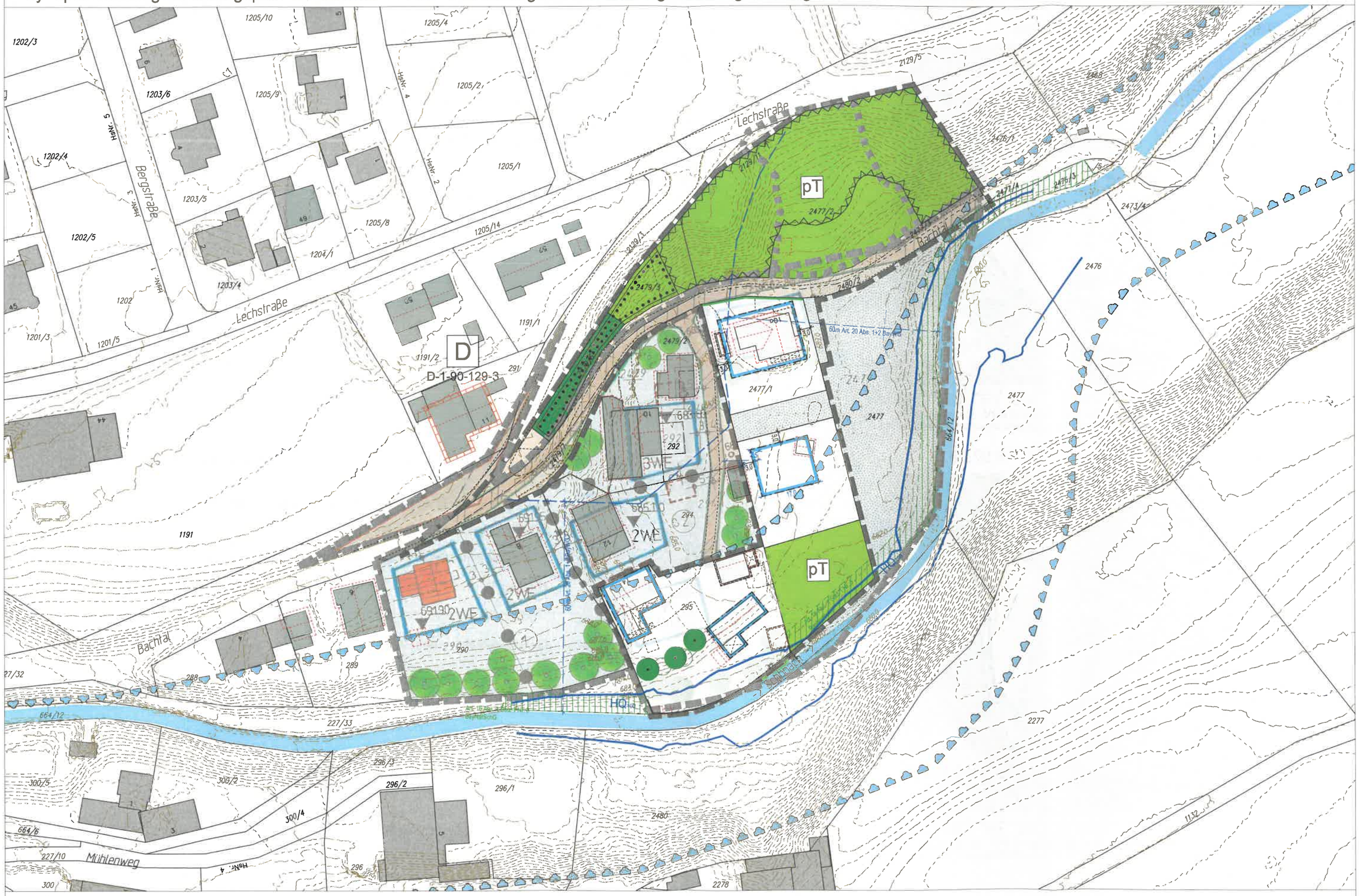
GEMEINDE HOHENFURCH · BAYERN

.....

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · STADTPLANER · BY AK 40 010

Synopsenfassung Bebauungsplan "Im Bachtal" mit der 1. Änderung und Erweiterung - Satzungsfassung vom 18.07.2023




1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Bachtal"