Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung
zur 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
(Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung)
„Bayerweg/Römerstraße“

Datum: 18.10.2016, 17.01.2017

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.	Angaben zum Plangebiet	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	5
4.	Voraussetzung für den Erlass	7
5.	Inhalt der Satzung	8
6.	Auswirkungen	10

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

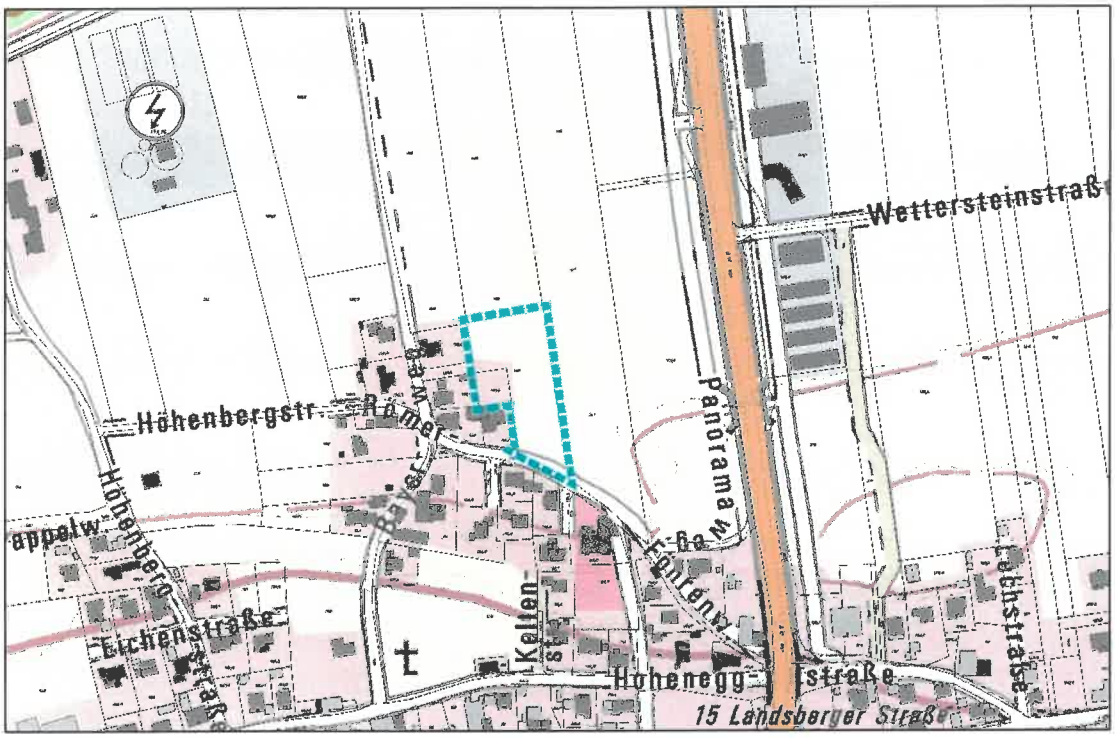

Abb. 1: Digitale Ortskarte 2015 © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (cyan: Umgriff der Satzung)

Der Umgriff der Satzung liegt am nördlichen Ortsrand, nördlich der „Römerstraße“ und östlich des „Bayerwegs“.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Einbeziehungssatzung

Ziel und Zweck der Erweiterung der Satzung ist, in Fortführung der Ortsabrundungssatzung, die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs soll die Bebauung des Bereichs mit fünf Wohngebäuden ermöglicht werden.

Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB regeln.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Umgriff der Satzung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1400/2 und den südlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1400, Gemarkung Hohenfurch. Er besitzt Kernabmessungen von ca. 54 m auf ca. 100 m (ca. 0,47 ha). Das Grundstück steigt von Südosten (ca. 705,5 m ü.NN[1]) nach Nordwesten (ca. 708,5 m ü.NN) um ca. 3,0 Höhenmeter (5,5 %).
Das Grundstück Fl.-Nr. 1400/2 wird als Hausgarten (mit Gewächshaus, Brennholzlager), die Teilfläche der Fl.-Nr. 1400 im Wesentlichen als Ackerland genutzt. Auf dem Gartengrundstück ist Gehölzbestand (Obstbäume) vorhanden.

Im Süden und Westen besteht eine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit.

Das Satzungsgebiet wird begrenzt:
- Im Norden durch eine Verlängerung der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 1399/3 nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 1400,
- im Osten durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 1400,
- im Süden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 1400 und
- im Westen durch die westliche Grenze der Fl.-Nr. 1400 sowie die südliche und westliche Grenze der Fl.-Nr. 1400/2.

[1] Quelle: DGM1 Laserscanningbefliegung (Kaufbeuren) 20.04.2012-23.04.2010, Höhengenauigkeit der Laserpunkte +/- 0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem DHHN92

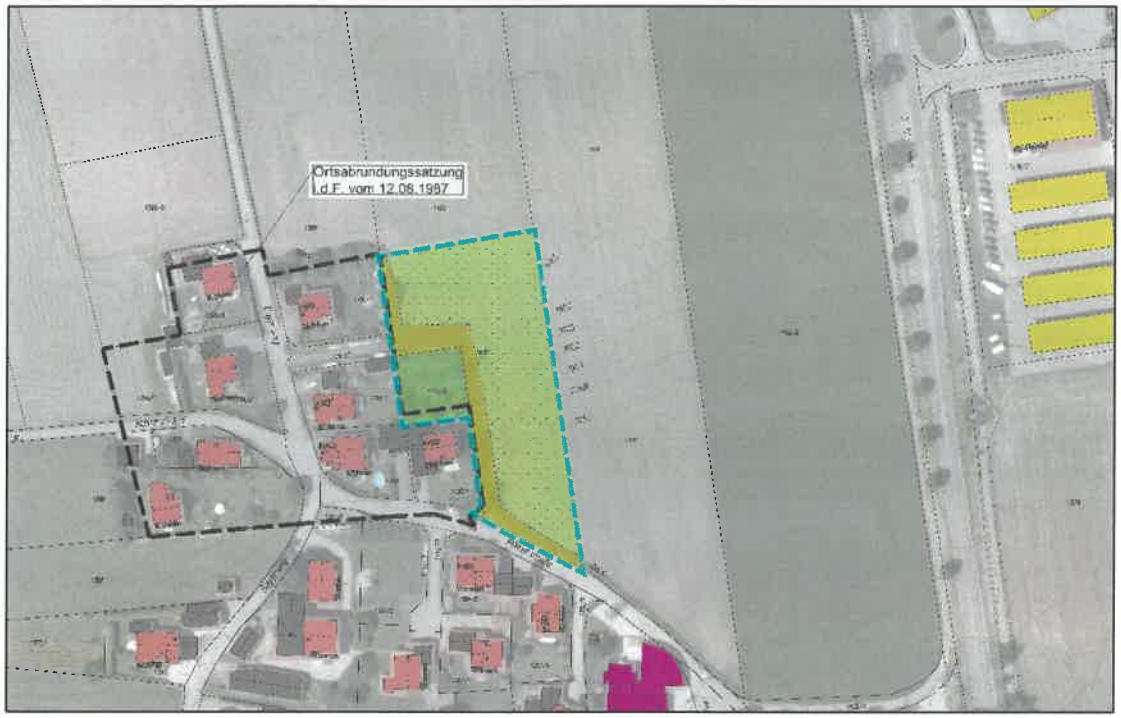

Abb. 2: Bestandsaufnahme September 2016, DOP 2015 mit Umgriff der Ortsabrundungssatzung (schwarz) und der Erweiterung (cyan), Höhenschichten, Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, grau: Garagen, Nebengebäude etc., gelb: Gewerbliche Nutzung, violett: Gemeinbedarfseinrichtungen)

Umgeben wird das Satzungsgebiet im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Süden durch die „Römerstraße“ (darüber hinaus durch Wohnbebauung und einen Kindergarten) und im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der „Römerstraße“ und des „Bayerwegs“.
Die im Süden und Westen anschließende Wohnbebauung weist überbaute Grundflächen zwischen ca. 100 m² und 165 m², 1-2 Vollgeschosse und mittelsteil geneigte Satteldächer auf.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum.

2.3. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen „Römerstraße“ und „Bayerweg“, die das Plangebiet an das Ortsnetz von Hohenfurch anbinden.

Die Straßen weisen keine Trennung der Verkehrsarten (motorisiert und nicht-motorisiert) auf und besitzen eine Breite der Mischfläche von ca. 4,2 m bis 8,4 m.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die ca. 400 m Wegstrecke entfernte Haltestelle „Hohenfurch Rathaus“ (Linie 9659 Schongau – Hohenfurch – Schwabniederhofen - Altenstadt) mit ca. 7 Fahrten am Wochentag.

2.4. Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern[2] wird das Plangebiet bodenkundlich wie folgt kartiert:

- Nr. 22b: *„Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)“.*

2.5. Grundwasser

Etwa 35 m südöstlich des Geltungsbereichs der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde eine Bohrung abgeteuft. Dabei wurden bis 43 m unter Gelände Kiese aufgeschlossen, die sich voraussichtlich gut für eine Versickerung eignen. Das Grundwasser wurde etwa 38 m unter Gelände angetroffen.

2.6. Vorbelastung des Plangebietes

2.6.1. Verkehrsgeräusche

Das Planungsgebiet wird durch die Verkehrsgeräusche der östlich in ca. 128 m Entfernung (Fahrbahnrand) gelegenen Bundesstraße B17 beeinträchtigt.

[2] www.geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Inspire“, Unterpunkt „Anhang 3“, Auswahl „Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000“, Datenabruf: August 2016

Straße	Zählstelle	Jahr	DTV Kfz	DTV SV	Δ DTV	Δ Prozentual
B 17	81319156	2000	11.887	1.319	485	4,3%
		2005	12.921	1.252	1.034	8,7%
		2010	14.131	1.437	1.210	9,4%

Tab. 1: Straßenverkehrszählungen[3]

Die auf den Umgriff einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden durch das Ingenieurbüro Greiner in einer Stellungnahme[4] ermittelt.

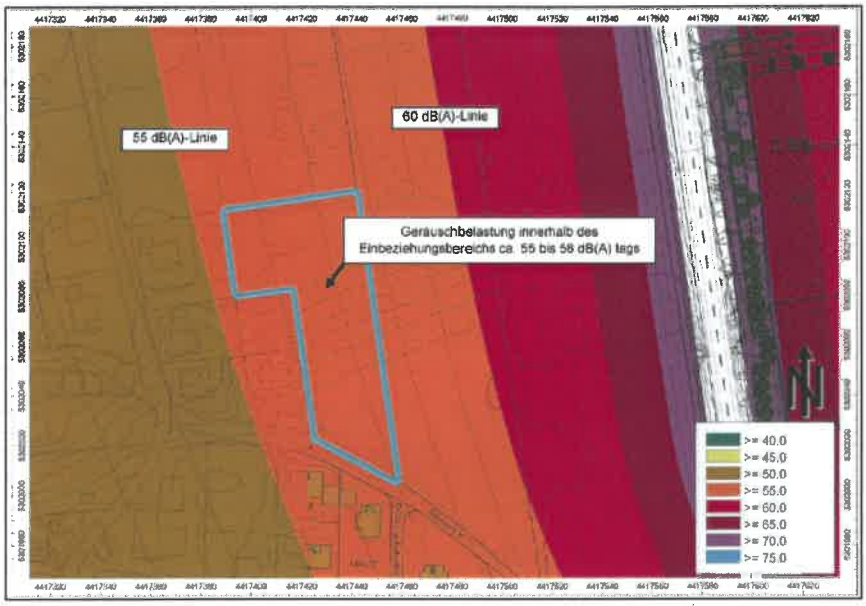

Abb. 3: IB Greiner - Rasterlärmkarte Tageszeit, Pegel in 5 m Höhe

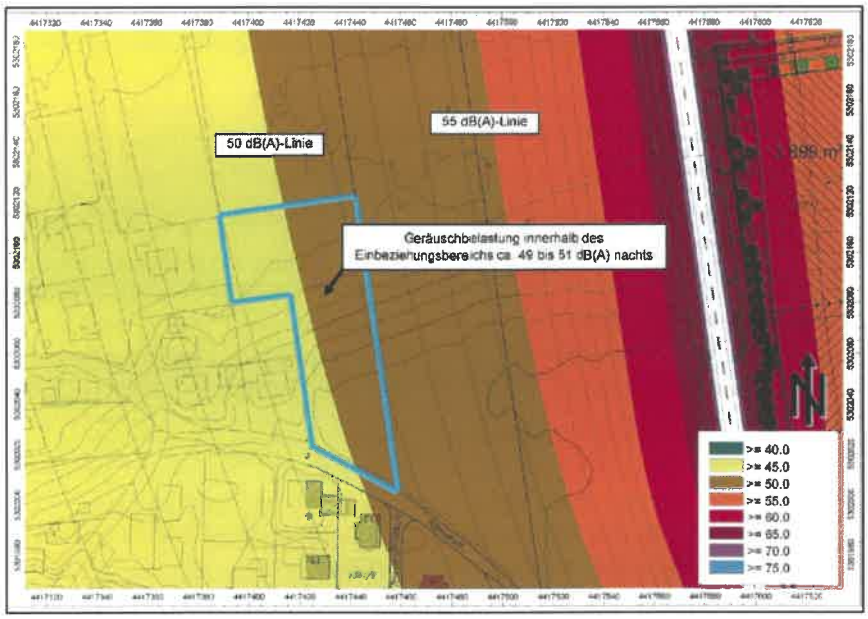

Abb. 4: IB Greiner - Rasterlärmkarte Nachtzeit, Pegel in 5 m Höhe

Zusammengefasst ergibt sich folgende Beurteilung:

„Die Verkehrsgeräuschbelastung (Mittelungspegel) innerhalb des Einbeziehungsbereiches beträgt während der Tageszeit maximal ca. 58 dB(A) und nimmt nach Westen auf Werte von ca. 55 dB(A) ab. Während der Nachtzeit liegt die Geräuschbelastung zwischen 51 dB(A) im Osten und 49 dB(A) im Westen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags unterschritten und nachts geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten.“

3 Bayerisches Straßeninformationssystem unter www.baysis.bayern.de, Thema „Verkehrsdaten“, Auswahl „Straßenverkehrszählungen SVZ“, Datenabruf 09/2016

4 Ingenieurbüro Greiner, Stellungnahme Nr. 216115 / 1 vom 16.08.2016

2.6.2. *Weitere Geräusche*

Die Geräusche der südöstlich gelegenen Kinderkrippe bzw. des Kindergartens (als Anlage für soziale Zwecke) sind von der Anwendung der TA Lärm ausgenommen und mit dem Gesetz zur „Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“[5] wurde klar gestellt, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist.

2.6.3. *Altlasten*

Vonseiten der Gemeinde sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim[6] wurde festgestellt: *„Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.“*

2.6.4. *Kampfmittel*

Vonseiten der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.6.5. *Landwirtschaftliche Flächen*

Das Plangebiet schließt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass von diesen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen durch Windverfrachtung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

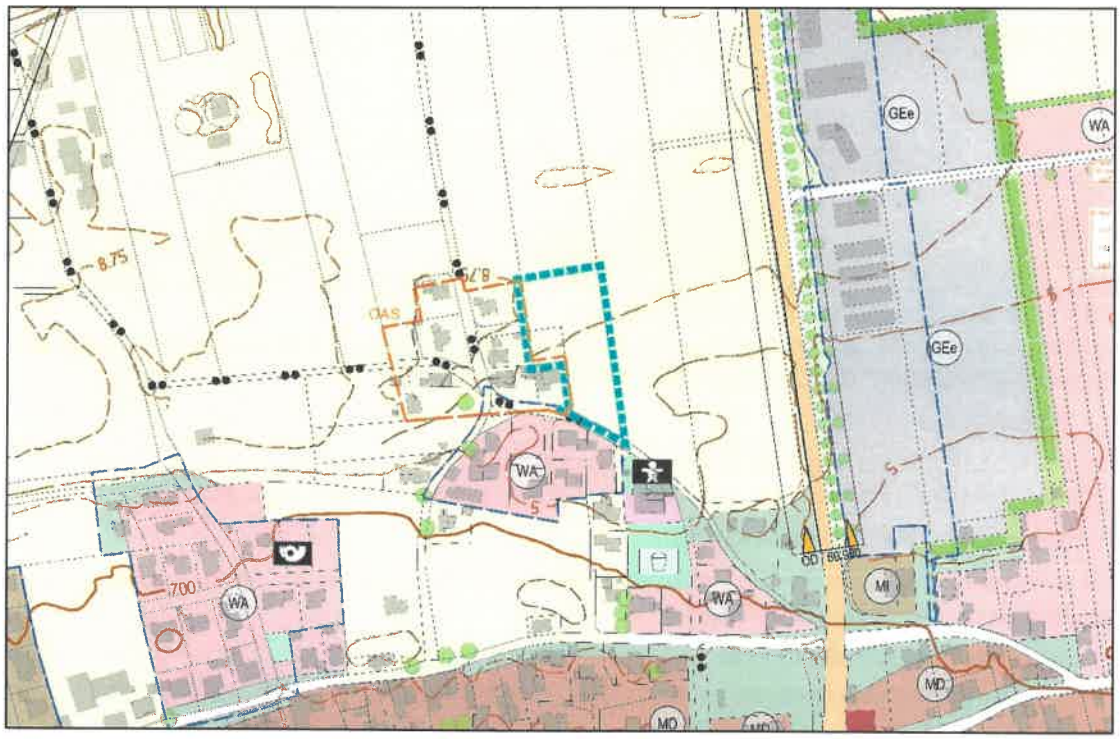

Abb. 5: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Umgriff der Ortsabrundungssatzung (orange) und der Erweiterung (cyan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert[7] und zweimal[8] berichtigt. Der Umgriff wird als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

---

[5] **10. BImSchGÄndG:** „Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“ vom 20.07.2011, BGBl. I S. 1474

[6] Schreiben vom 28.11.2016 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

[7] 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung ist nicht rechtswirksam)

[8] 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“ und
2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße“

Umgeben wird das Gebiet im Westen, Norden und Osten durch „Fläche für Landwirtschaft“, im Süden durch „Fläche für Landwirtschaft“ überlagert durch „Wanderroute“ und darüber hinaus durch „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindergarten“.

3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde hat 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 Plan „Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen“[9] sieht den Umgriff als „Bebauung“ mit der Empfehlung „Künftige Entwicklung“ vor.

3.3. Städtebauliche Satzungen

Für eine ca. 75 m² große Teilfläche der Fl.-Nr. 1400/2 besteht die bisherige Ortsabrundungssatzung (im Sinne von § 34 Abs. 2 BBauG[10] 1976) „Bayerweg/Römerstraße“[11], die im Maßstab 1:5000 vorliegt.

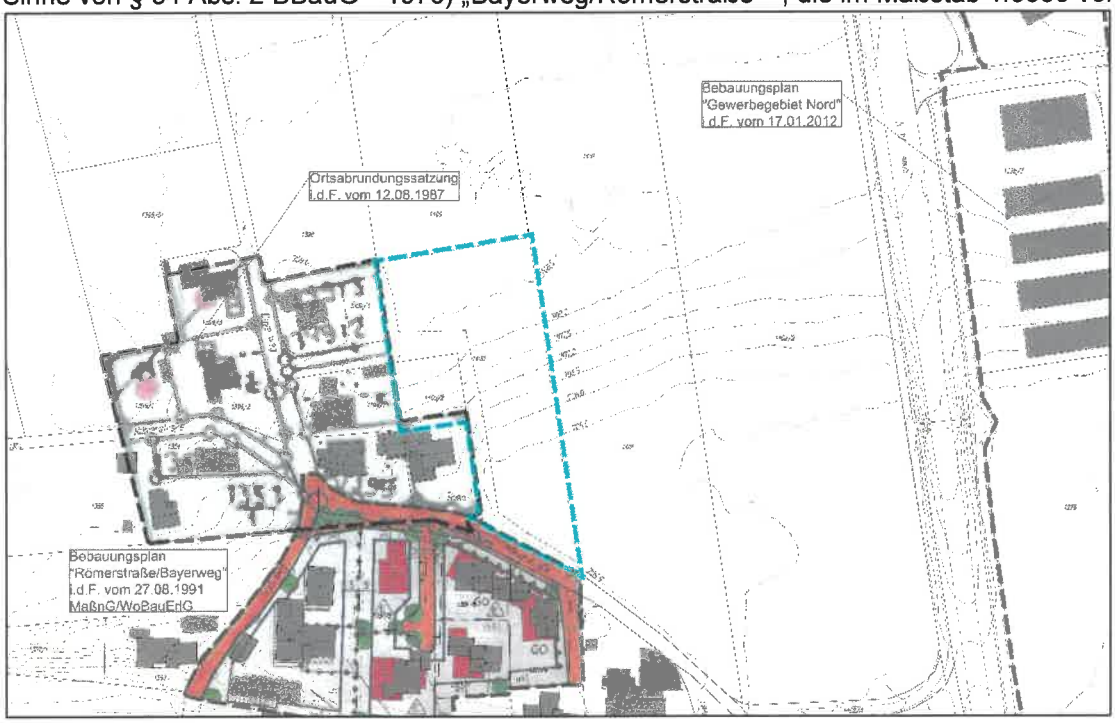

Abb. 6: Umliegendes Planungsrecht mit Umgriff (cyan)

Südlich des Umgriffs schließt der Bebauungsplan „Römerstraße/Bayerweg“[12] an, der mit den festgesetzten „öffentlichen Verkehrsflächen“ die Ortsabrundungssatzung verdrängte.

3.4. Satzung

Die Gemeinde Hohenfurch hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Gemeinde Hohenfurch über die Herstellung von Stellplätzen vom 24.01.1995.

3.5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Umgriff befindet sich im unbeplanten Bereich und ist bis auf 75 m² der Fl.-Nr. 1400/2 planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

3.6. Weitere Rechtsvorschriften

3.6.1. Bodenfunde Denkmalschutz

Der Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[13] hat ergeben, das innerhalb des Umgriffs und im näheren Umfeld keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden sind.

---

9 Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung, i.d.F. vom 18.06.2001

10 *„Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 bestimmt werden kann. …“*

11 i.d.F. vom 12.08.1987

12 i.d.F. vom 27.08.1991

13 Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 08/2016

3.6.2. Wasserwirtschaft

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Umwelt[14] befindet sich das Planungsgebiet außerhalb eines *„Überschwemmungsgebietes"* und auch außerhalb des *„Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)"*. In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.

4. VORAUSSETZUNG FÜR DEN ERLASS

4.1. Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Hohenfurch wählt die Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) um so einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hohenfurch einzubeziehen, da die südlich und westlich liegende straßenbegleitende Wohnbebauung entsprechend prägend ist. Mit der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung wird die bestehende Ortsabrundungssatzung „Bayerweg/Römerstraße“ erweitert.

4.2. Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Nachdem der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und dieser direkt an die bestehende Bebauung im Umgriff der Ortsabrundungssatzung „Bayerweg/Römerstraße“ anbindet, steht dies der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

4.3. UVP/Natura-2000/Seveso-III-Richtlinie

Bei der Überplanung der Fläche handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz[15] und der hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie[16] oder der Vogelschutzrichtlinie[17] beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Auch sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[18] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[19]) zu beachten wäre.

4.4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.
Durch die Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Bestandsbewertung mit der Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung[20]“.

---

14 Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 08/2016

15 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

16 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 Richtlinien 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193))

17 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)

18 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)

19 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)

20 Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Die Eingriffsfläche stellt sich im Bestand derzeit überwiegend als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar (Maisacker). Im Westen an die bestehende Bebauung angrenzend befindet sich ein Grasstreifen, der z.T. als Weg genutzt wird. Diese Bereiche haben lediglich geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.
Die Fl.-Nr. 1400/2 wird derzeit als Gartengrundstück genutzt und ist mit einigen Obstbäumen (Halbstämme) mittleren Alters, einem Gewächshaus und einer Holzlege ausgestattet. Am östlichen Grundstücksrand befindet sich eine Strauchpflanzung mit überwiegend heimischen (Garten-) Arten, wie Hasel, Birke, Schneeball und Flieder. Dieses Grundstück weist insgesamt eine höhere Wertigkeit auf, da hier Lebensraum-Strukturen für Vögel und Kleintiere bestehen. Es ist jedoch zu erwarten, dass diese Strukturen auf den zukünftigen Gartenflächen wiederhergestellt werden, zumal gemäß Festsetzung Ziffer 3.3.2. pro Grundstück mind. 2 kleinere Laubbäume zu pflanzen sind. Die bestehende Eingrünung wird ebenfalls am neuen östlichen Ortsrand als Strauch- und Obstbaumpflanzung ersetzt.

Durch die geplante Bebauung mit Wohnhäusern (Einzelhäuser) ist von einer insgesamt geringen Eingriffsschwere auszugehen. Das Nutzungsmaß wird durch die umgebende Bebauung bestimmt und liegt bei den westlich gelegenen überbauten Grundstücken bei einer Grundfläche von GR 102 m², GR 108 m², GR 133 m² und GR 163 m² und somit unter Zugrundelegung der Grundstücksgrößen rechnerisch bei einer GRZ von ca. 0,237. Die Eingriffsschwere wird daher als Typ B, (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35) angesetzt.
Gemäß oben beschriebener Bestandssituation wird die Teilfläche der Flurnummer 1400 (Maisacker und Randstreifen Gras) der Kategorie I (unterer Wert), Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit einer Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 eingestuft.
Da der Maisacker zwar überbaut, jedoch auch durch strukturreichere und höherwertigere Gartengrundstücke ersetzt, Verwendung versickerungsfähiger Beläge und eine Eingrünung am östlichen Ortsrand hergestellt wird, wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt. Ein relativer Strukturreichtum der zukünftigen Gartengrundstücke wird auch durch die Festsetzung Ziffer 3.3.2 (Pflanzung von 2 kleineren Laub- oder Obstbäumen pro Grundstück) sichergestellt.
Die Gartenfläche auf der Fl.-Nr. 1400/2 wird der Kategorie I (oberer Wert) zugeordnet, die der Gartennutzung mit Gewächshaus und Holzlege und dem erst mittleren Alter der Obstbäume Rechnung trägt. Die Strauchpflanzung wird zwar vermutlich gerodet, jedoch auf einem 4 m breiten Streifen am östlichen Ortsrand wiederhergestellt. Die höhere Wertigkeit gegenüber dem Ackerland wird durch den höheren Kompensationsfaktor (0,35) berücksichtigt.
Der südliche Teil des Gartengrundstücks ist zudem bereits über eine Einbeziehungssatzung überplant und bleibt somit bei der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt.

Vorhandene Fläche	Bestand	Größe	Geplante Nutzung	Eingriffs-schwere	Faktor	benötigte Ausgleichs-fläche	Verteil-ung
Ackerland Fl.-Nr. 1400	Kat. I	3.320 m²	Satzung	Typ. B	0,2	664 m²	**66,60%**
Randbereiche Fl.-Nr. 1400	Kat. I	825 m²	Satzung	Typ. B	0,2	165 m²	**16,55%**
Gärten Fl.-Nr. 1400/2	Kat. I	480 m²	Satzung	Typ. B	0,35	168 m²	**16,85%**
	Kat. I	75 m²	bisherige Satzung	Typ. 0	0	0 m²	**0,00%**
Summe:		**4.700 m²**		**Erforderlicher Ausgleich**		**997 m²**	**100,00%**

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in einem ausreichenden Umfang zu vermindern, sodass sie nicht mehr als erheblich und nachteilig empfunden werden.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1. Lageplan

Es ist ausreichend, die Grenzen des Umgriffs des Satzungsbereichs durch einen Lageplan festzuhalten. Damit wird bestimmt, dass das Gebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt wird.

5.2. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass eine Minimalform der Einbeziehungssatzung (d.h. die Erklärung zum Innenbereich) nicht ausreicht um eine gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen. So werden einzelne Festsetzungen, wie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen

(Baugrenzen, Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche), zur Gestaltung (Hauptdachform und -neigung, Hauptfirstrichtung, Dachaufbauten und Einfriedungen) und zur Grünordnung (Pflanzgebot zur Durchgrünung und befestigte Flächen) getroffen. Diese dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, der Minimierung des Eingriffs und der positiven Gestaltungspflege.

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO für Wohngebiete angeordnet. So gilt neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Diese Regelung dient den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Auf die Festsetzung der Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese bereits vorhanden ist. Ebenso wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da die westlich liegende Bebauung den Maßstab für die Grundfläche der baulichen Anlagen vorgibt.

Im Rahmen einer planerischen Vorsorge, wird in der Planzeichnung in allen Bauräumen eine Festsetzung mit Symbol für „Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich“ eingefügt und Maßnahmenvorschläge als Hinweis aufgenommen.

5.3. Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Sammel-Ausgleichsfläche mit Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) erbracht.

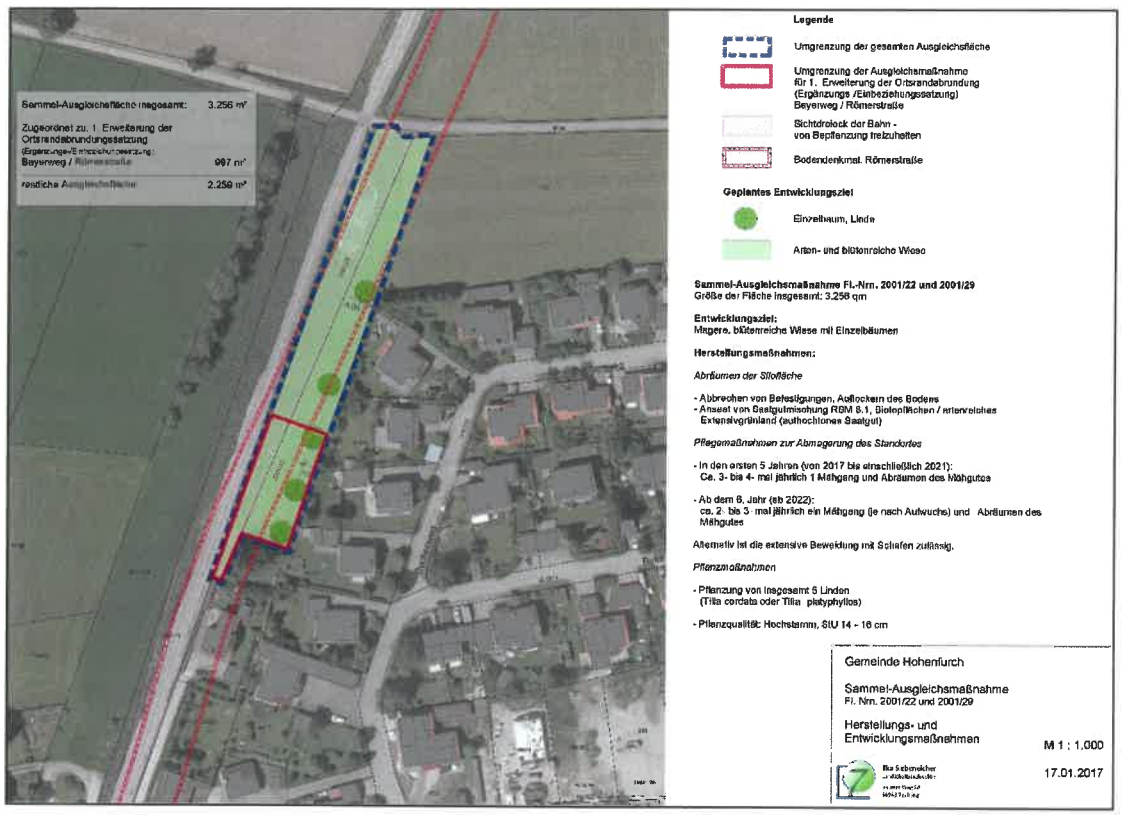

Abb. 7: Sammel-Ausgleichsfläche mit Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2001/22 und 2001/29, Gemarkung Hohenfurch (hellgrün: „Ökokontofläche“, rote Umrandung: abgebuchte Fläche)

Insgesamt beläuft sich die Fläche der Ausgleichsmaßnahme („Ökokontofläche“) auf 3.256 m², davon 1.820 m² auf der Fl.-Nr. 2001/22 und 1.436 m² auf der Fl.-Nr. 2001/29 (der als Flurstraße genutzte Bereich im Norden wurde dabei abgezogen). Nach der Zuordnung der Ausgleichsfläche von 997 m² durch den Eingriff der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung verbleibt ein Guthaben von 2.259 m².

Die geplante Ausgleichsfläche soll insgesamt als magerer Wiesenbereich hergestellt werden. Da hier die ehemalige Römerstraße (Bodendenkmal Nr. D-1-8131-0177, Straße der römischen Kaiserzeit) verläuft und die Fläche zudem im Sichtdreieck der Bahnlinie liegt, sind umfangreiche Gehölzpflanzungen nicht möglich. Der Verlauf der Römerstraße soll mit einer Einzelbaum-Pflanzung symbolisiert werden. Am nördlichen Rand, am Flurweg ist die Pflanzung einer Linde geplant. Da hier im Umfeld bereits größere Linden vorhanden sind, wurde diese Baumart gewählt. Zusätzlich könnte eine Hinweistafel oder eine Stele aufgestellt werden, die auf die Römerstraße hinweist.

Entwicklungsziel:
Magere und blütenreiche Wiesengesellschaften mit Einzelbaumpflanzung

Herstellungsmaßnahmen:
Abmagerung des Bodens durch Mahd:
- Innerhalb der ersten 5 Jahre (2017 bis 2021): 3- bis 4-malige Mahd (je nach Aufwuchs), Abräumen und Abfuhr des Mähgutes.
- Ab dem 6. Jahr (2022) 2- bis 3-malige Mahd, Abräumen und Abfuhr des Mähgutes.

Einzelbaumpflanzung:
- Pflanzung von 3 Linden (Tilia cordata oder platyphyllus), StU 14-16 cm gemäß Plan.
  Plangrundlage, Hinweise, Pflanzliste

5.4. Plangrundlage, Hinweise, Pflanzliste

Neben den Planunterlagen der Digitalen Flurkarte wurden der reduzierte Umgriff der Ortsabrundungssatzung und die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM1) errechneten Höhenschichtlinien im Abstand von 0,5 m dargestellt.

Die Empfehlungen des Ingenieurbüros Greiner zum aktiven und passiven Schallschutz wurden in die Hinweise übernommen.

6. AUSWIRKUNGEN

6.1. Immissionsschutz

Wegen der festgestellten Verkehrslärmbelastung werden durch das Ingenieurbüro Greiner folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:
„Passive Schallschutzmaßnahmen
Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Gemäß AllMBl. Nr. 10/1991 „Einführung technischer Baubestimmungen DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise- Ausgabe November 1989" bedarf es eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm, wenn folgende maßgebende Außenschallpegel (entsprechend den um 3 dB(A) erhöhten Pegeln in der Rasterlärmkarte) tags erreicht bzw. überschritten werden:
- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen
Der genannte Pegel wird im Bereich der östlichen Grenze des Einbeziehungsbereiches erreicht.
Daher sind im Rahmen des Bauvollzuges die gemäß DIN 4109, Tabelle 8, genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile zu beachten.
Im Rahmen des Bauvollzuges ist zudem die konkrete bauliche Situation und Topographie zu berücksichtigen. Durch Abschirmungen (z.B. durch vorgelagerte Gebäude) aber auch Reflexionen können sich abweichende Geräuschbelastungen ergeben, die dann für die Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnnutzungen heranzuziehen sind.
Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen
Die Norm DIN 18005 enthält den Hinweis, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) - selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster - ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.
Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der genannte Pegel während der Nachtzeit an allen Gebäudefassaden bzw. Fenstern mit Sichtverbindung zur Bundesstraße überschritten wird. Aus diesem Grund empfehlen wir dort schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern die Belüftung nicht über Fenster an schallabgewandten Fassaden erfolgen kann."[21]

Aufgrund der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes[22] und eines gemeinsamen Besprechungstermins[23] wurde im Rahmen der planerischen Vorsorge in der Planzeichnung in allen Bauräumen eine Festsetzung mit Symbol für „Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich" eingefügt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen als Hinweis aufgenommen:
- Orientierung der Gebäude bzw. der Wohnungsgrundrisse
  Zum Beispiel können Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich sind, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Bundesstraße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
- Architektonische Selbsthilfemaßnahmen

[21] Ingenieurbüro Greiner, Stellungnahme Nr. 216115 / 1 vom 16.08.2016
[22] Formblatt vom 24.11.2016 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
[23] Besprechung im Landratsamt Weilheim-Schongau vom 15.12.2016, Teilnehmer: Vertretern des Sachgebietes technischer Umweltschutz, Kreisbaumeister, Bürgermeister, Bauamtsleitung der Verwaltungsgemeinschaft, Planverfasser

Zum Beispiel durch keine zum Lüften erforderlichen (zu öffnenden) Fenster, schallgedämmte Vorbauten oder durch vorgelagerte Garagen-, Nebengebäude, die in Teilen des Freiraumes bzw. des Erdgeschosses beruhigte Bereiche ermöglichen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Im vorliegenden Fall sind aktive Maßnahmen in der Form von Lärmschutzwällen bzw. -wänden aufgrund der Ortsrandlage und dörflichen Struktur, städtebaulich nicht gewünscht.

6.2. 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) wurden ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt.
Dieser in den Planungslinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperre“ und kein „Versiegelungsverbot“[24]. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Ackerland).
Die Neuinanspruchnahme erfolgt in einem geringen Umfang (ca. 0,47 ha), da z.T. auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und so eine zufriedenstellende städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann.

6.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung der Einbeziehungssatzung 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, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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

6.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Lechwerke AG, LEW erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,7 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h[25].
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung[26] ist mit bis zu 30 Mbit/s zu über 95 % gesichert.

6.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Weilheim-Schongau
- Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Aufgrund der Erkenntnisse beim Erweiterungsbau des Kindergartens (in ca. 35 m südöstlicher Entfernung) kann vom gleichen Bodenaufbau und damit einer gleichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden.
  Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm) empfohlen.

[24] so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1
[25] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[26] Breitbandatlas unter www.zukunft-breitband.de, Datenabruf: 09/2016

6.6. Überschlägige Kosten

Bezeichnung	Anzahl/Länge	á/€	€
Pflanzen	ca. 5 Stück	180,-	900,00 €
Vegetationstechnische Arbeitern	Kostenschätzung Siebeneicher 07.12.16		1.924,30 €
Fertigstellungspflege	Kostenschätzung Siebeneicher 07.12.16		5.309,60 €
Entwicklungspflege	Kostenschätzung Siebeneicher 07.12.16		5.259,60 €
Voraussichtliche Kosten (netto)			**13.393,50 €**
MWSt. von	13.393,50 €	19%	2.544,77 €
Voraussichtliche Kosten (brutto)			**15.938,27 €**

Tab. 3: Voraussichtliche Kosten der gesamten Ausgleichsmaßnahmen, ohne Grunderwerb

Hohenfurch, 18. JAN. 2017

BAYERN · GEMEINDE HOHENFURCH

.....
Guntram Vogelsgesang
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

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

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner