



# STADT SCHONGAU

# Bebauungsplan

## Nr. 92

## „Schongauer Norden - Südliches Eichenfeld“

## Vorentwurf

## Begründung

Schongau, den  
Geändert

31.05.2022  
28.06.2022

Städtebaulicher Teil

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

Grünordnerischer Teil:

**EGER & PARTNER**, Landschaftsarchitekten BDLA  
Austraße 35, 86153 Augsburg, Tel: 0 82 1 - 25 92 94 0

### Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation, Standort	3
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	11
4.	Grundzüge des planerischen Konzepts	18
5.	Verfahren	21
6.	Planinhalt	22
7.	Auswirkungen der Planung	33
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	40

**Anhang:** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)  
Bestandsplan vom 06.07.2022  
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Schongau außerhalb des Zentrums in Ortsrandlage, nördlich der Altenstadter Straße, östlich der Franz-Josef-Strauß-Straße (Staatsstraße ST 2014), südlich der Straße am Eichenfeld und westlich der Bebauung Am Hohen Graben.

Die Entfernung zu der Stadtmitte (Rathaus) beträgt ca. 1.900 Entfernungsmeter.

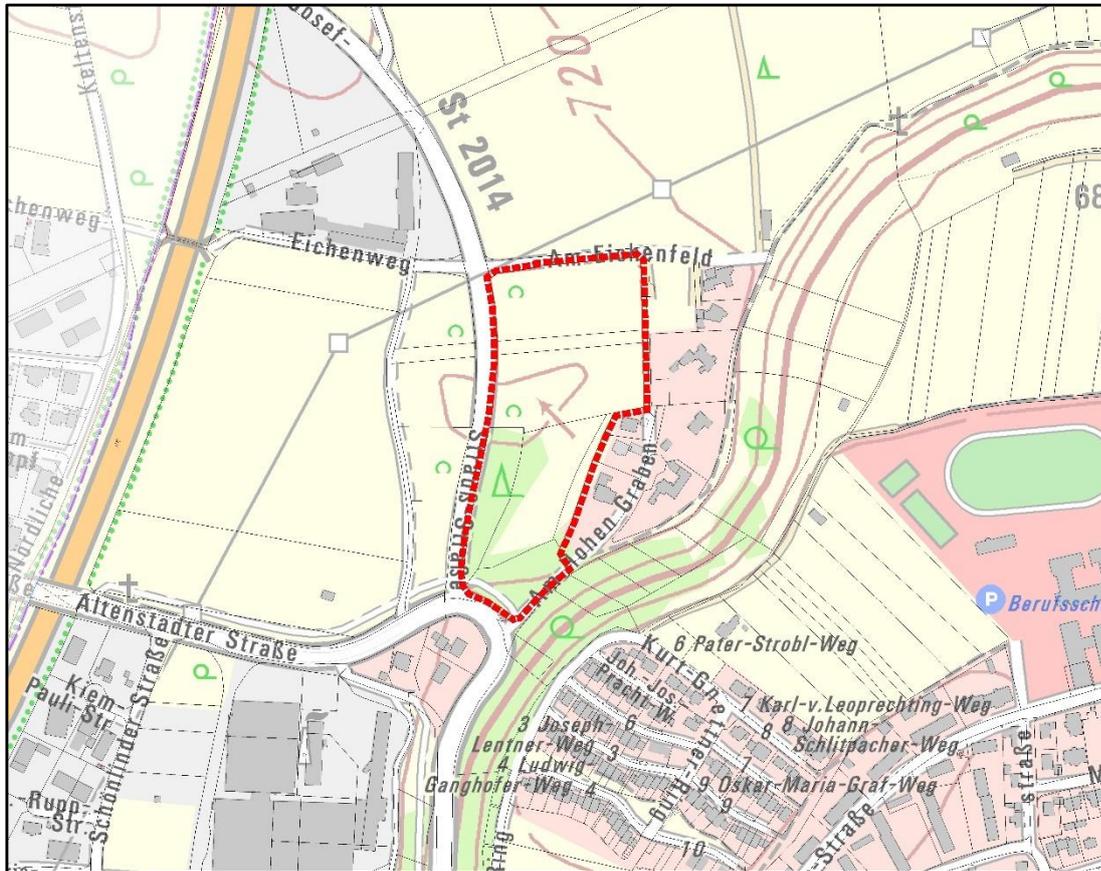


Abb. 1: Digitale Ortskarte (DOK 2019), rot: Geltungsbereich, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. DOK 1/10.000)

### 1.2. Anlass des Bebauungsplanes

Die Stadt Schongau möchte den Wünschen nach Bauland nachkommen und Flächen für bezahlbare Wohnbebauung zur Verfügung stellen.

Dabei sollen die Belange des Immissionsschutzes und Landschaftsbildes durch die Einbindung der Bebauung in den Ortsrand besonders berücksichtigt werden.

So dient die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Darüber hinaus sollen die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) berücksichtigt werden.

Ferner soll durch die beschleunigten Baurechtsausweisung teilweise ein kommunal geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines Einheimischenmodells vorgesehen werden. Dabei sollen die im Eigentum der Stadt stehender Baugrundstücke dem Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und wenig begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu werden ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 21.455 m<sup>2</sup>), „öffentliche Verkehrsflächen“ (ca. 4.250 m<sup>2</sup>), „Regelung für den Wasserabfluss“ (ca. 310 m<sup>2</sup>) und „Öffentliche Grünflächen“ (ca. 7.970 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Dabei wird insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereichs von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Grünfläche) abgewichen.

## 2. AUSGANGSITUATION, STANDORT

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich betrifft die Fl.-Nrn. 3484/4, 3485, 3485/3, 3486, 3487, 3488, 1499/2, 1499/3, 1507, 1510 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 3485/2 (Am Eichenfeld) der Gemarkung Schongau und umfasst mit einer Abmessung von ca. 310 m x ca. 185 m bzw. ca. 125 m bzw. ca. 75 m<sup>2</sup> eine Fläche von ca. 33.990 m<sup>2</sup>. Das Gelände fällt leicht von Norden (ca. 722,0 m ü.NHN) nach Süden (ca. 718,0 m ü.NHN) sowie nach Nordosten um ca. 4 Höhenmeter, was einem Gefälle von ca. 1,35 % entspricht und von Ost (ca. 723,0 m ü.NHN) nach Westen (ca. 721,0 m ü.NHN) um ca. 2 Höhenmeter, was einem Gefälle von ca. 2,6 % entspricht. Südwestlich ist zur Staatstraße ST 2014 ein ca. 3 m bis ca. 4 m hoher Wall (ca. 723,0 m ü.NHN) und in etwa mittig eine ca. 2 m bis ca. 3 m tiefe Mulde (ca. 719,0 m ü.NHN) vorhanden.

Das südöstlich angrenzende Gelände der Dickhalde fällt dann zur Stadt Schongau hin um ca. 35 m stark ab.

Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Straße Am Eichenfeld (Fl.-Nr. 3485/2),
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 3484/32 (Am Eichenfeld Nr. 8), Fl.-Nrn. 3485/3, 3485, 1499/10 (Am Hohen Graben Nr. 5), 1499/5 (Am Hohen Graben Nr. 3), 1499/4 (Am Hohen Graben Nr. 1),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße Am Hohen Graben (Fl.-Nr. 1499/1) bzw. des straßenbegleitenden Fußweges mit Begleitgrün der Altenstadter Straße – ST 2014 – (Fl.-Nr. 1507/6) und
- im Westen durch die östliche Grenze der Franz-Josef-Strauß-Straße (Fl.-Nr. 3489).

### 2.2. Nutzungen

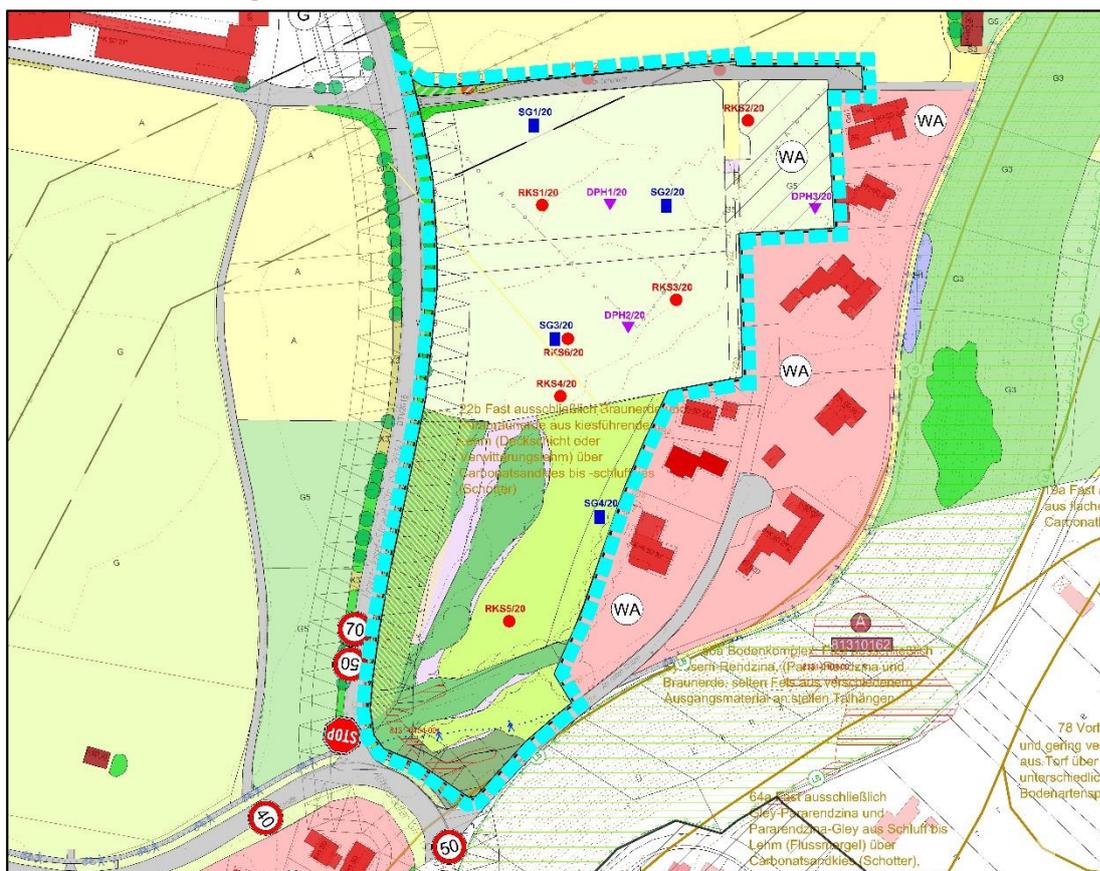


Abb. 2: Bestandsaufnahme Eger&Partner (25.08.2020) sowie Ergänzung 06.07.2022, cyan: Geltungsbereich, Lage der Boden-Aufschlusspunkte, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000)

Der unbebaute Geltungsbereich befindet sich in Ortsrandlage und wird im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil ist Gehölzbestand vorhanden, südlich besteht ein Trampelpfad, der den straßenbegleitenden Gehweg der Altenstadter Straße im Westen mit dem Rundweg „Großer Graben“ im Osten verbindet.

Nördlich befindet sich Erschließungsstraße Am Eichenfeld, die eine asphaltierte Breiten von ca. 3,4 m über ca. 7,7 m bis ca. 10,6 m (Wendeplatte) aufweist. Im östlichen Drittel zweigt nach Süden ein ca. 34 m langer Straßenstich ab, der zu einer Trafokompaktstation führt.

Im Rahmen der Erstellung des Rahmenplanes erfolgte im Jahr 2008 durch das Büro Eger&Partner eine Bestandaufnahme<sup>1</sup>. Hierbei wurden die Flächennutzung, die Landschaftselemente und Vegetationsstrukturen wie folgt unterschieden:

- dunkelgrün: B112 Gebüsche und Hecken, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophiles Gebüsche/Hecken; B212 Feldgehölze, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung; B213 Feldgehölze, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung,
- hellgrün: G11 Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland wird unter A1-2 gefasst),
- mittelgrün: G212 Extensivgrünland, Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte, Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland; G212-GU651L Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, Artenreiche Flachland-Mähwiesen
- lila: K11 Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planaren-hochmontanen Stufe, Artenarme Säume und Staudenfluren;
- grau: V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt,
- hellgelb: V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen,
- mittelgrün graugestreift: V41 straßenbegleitende Grünflächen.

### 2.3. Grünordnerische Situation/Tiere, Pflanzen, Grün und Freiraum

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand 1994) der Stadt Schongau bestehen für den Bereich entlang der St 2014 Darstellungen als ‚sonstige Grünfläche‘ sowie eine Darstellung eines Lärmschutzwalls. Im Weiteren wird ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für das Plangebiet werden keine konkreten Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege genannt.

Innerhalb des Plangebietes finden sich entlang der St 2014 durchgängig Grünstrukturen mit Hecken (Fl.-Nrn. 3489 TF, Straßenebenenflächen) und Feldgehölzen (Fl.-Nrn 1510, 1499/2 TF, 1507 TF, jeweils Gemarkung Schongau). Im südlichen Plangebiet besteht ein durch die amtl. Biotopkartierung erfasster Gehölzbestand (Fl.-Nr. 1507, TF, Gemarkung Schongau). Die Planung sieht keinen Eingriff in das erfasste Biotop vor.

Der Bestand der Feldgehölze wurde durch eine Baumbestandsbegehung (Eger&Partner, 2020) hinsichtlich der Baumarten, deren Größe und Vitalität erhoben. Die Bestandsgehölze sind aufgrund ihres Alters und ihres vitalen Zustandes erhaltenswert. Etliche Bäume besitzen Habitatpotenzial für geschützte Arten.

Im Abschnitt des WA2 bestehen extensiv genutzte Grünlandflächen. Das Grünland auf Fl.-Nr. 1499/2, TF, Gemarkung Schongau, lässt sich als extensiv, genutztes Grünland ansprechen. Die südlich gelegenen Grünlandflächen (Fl.-Nr. 1507, TF, Gemarkung Schongau), welche von den biotopkartierten Gehölzbeständen umgeben sind, wurden bei einer Nachbegehung im Mai 2022 als artenreiche Flachland-Mähwiesen eingeordnet. Die Verordnung zur Definition der Biotoptypen Streuobstbestände und arten- und strukturreiches Dauergrünland (Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt 4/2020) ist hier anzuwenden.

Die weiteren Biotoptypen im Geltungsbereich besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Durch die Erhebung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen lassen sich für das Plangebiet Arten des besonderen Artenschutzes baumbewohnende Fledermäuse und Vögel zu erwarten sind. Aus den Daten der Artenschutzkartierung ergibt sich, dass benachbart auf Fl.-Nr. 1511 Gemarkung Schongau ein Nachweis (8131-2014-05, Stand 1999) mit verschiedenen Falterarten erfasst wurde, welcher durch den weit zurückliegenden Erfassungszeitraum nicht mehr als aktuell eingestuft werden kann. Vor allem in den Bereichen mit extensivem, artenreichem Grünland sind Insekten zu erwarten.

Eine erhöhte artenschutzrechtliche Relevanz ist für den südlichen Bereich des Plangebietes durch die notwendige Beseitigung von Gehölzen sowie des Grünlandes, insbesondere der extensiven Wiesenflächen auszugehen. Die als arten- und strukturreiches Dauergrünland erhobene Teilfläche ist gem. Art. 23 BayNatSchG/§ 30 BNatSchG geschützt. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

### 2.4. Umgebende Bebauung und Nutzungen

Umgeben wird das Gebiet im Osten durch eineinhalbgeschossige kleinteilige Wohngebäude (Am Hohen Graben Nrn. 1, 3, 5, 8, Am Eichenfeld Nr. 8) als Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit angebauten Doppelgaragen sowie einen villenartigen Baukomplex (Am Hohen Graben Nr. 6) mit Pultdächern. Als Hauptdachform ist, bis auf das Pultdachhaus, das symmetrische Satteldach, zum Teil abgeschleppt bzw. mit einem Zwerchhaus versehen, vorhanden. Im Süden sind zweigeschossige, kleinteilige Wohngebäude (Altenstadter Straße Nrn. 41, 43, 43a) und ein eingeschossiges Wohngebäude (Altenstadter Straße Nr. 45)

<sup>1</sup> Eger&Partner: Rahmenplan Schongau Nord, Plan Nr. 1: Bestand 25.06.2008

mit angebauten bzw. freistehenden Garagen vorhanden. Als Hauptdachform ist das symmetrische Satteldach, bei Garagen zum Teil als Flachdach/flachgeneigtes Pultdach, vorhanden. Nordwestlich in einem Abstand von ca. 75 m befinden sich zweigeschossige, langgestreckte Gewerbebauten in L-Form, die den Lagerplatz nach Südosten umfassen. Die Hauptdachformen sind flachgeneigte Satteldächer. Im Übrigen werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

## 2.5. Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Grundstücke stehen in öffentlichem und privatem Eigentum.

## 2.6. Natürliche Grundlagen

### 2.6.1. Bodenart, Bodentyp

Die Bodenart wird im Umweltatlas Bayern<sup>2</sup> mit „sandiger bis schluffiger Kies oder kiesiger Sand bis Lehm“ und der Bodentyp (22b) „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ angegeben.

### 2.6.2. Geotop

Nordöstlich in ca. 410 m Entfernung befindet sich der Prallhang der ehemaligen Lechschleife um Schongau, der als Geotop (Nr. 190R011) wie folgt kartiert wird:

*„Die ehemalige Lechschleife zeigt in beispielhafter Weise typische Reliefformen, die für die Erklärung der nacheiszeitlichen Talentwicklung von Bedeutung sind, wie den Prallhang, der sich um das Stadtzentrum Schongaus herumzieht. Das Abschneiden der Flussschlinge im jüngeren Holozän hinterließ den Umlaufberg, der jetzt die Altstadt von Schongau trägt. Ein Teil des Prallhangs - unterhalb des Krankenhauses - ist flächenhaftes Naturdenkmal.“*

Von Seiten des LfU wird geprüft, ob der frühere geologisch bedeutende Verlauf des Lechs, zwischen der Hangkante und der Gemeinde Hohenfurch (oberhalb des Lechumlaufs) als Geotop kartiert werden kann.

### 2.6.3. Natürliche Radon-222-Aktivität

*„Radon [Radon-222/<sup>222</sup>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.“<sup>3</sup>*

*„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/m<sup>3</sup>], 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.“<sup>4</sup>*

Auf Grundlage der Euratom-Richtlinie<sup>5</sup> 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/m<sup>3</sup> (§ 124 StrlSchG<sup>6</sup>) festgeschrieben.

Nach in Kraft treten der Strahlenschutzverordnung<sup>7</sup> hat das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz<sup>8</sup> bayernweit nur den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge als Radon-Vorsorgegebiet festgelegt.

<sup>2</sup> [www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de), Datenabruf 09/2018

<sup>3</sup> [www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon\\_node.html](http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/radon_node.html), Datenabruf 02/2022

<sup>4</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden vom 04/2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>5</sup> **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 (ABI. L 13 vom 17.01.2014, S. 10)

<sup>6</sup> **StrlSchG**: Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2021 (BGBl. I S. 11946)

<sup>7</sup> **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)

<sup>8</sup> **StMUV**: Allgemeinverfügung vom 13.01.2021 gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG, Inkrafttreten am 11.02.2021

Für den Bereich des Geltungsbereichs prognostiziert die Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz<sup>9</sup> eine Radon-222-Aktivitätskonzentrationen von **71 kBq/m<sup>3</sup>** in der Bodenluft, damit lässt sich das Gebiet in das **Radonvorsorgegebiet II** 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 „Radon in Gebäuden“<sup>10</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration verwiesen.

#### 2.6.4. **Baugrunderkundung**

Für den Geltungsbereich bzw. den näheren Umgriff wurde ein Umwelt- und geotechnischer Bericht von der Firma fm geotechnik<sup>11</sup> erstellt. Hierfür wurden neun Rammkernsondierungen, drei schwere Rammsondierungen und vier Baggerschürfen mit Erkundungstiefen von ca. 2,0 bis ca. 5,5 m niedergebracht. Neben der **Baugrundbeschreibung** (Bodenschichten, Bodenklassifizierung, Bodenkennwerte, Homogenbereiche, Erdbebenklassifizierung, geotechnische Kategorie, Frosteinwirkungszone nach BASt), den **Schicht- und Grundwasserverhältnissen** (mit Versickerung DWA-A 138) erfolgen Aussagen zur **Gründung** der Erschließungsstraßen (inklusive Kanalleitungen und Schachtbauwerke), sowie eine **umwelttechnische Voruntersuchung**.

#### 2.6.5. **Oberirdische Gewässer**

Im Westen auf dem Gemeindegebiet von Altenstadt befindet sich in ca. 1,09 km Entfernung die Schönach (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 1258), südlich in ca. 400 m Entfernung der Faule Graben (Gewässer 3. Ordnung) und in ca. 1,58 km Entfernung der Lech (Gewässer 1. Ordnung, Gewässerkennzahl 12).

#### 2.6.6. **Grund- und Schichtwasser**

Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände<sup>12</sup> ist keine Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ enthalten.

Durch die Firma **fm geotechnik**<sup>13</sup> wurden im Zuge der Baugrunderkundung auch die Grundwasserverhältnisse und Schichtwasser ermittelt. Aufgrund der Aufschlussarbeiten wird das Grundwasser „*erst in Tiefen zwischen 8 m und 10 m erwartet*“. Da Hanglehme und Verwitterungslehme vorhanden sind, „*können nach lang anhaltenden Niederschlägen temporär geringe Mengen Schichtwasser führen. Das Schichtwasser ist dann an ein diffuses Adern- und Rinnensystem gebunden.*“

Damit ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen.

#### 2.7. **Klimadaten Niederschlags- und Temperaturdaten**

Mittlere Niederschlagshöhe (in 2 m Höhe) und mittlere Lufttemperatur sowie die bayernweiten Durchschnittswerte im Geltungsbereich:

- Mittlere Lufttemperatur (Sommerhalbjahr<sup>14</sup>): 13 bis < 14 °C
- Mittlere Lufttemperatur (Winterhalbjahr): 2 bis < 3 °C
- Mittlere Niederschlagshöhe (Sommerhalbjahr): > 700 bis 750 mm
- Mittlere Niederschlagshöhe (Winterhalbjahr): > 400 bis 450 mm

#### 2.8. **Vorbelastung des Plangebietes**

##### 2.8.1. **Altlasten/Altlastenverdachtsfläche/**

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Weilheim-Schongau sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigem Gefahrenpotenzial bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte hinsichtlich überwachungsbedürftiger Bauaushubmaßnahmen vor.

<sup>9</sup> [www.imis.bfs.de/geoportal/](http://www.imis.bfs.de/geoportal/) Auswahl Radon-222- in der Bodenluft (90. Perzentil, Prognose), Kachel N5298E641, Datenabruf 01-2022 Gebietsklassifizierung zur Radonvorsorge 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/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete II** 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>, **Radonvorsorgegebiete III** über 100 kBq/m<sup>3</sup>.

<sup>10</sup> [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>11</sup> fm geotechnik GbR, Umwelt- und geotechnischer Bericht, „Erschließung Baugebiet `Südliches Eichenfeld` Schongau, Projekt Nr. A2008005 vom 24.09.2020

<sup>12</sup> [www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe\\_grundwasserstaende/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm), Stand: 06-2018

<sup>13</sup> fm geotechnik GbR, Umwelt- und geotechnischer Bericht, „Erschließung Baugebiet `Südliches Eichenfeld` Schongau, Projekt Nr. A2008005 vom 24.09.2020, Ziffer 3.1

<sup>14</sup> Sommerhalbjahr 20. März bis 22. September / Winterhalbjahr 23. September bis 19. März

Auch bei der Stadt Schongau sind derartige Erkenntnisse nicht vorhanden.

Im Zuge der Baugrunderkundung wurde die Firma **fm geotechnik**<sup>15</sup> zur Umweltuntersuchung durchgeführt. Diese sieht beim Oberboden, dem Hanglehm und den Schmelzwasserkiesen keine Auffälligkeiten. Bei den Verwitterungskiesen ist eine leichte Überschreitung der Grenzwerte für Nickel, Chrom und Quecksilber gegeben, sodass diese in die Kategorie Z1.1 einzustufen sind.

Für die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straße Am Eichenfeld ergeben sich in Bezug auf den Kiesoberbau bzw. den Asphalt andere Aussagen, die hier nicht aufgeführt werden.

Dennoch kommt die **fm geotechnik** zu folgender Anmerkung:

*„Die vorliegenden Analysen sind als indikative Untersuchungen zu verstehen. Die Anzahl der entnommenen Proben entspricht nicht den Richtlinien der LAGA PN98 für eine jeweilige Deklarationsanalytik. Sofern Bodenmaterial von der Baustelle abtransportiert wird, sind, in Absprache mit der annehmenden Stelle, Haufwerks bezogene Beprobungen gemäß den Vorschriften der LAGA PN98 notwendig, so dass das jeweilige Material ordnungsgemäß verwertet werden kann. Bei der Haufwerks-Herstellung und Ablagerung sollte berücksichtigt werden, dass eine entsprechende Analytik ca. 10 Tage in Anspruch nehmen kann. Die Haufwerke sollten so gelagert werden, dass sie den weiteren Baustellenablauf nicht stören. Es sind gegen das Erdreich dichte Lagerflächen einzuplanen.“*

### 2.8.2. **Kampfmittel**

Von Seiten der Stadt sind keine Hinweise und Erkenntnisse auf eine potentielle Kampfmittelbelastung aus Hinterlassenschaften des Ersten und Zweiten Weltkrieges bekannt. Aus diesem Grund wurde weder eine Luftbilddauswertung noch eine Sondierung durchgeführt, sodass keine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorliegt. (

### 2.8.3. **Immissionen**

#### 2.8.3.1. **Verkehrsgeräusche**

Westlich des Plangebiets grenzt direkt die freie Strecke der Staatsstraße ST 2014 (Bezirksgrenze – Schwabsoien – Altstadt - Schongau – Birkland – ST 2055) und in einem Abstand von ca. 240 m die in Tieflage befindliche Bundesstraße B 17 (Gersthofen – Landsberg am Lech – Schongau - Füssen) an.

Straße	Zstnr2005	DTV_Kfz	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
DTV <sub>2000</sub>	ST 2014 - 8131 9405	8.303			
DTV <sub>2005</sub>		6.990	158	-1.313	-15,8%
DTV <sub>2010</sub>		7.057	191	+67	+1,0%
DTV <sub>2015</sub>		2.272	96	-4.785	-67,8%
DTV <sub>2019</sub>		2.386	107	+114	+5,0%
DTV <sub>2000</sub>	B 17 (8131 9203) 8131 9202	8.049			
DTV <sub>2005</sub>		9.007	958	+1041	+13,1%
DTV <sub>2010</sub>		9.289	1.043	+709	+8,3%
DTV <sub>2015</sub>		10.812	971	+1.090	+11,2%
DTV <sub>2019</sub>		11.978	899	+1.166	+10,8%

**Tab. 1: Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen, Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS)**

Von diesen klassifizierten Straßen und der Altstadter Straße in Richtung Altstadt wirken Verkehrsgeräusche auf den Geltungsbereich ein.

Hierzu wurde durch das Büro hcon<sup>16</sup> eine schalltechnische Untersuchung auf das Prognosejahr 2035 nach RLS-19 erstellt.

Diese kommt bei den Einwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu folgenden Ergebnissen:

1. *Es zeigt sich, dass tlw. mit Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Verkehrsgeräuschen durch die Staatsstraße St 2014 (Altstadter sowie Franz-Josef-Strauß-Straße) zu rechnen ist. Dabei werden am westlichen Baurand der Baureihe West sowie der Baulinie Süd im Süden die gebietsspezifischen ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für "Allgemeine Wohngebiete" von 55/45 dB(A) tags/nachts tlw. nicht eingehalten bzw. tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden IGW der 16. BImSchV für "allgemeine Wohngebiete" von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts werden dementsprechend tagsüber eingehalten, nachts jedoch an drei Baufeldern um 1 dB(A) (geringfügig) überschritten.*
2. *Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht bereits einen Raum für bauliche Schallschutzmaßnahmen vor. Durch Errichtung einer Schallschutzwand, Länge L=150 m, Höhe H=3,8 m ü. Gel., beidseitig schallabsorbierend (z.B. Gabionen oder Pflanztröge), werden die IGW durchgehend eingehalten.*
3. *Den (geringfügigen) verbleibenden Überschreitungen der ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 ist durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile (unter Berücksichtigung der*

<sup>15</sup> fm geotechnik GbR, Umwelt- und geotechnischer Bericht, „Erschließung Baugebiet `Südliches Eichenfeld` Schongau, Projekt Nr. A2008005 vom 24.09.2020, Ziffer 5

<sup>16</sup> hcon: hils consult gmbh, ing.-Büro für bauphysik, „Schalltechnische Untersuchung“ vom 14.01.2022, Bericht 20067\_bpl\_str\_gew\_gu01\_v1

"überlagerten" Einwirkungen der Verkehrsgeräusche mit Gewerbe-/Anlagenlärm) Rechnung zu tragen. Damit können u.E. noch gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse erwartet werden."

### **2.8.3.2. Gewerbegeräusche**

Südwestlich, beginnend in ca. 115 m Entfernung, befindet sich das Betriebsgelände eines Textilunternehmens (Schönlinder Straße 1-11, Fl.-Nr. 1525/7, /8, /9, /10, 11, /12, /13, /14, /18, /19, 1532, 1532/1 1534). Von diesem geht Lärm durch die Produktion sowie den An- und Ablieferverkehr aus.

Nordwestlich in ca. 75 m Entfernung befinden sich die Betriebsgrundstücke einer ehemaligen Betonwarenfirma und eines kleineren Gewerbebereichs (Franz-Josef-Strauß Straße/Eichenweg Nr. 41, Fl.-Nrn. 3496, 3480/11, /12, /13, 3320 und 3319/1). Von diesen gehen ebenfalls Lärm durch die Produktion, sowie den An- und Ablieferverkehr aus.

Nördlich in ca. 210 m Entfernung stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan ein großflächiges Gewerbegebiet dar, dessen konkrete Nutzung noch aussteht.

Westlich in ca. 15 m Entfernung besteht für die Fl.-Nrn. 3498, 3499, 3502/1 und 3500 auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch keine Darstellung als Bauflächen. Von Seiten des Rahmenplanes „Schongau Nord“ aus dem Jahr 2009 wurde für diese Grundstücke von einer künftigen gewerblichen Nutzung, von Seiten des ISEK-Schongau von 2020 von einem kleineren Teil als Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) und einem größeren Teil gewerblicher Nutzung (Gewerbegebiet) ausgegangen.

Von diesen Betrieben wirken schalltechnische Immissionen auf den Geltungsbereich ein. Hierzu wurde durch das Büro hcon eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Diese kommt bei den Einwirkungen durch Gewerbe- und Anlagenlärm nach TA-Lärm zu folgenden Ergebnissen:

„1. Es zeigt sich, dass durch Einwirkungen bestehenden und plangegebenen Gewerbe-/Anlagenlärms sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen ORW nach Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für "Allgemeines Wohngebiete der geplanten Wohnbebauung eingehalten bzw. tlw. unterschritten werden (s. Kap. 6.2)“.

### **2.8.3.3. Sport- und Freizeitgeräusche**

Östlich in ca. 190 m Entfernung befindet sich die Sportanlage (Leichtathletikanlage mit Fußballfeld, zwei kleineren Hartplätzen) des beruflichen Schulzentrums an der Wilhelm-Köhler-Straße Nr. 40 einschließlich dem zugehörigen Parkplatz. Diese wird neben dem allgemeinen Schulsport auch durch den TSV Schongau 1863 e.V. als Trainings- und Spielgelände genutzt.

### **2.8.3.4. Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den westlich und nördlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Während der Saisonarbeiten bzw. des Erntebetriebs können Lärmbelästigungen auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

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.

### **2.8.3.5. Franz-Josef-Strauß Kaserne**

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Franz-Josef-Strauß-Kaserne mit angegliedertem Flugplatz (in ca. 1,3 km Entfernung) und dem Standortübungsplatz Altenstadt bzw. Schwabsoien, Der Standort dient als Ausbildungsstützpunkt für Luftlande und Lufttransport. Im Rahmen der Neuausrichtung der Bundeswehr wurde im Herbst 2011 seine Auflösung bekanntgegeben. Durch die nachfolgende Entscheidung des Bundesministeriums der Verteidigung im Frühjahr 2015 soll die luftlande- und Lufttransportausbildung auch künftig in Altenstadt verbleiben.

Je nach Windstärke und Windrichtung kann es zu erhöhten Geräuschen aus dem Übungsbetrieb und Flugbetrieb kommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen militärischen Flugplatz bzw. Standortübungsplatz handelt, dessen Flugbewegungen der Verteidigung bzw. der Notwendigkeit der militärischen Ausbildung dienen, also im legitimen Verteidigungsinteresses der Bundesrepublik liegen, müssen die betroffenen Anwohner ein erhöhtes Maß an Akzeptanz dulden.

### **2.8.3.6. Fluggeräusche - Rettungs-Hubschrauber-Landestelle**

Östlich in ca. 640 m Entfernung befindet sich die Rettungs-Hubschrauber-Landestelle am Krankenhaus Schongau.

<sup>17</sup> hcon: hils consult gmbh, ing.-Büro für bauphysik, „Schalltechnische Untersuchung“ vom 14.01.2022, Bericht 20067\_bpl\_str\_gew\_gu01\_v1

Nach Kenntnisstand des Luftamtes Südbayern<sup>18</sup> handelt es sich um eine „Landestelle an Einrichtungen von öffentlichem Interesse“ (Public Interest Site - PSI). Starts und Landungen erfolgen dort auf der Rechtsgrundlage von § 25 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Luftverkehrs-Ordnung (LuftVG). Für das Betreiben einer PIS gelten die Regelungen von § 18 Abs. 4 LuftVO mit dortiger Anlage 3. Darüber hinaus sind keine besonderen luftverkehrsrechtlichen Vorgaben wie z.B. Abstandsregelungen zur angrenzenden Bebauung vorgeschrieben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, „...dass eine fortschreitende Bebauung im Bereich der Landestelle die Landung eines Rettungshubschraubers ggf. erheblich erschweren kann. Der jeweilige Hubschrauberpilot entscheidet in der Notfallsituation eigenverantwortlich, ob eine Landung auf der PIS angesichts der bestehenden örtlichen Verhältnisse für ihn durchführbar ist. Im ungünstigsten Fall wird sich der Pilot möglicherweise gegen eine Landung am Krankenhaus Schongau entscheiden.“

Die Hubschrauber-Landestelle beschränkt sich auf Startvorgänge und Landungen (Flüge) im Rahmen des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes.

#### **2.8.4. Vorhandene Leitungen**

Der Geltungsbereich wird im nordwestlichen Bereich von der 110-kV-Leitung der LEW (Anlage 69.001 R6) überspannt. Dabei ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 35 m von der Trassenachse einzuhalten.

Von Seiten der LEW ist trotz gesetzlichem Kabelvorrang seit längerer Zeit eine Erneuerung der Masten vorgesehen, wobei der Rahmenplan den Vorschlag zu einer Verlegung der Freileitung (von Mast 22 bis Mast 26) nach Norden mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 25 m vorsieht.

Ferner verläuft diagonal von Nordwesten bis mittig auf die Fl.-Nr. 3488 und dann weiterführend nach Nordosten eine Abwasserleitung der Stadtwerke Schongau.

#### **2.8.5. Dingliche Belastungen**

Dingliche Belastungen sind nicht bekannt.

#### **2.9. Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße Am Eichenfeld, die über die Franz-Josef-Strauß-Straße und Am Hohen Graben an die Altenstadter Straße (ST 2014) anbindet.
- für den Fußgänger- und Radfahrverkehr wie bislang über eine Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über den Stadtbus Schongau mit den Haltestellen „Altenstadter Straße/Schönlinderstraße“, westlich in ca. 280 m bis ca. 565 m Entfernung im ½ Stundentakt.

Für den anliegenden Bereich der Franz-Josef-Strauß-Straße wurde durch eine verkehrsrechtliche Anordnung die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h (VZ 274) beschränkt. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft sind keine verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen worden, sodass die zulässige Höchstgeschwindigkeit hier 50 km/h (§ 3 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 StVO) beträgt.

Im Radverkehrskonzept AmmerLechLand<sup>19</sup> wird der bestehende Radweg an der Altenstadter Straße als „Kreisnetz“, die Verbindung vom Kreiskrankenhaus auf der Straße Am Eichenfeld über den Eichenweg nach Altstadt als „Radnebenverbindung“ bzw. die Straße Am Hohen Graben als „Freizeitnetz“ eingestuft. Als Perspektivnetz wird eine Radwegeverbindung entlang der Staatsstraße nach Osten über die ehemalige Bahnlinie zum Kreiskrankenhaus vorgesehen.

#### **2.10. Energie-Atlas Bayern<sup>20</sup>**

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „möglich (bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde)“ bewertet. In der Ersteinschätzung<sup>21</sup> für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort (Am Hohen Graben Nr. 5) werden Erdwärmesonden als „möglich (Einzelfallprüfung) möglich“ und Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmekollektoren als „möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1180 - 1194 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1750 - 1799 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,0 m/s ermittelt.

#### **2.11. Demographie<sup>22</sup>**

Am 31.12.2020 waren 6.211 Wohnungen mit einer Belegungsdichte von 1,99 Einwohnern je Wohnung und 43,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Einwohner bzw. 85,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Wohnung vorhanden. Dabei betrug der Anteil

<sup>18</sup> Schreiben vom 16.03.2017 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

<sup>19</sup> Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, München vom 25.05.2020

<sup>20</sup> <http://geoportal.bayern.de/energieatlas>, Datenabruf März 2014

<sup>21</sup> Energie-Atlas Bayern unter [www.energieatlas.bayern.de/thema\\_geothermie/oberflaeche/anleitung.html](http://www.energieatlas.bayern.de/thema_geothermie/oberflaeche/anleitung.html), Datenabruf 10/2016

<sup>22</sup> <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/>, Datenabruf März 2014

der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 68,40 %, der Anteil der Zweifamilienhäuser 12,21 % und der der Mehrfamilienhäuser 19,35 %.

In der Stadt Schongau existierten zum 01.03.2021 zwölf Kindertageseinrichtungen mit 551 genehmigten Plätzen und 477 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen an der Bevölkerung beläuft sich auf 17,25 %, der 18- bis unter 65-jährigen liegt bei 53,96 % und der über 65-jährigen bei 28,79 %.

Das Billeter-Maß stellt die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hilfe einer Maßzahl ( $J^{23}$ ) 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 Schongau beträgt der errechnete Wert im Jahr 2018 -0,72. Damit ist die Bevölkerung jünger als der Durchschnitt des Landkreises Weilheim-Schongau (-0,88) aber älter als in Oberbayern (-0,61) und von Bayern (-0,70).

In den Jahren 2011 bis 2020 betrug der Wanderungssaldo (**Zuwanderung**) jährlich **ca. 108 Einwohner** und eine **natürliche jährliche (negative) Bevölkerungsentwicklung** von **ca. -32 Einwohnern**. Der Bedarf an Belegungsdichterückgang (Ersatz- und Auflockerungsbedarf) für die Jahre 2020 bis 2032 wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise<sup>24</sup> mit 0,3 % Wachstum pro Jahr<sup>25</sup> und damit **ca. 37 Einwohnern** ermittelt.

Am 18.02.2020 wurde vom Stadtrat Schongau das „Integrierte Städtebauliche Konzept<sup>26</sup> (ISEK)“ beschlossen. Darin enthalten ist die Abschätzung des Themas Wohnraumbedarf bis zum 2035. Hierfür wurde das Szenario 2 unter Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungswachstums vom 0,24 % mit einem Wachstum um 280 Wohneinheiten (bei angenommenen 2,09 Einwohnern/Wohnung und damit 585 Einwohnern) hinterlegt. Daraus ergibt sich für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 eine jährliche Bevölkerungszunahme von **ca. 39 Einwohnern**.

Die Stadt Schongau verzeichnete zwischen 2011 und 2020 ein jährliches zensusbereinigtes Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0,64 % mit einer jährlichen Zunahme von **ca. 76 Einwohnern**<sup>27</sup>. Der Demographie-Spiegel<sup>28</sup> geht bis zum Jahr 2039 von einem jährlichen Zuwachs von 0,23 % mit jährlich **ca. 31 Einwohnern** aus.

Dagegen prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040<sup>29</sup> 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<sup>30</sup> wird, bezogen auf das Basisjahr 2017, für das Jahr 2040 für den Landkreis Weilheim-Schongau von einer Bevölkerungsentwicklung von 4,0 % ausgegangen. Diese liegt über dem Wert der Planungsregion Oberland mit 5,4 % bzw. für den Freistaat Bayern mit 3,4 %.

<sup>23</sup> 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 Bevölkerung ( $P_{50+}$ ) dividiert durch den reproduktionsfähigen Teil der Bevölkerung ( $P_{15-49}$ ).

<sup>24</sup> Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, vom 15.02.2017

<sup>25</sup> Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses ( $EZ_1$ ) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (z.B. wie in unten aufgeführtem Beispiel 15 Jahre). ( $EW \times 0,3 \times 12 \text{ Jahre} / 100 = EZ_1$ )

<sup>26</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH: Stadt Schongau – Integriertes Städtebauliches Konzept – Abschlussbericht – 12-2019, Ziffer 4.3.3 Wohnraumbedarf bis 2035

<sup>27</sup> Aufgrund des Zensus 2011 erfolgte ein statistischer Korrekturwert von -491 Einwohner, der hier unberücksichtigt ist.

<sup>28</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553 Demographie-Spiegel für Bayern Stadt Schongau Berechnung bis 2039, August 2021

<sup>29</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 554 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 Demographisches Profil für den Landkreis Weilheim-Schongau, Januar 2022

<sup>30</sup> „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. Ziele der Raumordnung

##### 3.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm<sup>31</sup> weist nun den Stand vom 01.01.2020 auf, nachdem die LEP-Teilfortschreibung für den Bereich „Riedberger Horn“ in Kraft getreten ist. Damit ist der im Jahr 2018 der Zone B des Alpenplans zugeordnete Bereich am Riedberger Horn wieder der Zone C zugeordnet.

Die Stadt Schongau liegt im „Allgemeinen Ländlichen Raum“ und wird zusammen mit Peiting als „Mittelzentrum“ festgelegt.

#### Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Ferner sind folgende Grundsätze bzw. Ziele einschlägig:

- 1.2 Demografischer Wandel [1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (G)]
- 2.1. Zentrale Orte [2.1.3 Versorgungsauftrag (Z/G), 2.1.7 Mittzentrum (G)]
- 2.2 Gebietskategorien [2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes (G)],
- 3 Siedlungsstruktur [3.1. Flächensparen (G) 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z), 3.3 Vermeidung von Zersiedlung (G/Z)]
- 5.4 Land- und Forstwirtschaft [5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G)]
- 6 Energieversorgung [6.2 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien (Z)] und
- 8.4 Kultur [Schutz des kulturellen Erbes (G)].

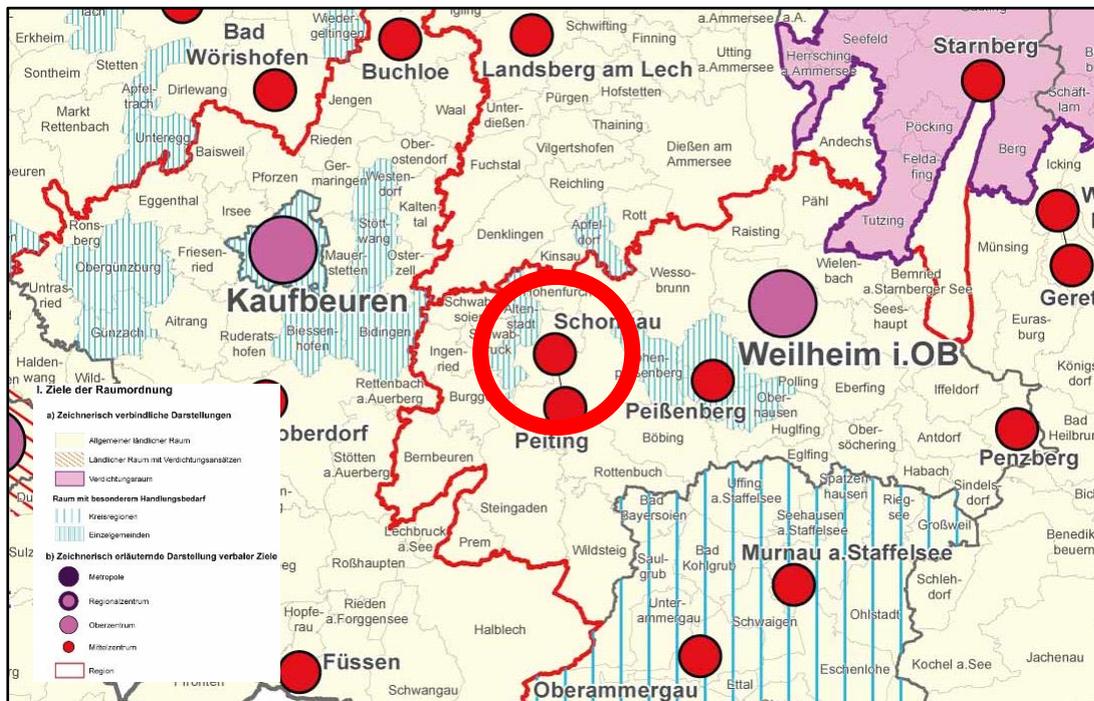


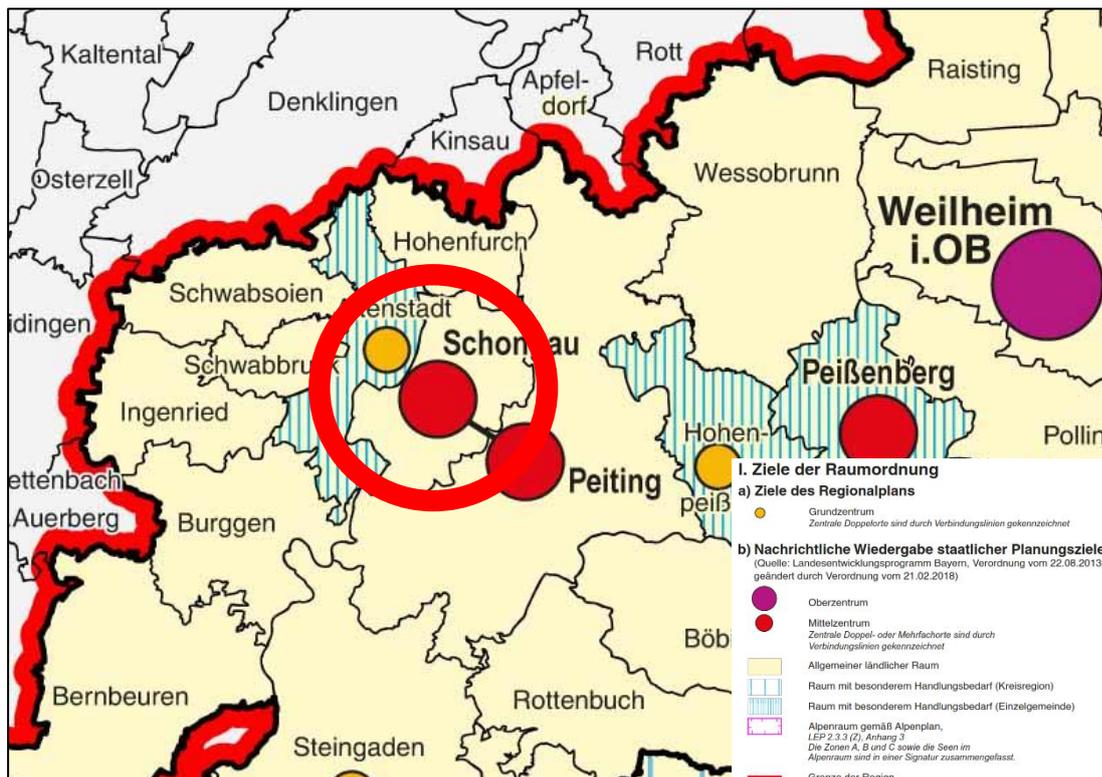
Abb. 3: LEP Anhang 2 – Strukturkarte vom 01.03.2018, roter Kreis: Stadt Schongau, Plangrundlage: Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Der Bayerische Ministerrat hat am 14.12.2021 die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) auf den Weg gebracht. Die Änderungen betreffen drei zentrale Handlungsfelder: „Gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen“, „Klimawandel“ und „Nachhaltige Mobilität“. Das Beteiligungsverfahren dauerte bis Ende März 2022 an.

##### 3.1.2. Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Stadt Schongau wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ nachrichtlich wiedergegeben und wird als „Mittelzentrum“, mit Peiting als Doppelort, eingestuft.

<sup>31</sup> Verordnung vom 22.08.2013 (GVBl. S 550); die Änderungsverordnung vom 21.02.2018 (GVBl. S. 55) ist am 1. März 2018 in Kraft getreten, die Änderungsverordnung vom 03.12.2019 (GVBl. S. 751) ist am 01.01.2020 in Kraft getreten.



**Abb. 4:** Regionalplan Oberland Auszug aus Karte 1 Raumstruktur mit nachrichtlicher Wiedergabe staatlicher Planungsziele (LEP Bayern, (c) Planungsverband Region Oberland Stand 03.06.2020, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung

Von Seiten der Regionalplanung mit seiner nun 10. Fortschreibung<sup>32</sup> sind folgende Grundsätze und Ziele einschlägig:

- A II Zentrale Orte [2 Sicherung und Entwicklung der Mittelzentren (G)],
- B I Natur und Landschaft [2.1.2 Minimierung der Flächeninanspruchnahme (Z), 2.4.1 Schutzwürdige Biotopflächen (Z), 2.7 Siedlungsgebiet, 2.7.1 Erhaltung charakteristische Siedlungsstruktur (Z), 2.7.2 Vermeidung von ungegliederter bandartiger Siedlungsentwicklung (Z), 2.7.3 Gliedernde innerörtliche Grünbereiche [Z]],
- B II Siedlungswesen [1.1. Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (G), 1.2 Orientierung an regionaler Raumstruktur und vorhandener Verkehrsstruktur (G), 1.3 Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte (Z), 1.5 Freihaltung von Höhenrücken, Kuppen und Steilhängen (Z), 1.6 Verhinderung der Zersiedlung (Z), 1.8 Versiegelung minimieren (Z), 2.1 Wohnsiedlungstätigkeit abgestimmt auf Arbeitsplatzangebot (G), 2.2 Versorgung ortsansässiger Bevölkerung mit Wohnraum - Einheimischenmodelle (G), 3.2 Organische Siedlungsentwicklung (Z), 4 Bauflächenversiegelung (G)],
- B III Land- und Forstwirtschaft [2 Landwirtschaft],
- B IX Verkehrs- und Nachrichtenwesen [1.1 ÖPNV (Z)]
- B X Energieversorgung [3 Erneuerbare Energien (G)]
- B XII Technischer Umweltschutz [3 Lärmschutz, 3.1 Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen (Z), 3.2 Schutz vor Verkehrslärm (Z)]

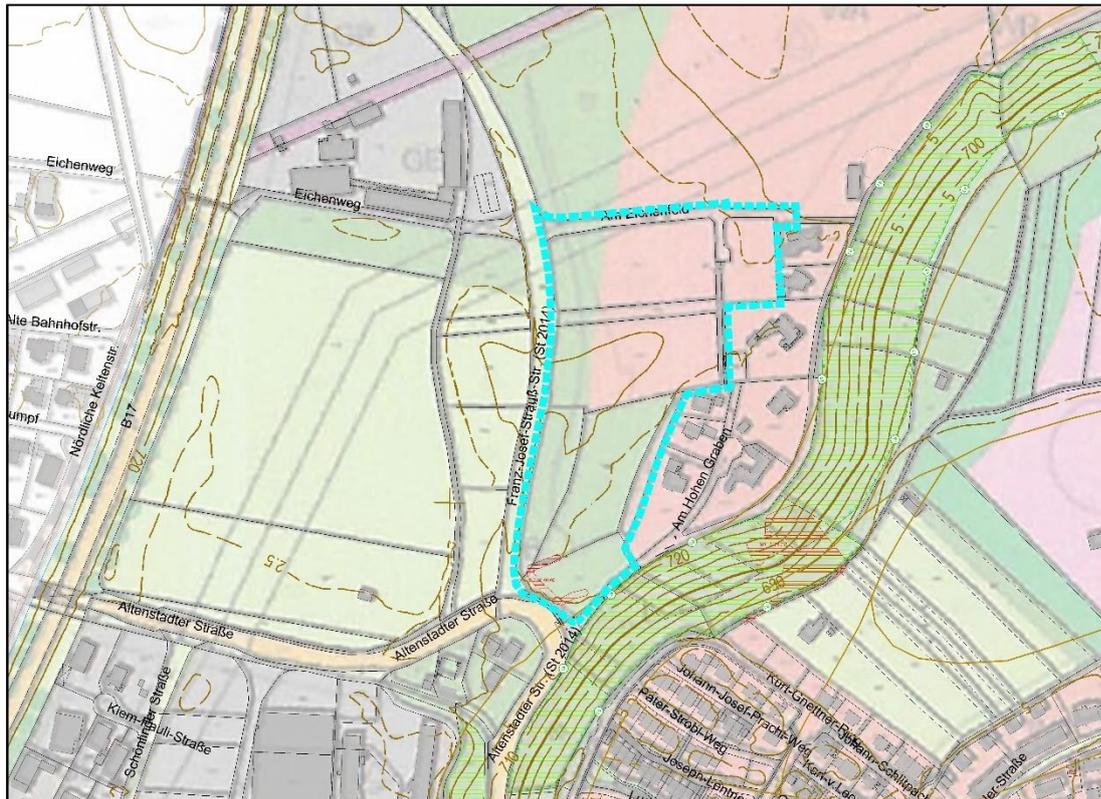
In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ vom 23.10.2006 wird der Geltungsbereich unter bestehende Nutzung als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ dargestellt.

Der Planungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 28.07.2014 den Beschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes gefasst. Mit der Gesamtfortschreibung soll der Regionalplan an den LEP 2013 (in Bezug auf strukturelle und inhaltliche Anforderungen wie Verkehr, Raumstruktur/zentrale Orte, Wasserwirtschaft, Bodenschätze, Freiraumstruktur) angepasst werden. Ein Anhörungsverfahren wurde noch nicht durchgeführt.

<sup>32</sup> in Kraft seit 27.06.2020

## 3.2. Gemeindliche Pläne

### 3.2.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



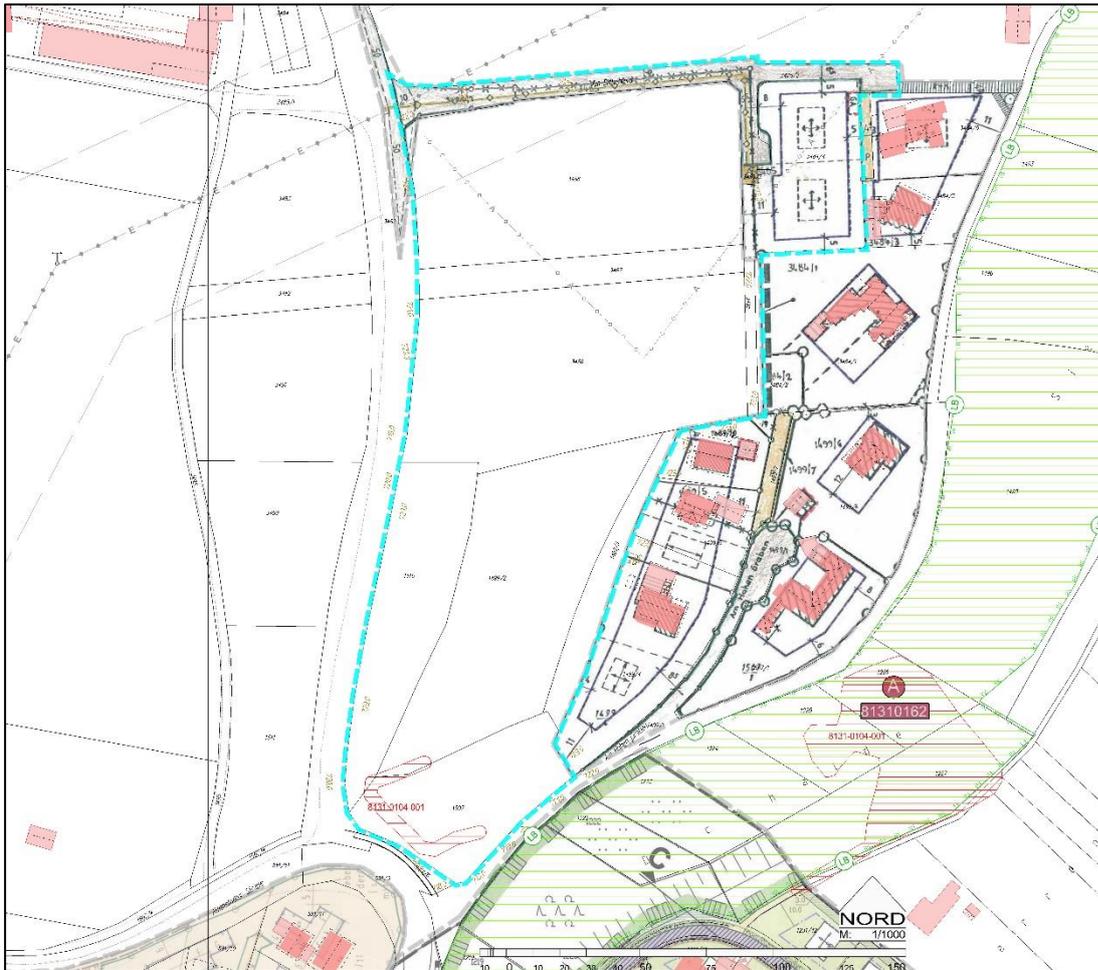
**Abb. 5: Flächennutzungsplan mit 24. Änderung i.d.F. der Digitalisierung vom 30.05.2017, cyan: Geltungsbereich, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. FNP 1/5.000)**

Der genehmigte rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 05.11.1992 wurde bereits 19-mal<sup>33</sup> förmlich geändert und dreimal redaktionell geändert. Der Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ überlagert mit der Randsignatur bzw. Schraffur „WA geplant“ und als Grünfläche dargestellt. Überlagert wird der nordwestliche Teil mit „elektrische Freileitung“ mit Schutzabstand.

Umgeben wird das Gebiet im Uhrzeigersinn im Norden mit „Grünfläche“ und „Allgemeinem Wohngebiet“, im Osten durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Grünfläche“, im Süden durch „Hauptverkehrsstraße“ (ST 2014) und im Westen durch „Flächen für die Landwirtschaft“, „Grünfläche“ und „Gewerbegebiet“.

<sup>33</sup> 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 9., 10. 11., 14., 15., 17., 20., 21., 22., 23., 24. und 25. Änderung

### 3.2.2. Verbindliche Bauleitplanung



**Abb. 6:** Anschließende Bebauungspläne Schongau Nord (cyan: Geltungsbereich), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. BBP 1/1.000)

Der Geltungsbereich umfasst zum Teil (Erschließungsstraße und unbebaute Baugrundstücke) den Bebauungsplan „Am Hohen Graben“ mit seinen drei Änderungen<sup>34</sup>.

Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zahl der Vollgeschosse von I+D, einer Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>, einer Geschossflächenzahl von 0,5, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, einer offenen Bauweise mit den Hausformen Einzel- und Doppelhäusern und einer Dachneigung von 23° bis 29° fest. Die Erschließungsstraße Am Eichenfeld und der Straßenstich nach Süden wird als öffentliche Verkehrsfläche überlagert mit Hauptversorgungsleitung festgesetzt, die in der Fläche für die Trafostation endet. Auf die Staatstraße ST 2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße) werden Sichtdreiecke (50 m x 10 m) bestimmt, die nicht mehr den aktuellen Regelungen für Sichtfelder der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bzw. Landstraßen (RAL 12) entsprechen. Südlich der Hangkante in ca. 5 m Entfernung grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Wilhelm-Köhler-Straße“, der am 29.07.2005 in Kraft getreten ist, an. Dieser setzt die Hankante als „Landschaftsschutzgebiet“ fest. Das Bauland wird als „Allgemeines Wohngebiet“, im südlichen Teil als „Mischgebiet“, festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im WA 0,3, die Geschossflächenzahl 0,65. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA mit zwei bestimmt, die Bauweise wird als offene Bauweise mit den Hausformen Einzel-/Doppelhaus und Hausgruppe/Doppelhaus bestimmt. Als Dachform wird das Satteldach mit Dachneigungen von 12° bis 18° oder von 35° bis 38° festgelegt.

Südlich in ca. 13 m Entfernung grenzt der Bebauungsplan „zwischen Marktoberdorfer u. Altenstadter Straße“, der am 02.07.1965 in Kraft getreten ist, an. Dieser setzt den nächstliegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ fest, woran sich das „Gewerbegebiet“ anschließt. Für den WA Teil wird einerseits ein zwingendes Erdgeschoss mit Satteldach (19°-23°), andererseits ein zwingendes Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss und Satteldach (27°-29°) festgelegt. Als Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden die Obergrenzen der BauNVO 1962 mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 bzw. 0,7 bestimmt. Die Bauweise ist für den Nordteil nicht festgesetzt, sodass eine offene Bauweise gilt.

<sup>34</sup> 2. Änderung i.d.F. vom 25.11.1997, 3. Änderung i.d.F. vom 15.09.2005

### 3.2.3. Rahmenplan



Abb. 7: Rahmenplan Schongau Nord (cyan: Geltungsbereich), Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. Rahmenplan 1/5.000)

Der Geltungsbereich liegt im Umgriff des Rahmenplanes „Schongau-Nord“<sup>35</sup>. Dieser Rahmenplan umfasst ein Gebiet, das im Norden von der Stadt Schongau, im Süden von der „Altenstadter Straße“, bzw. der Hangkante der „Siechenhalde“, westlich bis nördlich von der B 17 sowie nördlich bis östlich von der ehem. Bahnlinie 5443 „Kaufbeuren-Schongau“ begrenzt wird.

Der Geltungsbereich sieht für den nordöstlichen Teil eine „Wohnbaufläche geplant“ mit „Straßenerschließung geplant“ (ca. 0,85 ha), für den überwiegenden Teil „zu erhaltende/zu entwickelnde Grünstrukturen“ (ca. 1,48 ha) und im südlichen Bereich „vordringlich zu erhaltende/zu entwickelnde Grünstrukturen“ (ca. 0,31 ha) vor. Für die Erschließung ist der Umbau der Kreuzung Franz-Josef-Strauß-Straße mit der Straße Am Eichenfeld bzw. Eichenweg als vierarmiger Kreisverkehr vorgesehen. Für den im Geltungsbereich befindlichen Teil des Bebauungsplanes „Am Hohen Graben“ wird mit einer weißen Flächendarstellung keine Aussage getroffen.

Der beschlossene Rahmenplan stellt, als Ergebnis einer von der Stadt beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, einen in der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigendem Belang dar (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### 3.2.4. In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 73

Als Folge des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes wurde für den Wohnbauteil im Jahr 2012 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73 „Schongau Nord Teil 1“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst im Groben im Norden den Verlauf der ehem. Bahnlinie 5443 „Kaufbeuren – Schongau“, im Osten das Gelände des Krankenhauses bzw. die bestehende Bebauung an der Straße Am Hohen Graben, im Süden die Hangkante der „Siechenhalde“ und im Westen die Franz-Josef-Strauß-Straße (ST 2014).

Das städtebauliche Konzept<sup>36</sup> vom 25.04.2016 sieht für den Geltungsbereich für die 5 Wohnquartiere eine zweigeschossige Bebauung (E+1+D) in Hausformen von Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen vor, wobei Grundflächenzahlen von 0,19 bis 0,22 bzw. Geschossflächenzahlen von 0,38 bis 0,44 vorhanden

<sup>35</sup> Eger&Partner vom 24.06.2009/28.07.2009

<sup>36</sup> Reimann Architekt+Stadtplaner mit Eger&Partner „Schongau Norden Teil WA“

sind. Abgehend von einer Haupterschließungsstraße werden die fünf Wohnquartiere überwiegend durch Ringstraßen erschlossen, sodass eine abschnittsweise Bebauung möglich ist.

Für den im Geltungsbereich liegenden Teil des Wohnquartiers 1 (ca. 1,80 ha) wird im Bauland (ca. 0,79 ha) eine Bebauung mit fünf Einzelhäusern, 12 Doppelhäusern und 9 Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen (E+1+D) vorgesehen, wobei die rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,27 und die Geschossflächenzahl (GRZ) rundungsbedingt bei 0,54 liegt. Neben der ringförmigen Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (ca. 0,11 ha) wird die restliche Fläche als öffentliche Grünfläche (ca. 0,90 ha) in Form einer Parkanlage bzw. Trenngrün vorgesehen.

### 3.2.5. IKEK-Altenstadt Schongau Peiting

Das interkommunale Entwicklungskonzept Altenstadt – Schongau - Peiting<sup>37</sup> wurde 2013 begonnen, in einer gemeinsamen Sitzung der Stadt- und Gemeinderäte vom 30.11.2015 beschlossen und der Öffentlichkeit vorgestellt.

### 3.2.6. ISEK-Schongau

Durch das Büro Dragomir Stadtplanung wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept<sup>38</sup> erstellt und im Stadtrat Schongau am 18.02.2020 beschlossen.



**Abb. 8:** ISEK - Entwicklungskonzept 12-2019, Dragomir Stadtplanung GmbH, rot: Geltungsbereich mittelrot: kurzfristige Flächenpotenziale, Punkte grün: Siedlungsentwicklung mit besonders hoher Durchgrünung, dunkelrote Rechtecke: Bebauung Baulücke, Balken grün: Aufwertung des Straßenraumes, grün: Erhalt ortsbildprägender Gehölze, graugrün: Wald Datengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung (Originalmaßstab 1/2.000 bzw. ISEK ohne Maßstab)

Dabei werden als Ziele des ISEK in Schongau, die den Geltungsbereich betreffen u.a. aufgeführt:

– RAD- & FUSSWEGENETZ (3.3)

Das lokale Rad- und Fußwegenetz ist gut ausgebaut und besitzt eine starke Verflechtung mit dem Stadtzentrum. Der barrierefreie Ausbau strategischer Streckenabschnitte ermöglicht es auch Personen mit eingeschränkter Mobilität die Besonderheiten der Stadt zu erleben.

<sup>37</sup> Arc: Architekten Partnerschaft, Iq: Projektgesellschaft, lab: Landschaftsarchitektur Brenner,

<sup>38</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH: Stadt Schongau – Integriertes Städtebauliches Konzept – Abschlussbericht – 12-2019

- SIEDLUNGSENTWICKLUNG (1.6)  
Schongau verfolgt eine flächensparende Siedlungsentwicklung mit Fokus auf Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Aktivierung neuer Baulandflächen an den Siedlungsändern ist sensibel auf den Landschaftsraum abgestimmt.
- WOHNEN & LANDSCHAFT (1.8)  
Die Wohngebiete sind mit der Landschaft gut verzahnt und zeichnen sich durch eine effiziente Anbindung an das Stadtzentrum aus. Die öffentlichen Freiräume in den Wohngebieten sind den landschaftlichen Eigenarten angepasst und stellen ein attraktives Naherholungsangebot für alle Altersgruppen dar.
- SCHAFFUNG VON WOHNRAUM (7.1.3)  
In einem nächsten Schritt kann im Sinne einer gesteuerten Siedlungsentwicklung auf die Flächen, die mit einem kurzfristigen Zeithorizont gekennzeichnet sind, zurückgegriffen werden.  
Angedacht sind:  
die Fläche östlich der Franz- Josef- Strauß- Straße  
Am westlichen Ende des Forchets, westl. der Franz- Josef- Straße sowie nördlich der Straße „Am Eichenfeld“ entlang der Hangkante, befinden sich weitere Flächen, die für eine mittelfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen sind.

### 3.2.7. Radverkehrskonzept Ammer-Lech-Land

Angestoßen durch den Landkreis Weilheim-Schongau bestehen Bemühungen, in enger Abstimmung mit der Stadt Schongau und den Gemeinden Peiting und Altstadt ein Alltagsradwegenetz zu schaffen. So wird im Radverkehrskonzept AmmerLechLand<sup>39</sup> von Peiting, Schongau und Altstadt im Netzplan die Altenstadter Straße als „Kreisnetz“, die West-Ost-Verbindung von Altstadt in Richtung Krankenhaus Schongau (Eichenweg – Am Eichenfeld – Rundwanderweg Großer Graben) als „Radnebenverbindung“ und die Vernetzung entlang der Hangkante (Altenstadter Straße – Am Hohen Graben – Rundwanderweg Großer Graben – Mündung Am Eichenfeld) als „Freizeitnetz (wenn allein geführt)“ klassifiziert.

Der Streckenabschnitt entlang der Franz-Josef-Strauß-Straße (Altenstadter -Straße – ST 2014 bis zur ehem. Bahnlinie/geplanter Kreisverkehr zur Anbindung der B17) und auf der ehem. Bahnlinie wird als „Radhauptverbindung (Perspektivnetz)“ gesehen.

Im Radverkehrskonzeptplan wurden punktuelle Mängel im Bereich der Kreuzung mit der Staatsstraße ST 2014 (Eichenweg - Franz-Josef-Strauß-Straße – Am Eichenfeld) durch eine „fehlende Querung“ bzw. „Beschilderungsmangel“ und im Bereich der Einmündung der Straße Am Hohen Graben in die ST 2014 nur durch einen „Beschilderungsmangel“ ermittelt.

Im Bereich des Geltungsbereichs sind neben baulichen Maßnahmen (z.B. LK633: Flächen umverteilen, Radfahrsteifen markieren, S41: Verbreiterung Radweg – entlang der Hangkante, S 42: Neubau Radweg) und Beschilderungen (S43: Verbindung Eichenweg - Am Eichenfeld, S44: Aufhebung der Durchfahrt verboten im Bereich Altenstadter Straße – Am Hohen Graben – Rundwanderweg Großer Graben - Mündung Am Eichenfeld) kurz- und mittelfristig vorgesehen. Als dringend bewertet wird ein Radfahr-/Schutzstreifen (S45: Altenstadter Straße ST 2014).

### 3.2.8. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Folgende Satzungen und Verordnungen sind sowohl für die Umsetzung der Bauleitplanung, wie auch für die Realisierung künftiger Einzelbaumaßnahmen in diesem Bereich einschlägig:

- Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Stadt Schongau über die Gestaltung von Garagen (Garagensatzung)

### 3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich ist, bis auf den beplanten Bereich (§ 30 BauGB) der Straße Am Eichenfeld und der unbebauten Baugrundstücke im Bebauungsplan „Am Hohen Graben“, dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

### 3.4. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.4.1. Denkmalrecht

Aufgrund Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>40</sup> sind im Geltungsbereich keine kartierten Denkmäler eingetragen.

Im weiteren Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-8131-0092 (westlich des Geltungsbereichs in ca. 625 m Entfernung)  
„Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)“ *Benehmen hergestellt, nachqualifiziert*
- E-1-90-148-1 (südöstlich des Geltungsbereichs in ca. 815 m Entfernung)  
„Altstadt Schongau“, *Benehmen hergestellt*

<sup>39</sup> Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen, Aachen/München vom 25.05.2020

<sup>40</sup> Bayernviewer Denkmal [geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Datenabruf 02/2018

**3.4.2. Naturschutzrecht****3.4.2.1. Schutzgebiete**

Östlich, in einer Entfernung von ca. 1.850 m am nächstgelegenen Punkt, befinden sich die durch Ressortverordnung<sup>41</sup> geschützten NATURA-2000 Gebiete, nämlich das FFH-Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ (8131-371) und das SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) „Mittleres Lechtal“ (8031-471).

**3.4.2.2. Kartierte Biotope**

Gemäß Datenabruf beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)<sup>42</sup> befinden sich im südlichen Geltungsbereich folgende kartierte Biotope:

- 8131-0103-001 „Hecken im Stadtgebiet von Schongau“ mit dem Hauptbiotoptyp „Hecke, naturnah (100 %)“ und dem Erhebungsdatum 25.06.1993

Im näheren Umfeld:

- 8131-0104-001 (westlich in ca. 85 m Entfernung) „Magerrasen und Gehölze an der Talterrasse des Lechs westl. Schongau“, mit dem Hauptbiotoptyp „Feldgehölz, naturnah (47 %), Erhebungsdatum Landschaftsbestandteile

Östlich, in direktem Anschluss an die Straße Am Hohen Graben, befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Schongau Steinhalde und Galgenbichel“<sup>43</sup>

**3.4.3. Wasserrecht****3.4.3.1. Überschwemmungsgebiete**

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>44</sup> liegt der Geltungsbereich außerhalb eines "Überschwemmungsgebietes" und „wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)". Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete liegen nicht vor.

**3.4.3.2. Wasserschutzgebiete**

Nördlich des Geltungsbereichs in ca. 1.045 m Entfernung befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Hohenfurch, das vom Landratsamt Weilheim-Schongau am 02.07.2019<sup>45</sup> neu festgesetzt wurde.

**3.4.4. Straßenrecht****3.4.4.1. Anbauverbot/-beschränkung**

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Abschnitt 330 bzw. im nördlichen Abschnitt 350 der Staatsstraße ST 2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße bzw. Altenstadter Straße).

Gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an Staatstraßen ein 20 m breites Anbauverbot (gemessen vom Fahrbahnrand) gegeben (Art.23 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BayStrWG).

Ferner bedarf es eines Einvernehmens der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs von Staatstraßen in einer Entfernung von 40 m errichtet, geändert oder anders genutzt werden (Anbaubeschränkung gem. Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BayStrWG). Des Weiteren sind Sichtdreiecke außerhalb geschlossener Ortslagen freizuhalten (Art. 26 BayStrWG).

**3.4.4.2. Widmungen**

Die Straße Am Hohen Graben ist seit 1967 als Ortstraße ohne Widmungsbeschränkung gewidmet. Für die Straße Am Eichenfeld liegt keine Widmungsverfügung vor.

**4. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS****4.1. Verkehrliches und städtebauliches Konzept**

Das Planungskonzept sieht eine städtebauliche Teilung des Geltungsbereichs in einen nördlichen Teil, den „Parzellierungsbereich“ und einen südlichen Teil, dem „Wohnen im Park“ vor. Diesem Konzept folgt die verkehrliche Erschließung. Für den „Parzellierungsbereich“ (WA1/WA3) entsteht durch die Nutzung der

<sup>41</sup> BayNat2000V vom 19.02.2016

<sup>42</sup> FIN-Web auch unter [www.geodaten.bayern.de/bayernatlas](http://www.geodaten.bayern.de/bayernatlas) Thema „Umwelt“ - „Natur“, Datenabruf 12/2016

<sup>43</sup> Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über den Schutz des Biotopkomplexes „Schongau Steinhalde und Galgenbichel“ im Gebiet der Stadt Schongau als Landschaftsbestandteil vom 24.11.2003 (Amtsblatt Lkr. WM-SOG vom 15.12.2003), geändert durch Verordnung vom 26.11.2007 (Amtsblatt Lkr. WM-SOG vom 01.12.2007)

<sup>44</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, [geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/](http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/) Datenabruf 08/2018

<sup>45</sup> Amtsblatt der Landratsamtes Weilheim-Schongau, Nr. 15 vom 01.08.2020: Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in den Gemarkungen Hohenfurch, Schwabniederhofen und Schongau im Landkreis Weilheim-Schongau für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hohenfurch, Landkreis Weilheim-Schongau

bestehende Straße Am Eichenfeld und davon abzweigend in südlicher Richtung des bestehenden Straßenstichs eine neue Ringerschließung. Das „Wohnen im Park“ (WA2) bindet an die äußere Erschließung über die Straße Am Hohen Graben im Süden und die Ringerschließung im Norden an. Von dort erfolgt die fußläufigen Binnenerschließung.

Die fußläufige Verbindung und Vernetzung des Wohngebietes erfolgt durch einen im Westen in der öffentlichen Grünfläche geführten Geh- bzw. Radweg, der auch an die interne Wegeverbindung im „Wohnen im Park“ (WA2) anschließt. Die fußläufige örtliche Verbindung erfolgt im Norden über die Straße Am Eichenfeld an den östlich gelegenen Geh- und Radweg an der Hangkante und im Süden über den bestehenden Geh- und Radweg entlang der Altenstadter Straße.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Norden im „Parzellierungsbereich“ durch Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken, im Süden im Bereich „Wohnen im Park“ durch eine von Norden und Süden angebundene Tiefgarage.



**Abb. 9: Verdichtungskonzept 24.10.2019 mit interner Überarbeitung 10.09.2020/31.05.2022, Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, (Originalmaßstab 1/2.000)**

Das städtebauliche Konzept sieht für den westlichen „Parzellierungsbereich“ (WA1) von Nord nach Süd sechs Baureihen vor. Dieses weist im mittleren Bereich eine klare zweigeschossige, verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern und nach Osten zum Bestand sowie nach Westen zur Staatsstraße eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern auf. Für den östlichen „Parzellierungsbereich“ (WA3) zwei Bauzeilen. Für diesen Teil wird aufbauend auf den Haustyp E+1+D mit mittelsteilem Satteldach sowohl eine Variante mit Flachdach (E+1) als auch eine bis an die Firsthöhe reichende Variante mit Flachdach (E+1+T) mit zurückversetztem Terrassendach ermöglicht. Bei der Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer wurde darauf geachtet, möglichst gute Bedingungen für eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) zu ermöglichen.

Für das „Wohnen im Park“ (WA2) sieht das städtebauliche Konzept eine Abfolge von fünf Einzelbaukörpern als Mehrfamilienhäuser vor, wobei sich zunächst vier Baukörper zu der im Westen liegende Gehölzgruppe orientieren. Der fünfte Einzelbaukörper orientiert sich zur Straße Am Hohen Graben und bildet den markanten Auftakt des Wohnens im Park.

Um aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes den Wohnwert zu erhöhen, wird der Haustyp E+2 mit Flachdach vorgesehen, wobei zusätzlich ein zurückversetztes Terrassengeschoss möglich ist. Mit dem gewählten Haustyp wird der besonderen Qualität des „Wohnen im Park“ unterstrichen.

#### 4.2. Grünordnerisches Konzept

Dem grünordnerischen Konzept liegt insbesondere der Erhalt eines zwar gegenüber dem Rahmenplan verkleinerten, in seiner wesentlichen Funktion jedoch nicht eingeschränkten Grüngürtels zwischen der zur Bebauung vorgesehenen Flächen **WA1** bis **WA3** und der St2014 zugrunde. Des Weiteren werden die im ISEK Schongau (erstellt durch Dragomir Stadtplanung, 2020) genannten Ziele für den Geltungsbereich berücksichtigt.

Die Bebauung wird in die umgebende, freie Landschaft der Stadtrandlage durch den breiten, randlichen Grüngürtel im Westen und Süden des Geltungsbereichs integriert. Zur Stadt hin bleibt der Gehölzgürtel bestehen, so dass die bestehende Fernwirkung aus der Stadt erhalten bleibt.

Das Konzept sieht vor, die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und durch Neupflanzung zu ergänzen. Das Ziel sind hierbei naturnahe, ökologisch wertvolle Bepflanzungen.

Innerhalb des Wohngebietes erfolgt neben der Erhaltung von Gehölzflächen die Entwicklung von parkartigen Rasen- und naturnahe Wiesenflächen. Durch das Plangebiet führt ein Rad- und Fußwegenetz. Es entsteht ein Spielplatz. Das Ziel der Ein- und Durchgrünung und der Angebote zur Naherholung ist die Schaffung von qualitätvollen Freiraum- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Funktionssicherung zur Grünordnung erfolgt über die Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. In den Flächen des begleitenden Grüngürtels werden die bestehenden Gehölzbestände und das erfasste Biotop, wo möglich, erhalten und im nördlichen Bereich durch Anpflanzungen ergänzt.

In den **WA1** und **WA3** werden in den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zur Durchgrünung und Begrünung des Straßenraumes und der Wohnbauflächen Gebote für die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Im **WA2** sind neben der Anlage von Rasen- und Wiesenflächen auch Bäume zu pflanzen.

Entsprechend der Umgebung am Stadtrand mit Übergang in die freie Landschaft, der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen und zur Schaffung eines einheitlichen Siedlungsbildes sind standortgerechte Laubbäume und -gehölze anzupflanzen, da diese zur Erfüllung dieser Punkte geeignet sind.

Es werden Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit der Beläge auf den befestigten Flächen getroffen. Der entstehende Freiraum erfüllt somit Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

#### 4.3. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Lechwerke.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Schongau.
- Der Grundschatz zur Löschwasserversorgung kann durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier werden folgende Werte angesetzt: Die Fläche für Gemeinbedarf wird einer Nutzung als Wohngebiet gleichgesetzt, wobei die Vollgeschosszahl größer 3, die rechnerische Geschossflächenzahl zwischen 0,7 bis kleiner gleich 1,2 und ein Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung zugrunde gelegt wird. Dies ergibt einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h<sup>46</sup>. Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist im umliegenden Gebiet zurzeit mit einer Bandbreite von bis zu 6 Mbit/s zu über 95 %, teilweise bis 30 Mbit/s<sup>47</sup> und durch LTE<sup>48</sup> 2 Mbits/s gesichert. Die Technik FttH/B<sup>49</sup> ist nicht vorhanden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Spartengespräch mit den Versorgern durchgeführt.

#### 4.4. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Stadtwerke Schongau. In dem zu verlegenden Abwasserkanal kann nur Schmutzwasser aufgenommen werden.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die kommunale Kläranlage Schongau mit einer Belebungsanlage (Baujahr 2004, Größenklasse 4 mit 40.000 Einwohnergleichwerte<sup>50</sup>).
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt sowohl zentral in der Fläche Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung und dezentral auf den Grundstücken.

<sup>46</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW, Feb.2008

<sup>47</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas, Datenabruf Juli 2020

<sup>48</sup> LTE „Long Term Evolution“ ist eine Bezeichnung für den Mobilfunkstandard der dritten Generatio

<sup>49</sup> 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

<sup>50</sup> Der **Einwohnergleichwert (EGW)** dient als Referenzwert der Schmutzfracht in der Wasserwirtschaft.

Durch die Firma **fm geotechnik**<sup>51</sup> wurde in der Baugrunderkundung die Durchlässigkeit der anstehenden Böden und die Versickerung nach DWA-A 138<sup>52</sup> untersucht.

Auf Grundlage von Schürfen und der Kornverteilungskurve lassen sich die gering bis schwach schluffigen Schmelzwasserkiese (SG1/20, SG2/20, SG4/20) als gut durchlässig einstufen. Die Verwitterungs- und Hanglehne sind nicht geeignet. Diese „sind bis zu den Schmelzwasserkiesen zu durchstoßen und im Bedarfsfall durch sickerfähige Kiese (Bodengruppe DIN 18196: GW) zu ersetzen.“ Anzustreben ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).

**Das Konzept zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren – Entwurf des Bebauungsplanes - geklärt.**

– Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Spartengespräch mit den Entsorgern durchgeführt.

#### 4.5. Vorbeugender Brandschutz

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Schongau (Bahnhofstraße 46) befindet sich nördlich in ca. 1.650 m Entfernung (ca. 2,4 km Fahrkilometer) und verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug (DLK 23-12).

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht im WA1 und im WA2 (die Gebäude im Norden Nr. 21 bzw. im Süden Nr. 25) die vorhandene bzw. geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Für die im WA2 rückwärtig gelegenen Gebäude Nrn. 22, 23 und 24 müssen geradlinige Zu- und Durchgänge geschaffen werden, die für den Feuerwehrverkehr ausreichend befestigt und tragfähig sind. Die bauliche Ausführung und die Verortung der Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

## 5. VERFAHREN

### 5.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt 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<sup>53</sup>, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 4.690 m<sup>2</sup> (inkl. der Terrassenflächen bei 5.628 m<sup>2</sup>) 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 31.12.2019 eingeleitet.

### 5.2. 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<sup>54</sup> 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.

<sup>51</sup> fm geotechnik GbR, Umwelt- und geotechnischer Bericht, „Erschließung Baugebiet `Südliches Eichenfeld“ Schongau, Projekt Nr. A2008005 vom 24.09.2020, Ziffer 3.2

<sup>52</sup> Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Entwurf Ausgabe 04/2005, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Theodor-Heuss-Allee 17, 53773 Hennef

<sup>53</sup> 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.“

<sup>54</sup> 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 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245)

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet<sup>55</sup> (0,16% der Fläche des Zuständigkeitsbereichs der jeweiligen lokalen Verwaltungsebenen“ = Gemeindefläche ) auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>56</sup> 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<sup>57</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>58</sup>) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (12. BImSchG<sup>59</sup> i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>60</sup>) zu beachten wäre.

### 5.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Neuaufstellung 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. 4.690 m<sup>2</sup> (inkl. der Terrassenflächen bei 5.628 m<sup>2</sup>) und liegt unter der Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> 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). Mit der gesetzlichen Aussetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ist kein Ausgleich erforderlich.

Durch die Überbauung und somit Beseitigung eines gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünlands (G212-GU651L) mit 1.010 m<sup>2</sup> entsteht dennoch ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (vgl. Ziffer 7.4).

### 5.4. Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 ‚Schongauer Norden – Südliches Eichenfeld‘ wird entsprechend § 13b i.V. mit § 13a BauGB (i.d. akt. F.) durchgeführt. Somit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, eines Umweltberichtes, der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie im Weiteren einer Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und ggf. nicht störenden Handwerksbetrieben.

#### 6.1.1. Ausgeschlossene Nutzungen - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Dies begründet sich wie folgt:

<sup>55</sup> 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.“

<sup>56</sup> 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)

<sup>57</sup> 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)

<sup>58</sup> 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)

<sup>59</sup> **12. BImSchV**: Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d. Neufassung vom 15.03.2017 (BGBl. I S 483)

<sup>60</sup> 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)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, zwar handelt es sich der Stadt Schongau um einen Fremdenverkehrsort<sup>61</sup> allerdings sind Beherbergungsbetriebe aufgrund der Lage und des angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar sind.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da diese durch selbstständige Tätigkeit ausgeübt und ein Gewinnstreben einen erhöhten Beschäftigten-/Kunden-/Lieferverkehr auslösen würde.
- Anlagen für Verwaltungen sind nicht zulässig, da bereits ein Standort für das Rathaus vorhanden ist und weitere Anlagen für die Verwaltung in zentraler Ortslage und nicht am Ortsrand entstehen sollen,
- Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen und Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch benötigt und diese bauliche Struktur nicht in die eines Ortsrandes passt.
- Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung überwiegend als Großtankstelle mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der örtlichen Struktur nicht erwünscht.

Trotz des Ausschlusses dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes, das vorwiegend dem Wohnen dient erhalten, da - neben einer vorwiegend vorhandenen Wohnnutzung - die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge für die Wohnbevölkerung ebenfalls mit relevantem Gewicht vorhanden sind und sie sich so nach wie vor von einem „Reinen Wohngebiet“ unterscheidet. **Ausgeschlossene Nutzungen - Mobilfunkanlagen**

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Stadt zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebietes, des Wohnfriedens und der Beachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes<sup>62</sup>.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Stadtgebiet Baugebiete bestehen (z.B. Gewerbegebiet südlich der Altenstadter Straße), in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich.

Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit eingehalten und entspricht dem LEP 2020 (Grundsatz 1.4.1 „Flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung in der Gemeinde weiterhin in erster Linie durch die bereits bestehenden Anlagen (Mobilfunkmast südwestlich, in ca. 190 m Entfernung<sup>63</sup>) ermöglicht. Ferner besteht nach wie vor die Möglichkeit, Mobilfunkanlagen zu errichten, die keine bodenrechtliche Relevanz aufweisen. Dies wäre bei „drahtlosen Zugangspunkten mit geringer Reichweite“<sup>64</sup> sogenannten „Small Cells“ der Fall, wenn das Gesamtvolumen des für die allgemeine Öffentlichkeit sichtbaren Teils 30 Liter<sup>65</sup> bzw. eine Größe von 1 m x 1 m<sup>66</sup> nicht übersteigt.

Damit wird dem Belang des Mobilfunkausbaus (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 8d BauGB) ausreichend Rechnung getragen.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), der Höhe der baulichen Anlage (AWH: Außenwandhöhe und FH: Frsthöhe) sowie der Zahl der Vollgeschosse (Z).

### 6.2.1. Grundflächenzahl/Grundfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Dabei entwickelt sich die Grundfläche aus dem städtebaulichen Konzept und dient in erster Linie dazu, eine übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden.

<sup>61</sup> Fremdenverkehrsstatistik: Gemeinden mit mehr als 3.000 Übernachtungen im Jahr

<sup>62</sup> So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

<sup>63</sup> Fl.-Nr. 1140 - Standortbescheinigung Nr. 57053 vom 10.07.2015 mit 24 Sendeantennen

<sup>64</sup> Art. 57 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 321 vom 17.12.2018 S. 36)

<sup>65</sup> Anhang A Nr. 1 Durchführungsverordnung (EU) 2020/1070 der Kommission vom 20.07.2020 zur Festlegung der Merkmale drahtloser Zugangspunkte mit geringer Reichweite gemäß Art. 57 Abs. 2 der Richtlinie (EU) 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates über den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation (ABl. L 234 vom 21.07.2020, S. 11)

<sup>66</sup> Baurechtliche Beurteilung von Mobilfunkanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 22.04.2021, Seite 5

Die Größe der Grundfläche wird im WA1 und WA2 mit dem relativen Maß (für die Hauptanlage bestimmt) und im WA3 als absolutes Maß festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mit GRZ 0,25 (WA1), GRZ 0,18 (WA2) und 0,20 (WA3) bezogen für die Art der künftigen baulichen Nutzung in Relation zu der zur Verfügung stehenden Grundstückfläche angemessen.

Um die Anrechnung von Grundflächen der Terrassen (als Teil der Hauptanlage) klarzustellen wird für diese Teile baulicher Anlagen eine prozentuale Überschreitung von 20 % der Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

Dabei werden die Orientierungswerte für „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 17 Abs. 1 BauNVO mit GRZ 0,4) mit einer GRZ von 0,18 bis 0,25 (mit den Flächen von Terrassen von 0,216 bzw. 0,25) unterschritten.

Die Stadt erachtet das Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Lage für angemessen.

#### **6.2.2. Versiegelte Fläche-- Überschreitensregelung**

Die „Versiegelungszahl“ wird durch eine maximal Gesamtgrundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch diese Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeiten auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO) unterschritten. Ausgenommen hiervon sind im WA3 die Garagen und Stellplatzgrundstücke die eine Überschreitung der Kappungsgrenze auf 1,0 erfordern.

Die Festsetzung soll eine Anrechnung dieser Flächen auf die auf den Grundstücken zulässigen Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNV) ausgeglichen 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 des Hauptgebäudes 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.

#### **6.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Allgemeine Wohngebiet mit zwei bzw. drei festgesetzt. Dies ist erforderlich, da 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. 7 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 2,30m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

Da das städtebauliche Konzept im „Parzellierungsbereich“ (WA1) durch ein ausgebautes Satteldachgeschoss weitere Wohn- und Nutzfläche ermöglicht, möchte der Stadtrat auch ein Terrassengeschoss zulassen. Diesem Gedanken soll auch im „Wohnen im Park“ (WA2) gefolgt werden, um dadurch zusätzliche Wohnungen zu ermöglichen. Da es sich bei dem Terrassengeschoss um ein zurückversetztes Vollgeschoss im Sinne der BayBO handelt, ist hierfür die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse notwendig. Um für das Maß der baulichen Nutzung vergleichbare Nutzungswerte wie das Dachgeschoss zu erhalten wird bestimmt, dass das zusätzliche Terrassengeschoss nur 2/3 der Geschoss-Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen darf.

#### **6.2.4. Haustypen – Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die zwei Gebäudetypen (im WA1 der Haustyp E+1+D(/T) und im WA2 der Haustyp E+2(+T)) mit den zugehörigen Außenwandhöhen und den Firsthöhen dient dem Orts- und Landschaftsbild und bestimmt im Zusammenwirken mit der Hauptdachform bzw. Hauptdachneigung die Höhenentwicklung der Gebäudetypen.

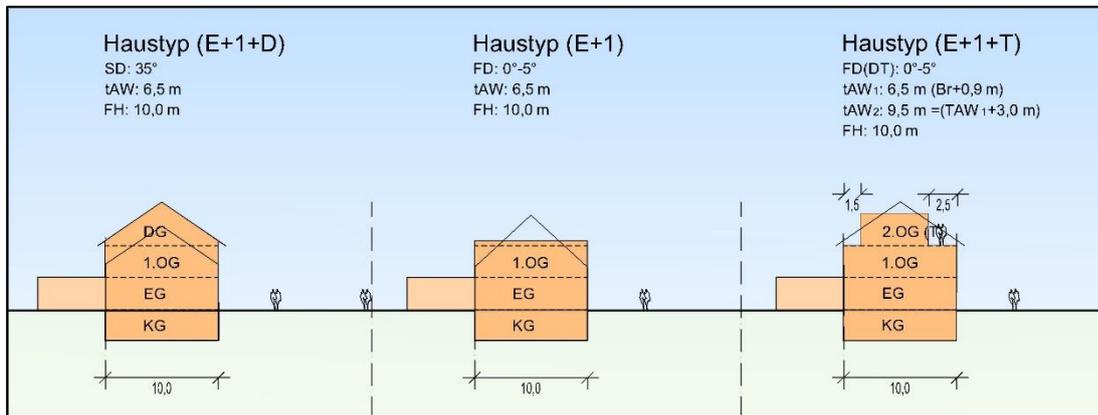


Abb. 10: Haustypen im WA1

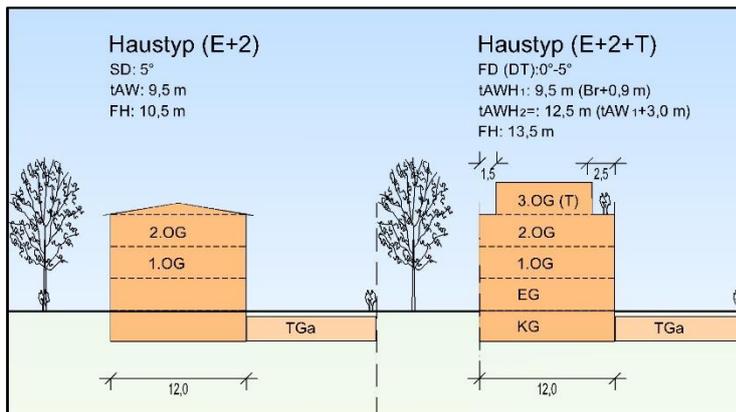


Abb. 11: Haustypen im WA2

In Bezug auf die Außenwandhöhe werden die Charakteristika der beiden ursprünglichen Haustypen festgelegt. So weist der E+1+D-Typ (WA1/WA3) ein mittelsteiles Dach mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m auf, während der E+2-Typ (WA2) ein flach geneigtes Dach mit einer traufseitigen Außenwandhöhe von mindestens 9,5 m und eine Firsthöhe von 10,5 m beinhaltet. Durch das zurückversetzte Vollgeschoss in Form eines Terrassengeschosses mit Flachdach erhöhen sich die Außenwandhöhen im WA1 und WA2 um 3 m auf 9,5 m bzw. 12,5 m und zusätzlich nur im WA2 die Firsthöhe auf 13,5 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage wird die vorhandene Oberkante der Erschließungsstraße und für den neuen Straßenraum die geplante Oberkante der Erschließungsstraße am Höhenbezugspunkt (in der Regel mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze) bestimmt. **Dieser untere Bezugspunkt wird im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren – Entwurf des Bebauungsplanes – ergänzt.**

Für die oberen Bezugspunkte wird bei der „Außenwandhöhe“ auf die Formulierung des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zur bauordnungsrechtlichen Wandhöhe zurückgegriffen. Beim Begriff „Firsthöhe“ handelt es sich um den allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch im Sinne der oberen Begrenzung einer geneigten Dachfläche, das bei einem Flachdach bedeutungslos ist.

Da es sich um die Festsetzung der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhe handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Antennen etc. nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Um eine bauliche Unterordnung von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätzen mit Schutzdach (Carpors), überdachten Fahrradabstellplätzen, überdachten Tiefgaragenzufahrten, Aufzügen zu Tiefgaragen und Nebengebäuden zu erreichen wird deren Höhe in Anlehnung an die Regelung des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO und bei Nebengebäuden zusätzlich die Firsthöhe begrenzt.

### 6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche - Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen, die den städtebaulichen Entwurf mit der dichteren Bebauung im „Parzellierungsbereich“ Gebiet (WA2) als Bebauungsband und beim „Wohnen im Park“ (WA2) die lockere Bebauung mit erweiterten Baukörperfestsetzungen umsetzen festgelegt.

Damit wird der räumlich beschränkte Teilbereich des Grundstücks definiert, auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im „Parzellierungsbereich“ (WA1) als zulässige Hausformen das Einzel- und Doppelhaus bzw. WA3 als zulässige Hausform nur die Hausgruppe (Dreispanner) und im Bereich „Wohnen im Park“ (WA2) als

zulässige Hausform das Einzelhaus bestimmt wird. Dies entspricht dem planerischen und städtebaulichen Ziel, funktional selbstständige, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehende Gebäude (auch in Form eines Doppelhauses) zu erreichen.

### **6.3.1. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen**

Um das bauliche Volumen von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), überdachten Tiefgaragenzufahrten sowie Aufzügen zu Tiefgaragen städtebaulich zu ordnen wird bestimmt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert festgesetzten Flächen im **WA1**, als abstandsflächenprivilegierte Grenzgaragen und im **WA2** die überdachten Tiefgaragenzufahrten straßennah zu verorten sind.

### **6.3.2. Tiefgaragen und Stellplätze**

Bei Tiefgaragen und Stellplätzen handelt es sich um Anlagen, die sich im Wesentlichen unter bzw. direkt auf dem Erdboden befinden, und damit baulich und räumlich nicht in Erscheinung treten. So erachtet es die Stadt einerseits als nicht notwendig, die Standorte durch Planzeichen zu verorten um eine hohe Flexibilität der Planung zu erreichen. Aus diesem Grund werden diese, mit Ausnahme der „Flächen zur mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“, auf dem gesamten Baugrundstück für zulässig erklärt.

Um bei Flächen für Tiefgaragen auch eine mögliche geringe räumliche Wirkung auszuschließen wird bestimmt, dass diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen müssen und im Hinblick auf den Baumschutz auch außerhalb des Wurzelbereich liegen müssen.

### **6.3.3. Zu- und Abfahrten**

Für Garagen einschließlich deren Nebenräumen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachte Tiefgaragenzufahrten bzw. Aufzüge zu Tiefgaragen wird bestimmt, dass ein Stauraum (Zu- und Abfahrt gemäß § 2 Abs. 1 GaStellV) von mindestens 5,0 m eingehalten werden muss. Damit wird entsprechend § 1 der Stellplatzsatzung<sup>67</sup> bzw. § 3 der Garagensatzung<sup>68</sup> der Stadt Schongau durch diesen Bebauungsplan eine abweichende Festsetzung getroffen. Dadurch wird auch der Widerspruch von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung (3 m Länge der Zu- und Abfahrten) zu § 2 Nr. 2a der Garagensatzung (5 m Stauraum) aufgelöst und einheitlich erweitert. Dies dient dazu, den Straßenraum zu entlasten und gleichzeitig Parkangebote z.B. für Besucher oder zum Entladen des PKW zu schaffen und damit die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhöhen.

Darüber hinaus sollen gestalterisch anspruchslose Gebäude im Vorgartenbereich besser integriert und gleichzeitig einer Verengung des Straßenbildes entgegengewirkt werden.

### **6.3.4. Nebengebäude**

Die Stadt erachtet es für nicht notwendig bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes für nicht geeignet die Standorte für Nebengebäude durch Planzeichen zu verorten.

Ein Nebengebäude, insbesondere für Gartengeräte sind im „Parzellierungsbereich“ (**WA1/WA3**) bis 12 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und bis 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ist ausreichend, um entsprechende Gartengerätehäuser unterzubringen. Dabei wird bestimmt, dass der Vorgartenbereich von Nebengebäuden freigehalten werden muss, um den Straßenraum nicht mit gestalterisch anspruchslosen Gebäuden zu belasten und das Straßenbild optisch zu verengen.

Im Bereich „Wohnen im Park“ (**WA2**) können erforderliche Nebengebäude für Müll, Fahrräder und Geräte bis 24 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und bis 50 m<sup>3</sup> umbautem Raum auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (entsprechend der Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO) zugelassen werden. Da die planerische Entscheidung wegen der Lage (die Zuordnung zu den einzelnen Hauseingängen) und Größe (Integration in den parkähnlichen Bereich) noch nicht getroffen werden konnte.

Ebenso wird klargestellt, dass die „Flächen zur Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“,“ hiervon ausgenommen sind.

## **6.4. Immissionsschutz**

Bei der Neuausweisung handelt es sich um typische Fallkonstellationen, einerseits das Heranrücken eines schutzbedürftigen Allgemeine Wohngebietes an eine bestehende, baulich nicht veränderte Straße (ST 2014) und andererseits gewerblichen Lärm, der von Anlagen bzw. anlagebezogenem An- und Abfahrtsverkehr ausgeht.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durch das Büro hcon eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

<sup>67</sup> Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 12.09.1994

<sup>68</sup> Satzung der Stadt Schongau über die Gestaltung von Garagen (Garagensatzung) vom 22.07.1998

<sup>69</sup> hcon: hils consult gmbh, ing.-Büro für bauphysik, „Schalltechnische Untersuchung“ vom 14.01.2022, Bericht 20067\_bpl\_str\_gew\_gu01\_v1

In Folge dessen werden wegen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Franz-Josef-Strauß-Straße (ST 2014) als auch passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile an den einzelnen Gebäudefassaden vorgesehen.

Durch die Festsetzung der Lage der Lärmschutzwand in Verbindung mit der Straßenbegrenzungslinie werden Regelungen getroffen, die der gesetzlichen Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG vorgehen.

### **6.5. Örtliche Verkehrsflächen**

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die Wohnstraßen für die Hauptachse der Straßenraum mit einer Breite von 6,5 m und für den Ringschluss mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,00 m bis 5,55 m RAST 06<sup>70</sup> und entsprechenden seitlichen Schutzstreifen.

Im Bereich der Haupterschließungsstraßen Am Eichenfeld wird bis zum Straßenstich eine Gesamtverkehrsflächenbreite von zukünftig 9,0 m gesichert, das einem Streifen von ca. 1,4 m Tiefe entspricht.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Auf die eigenständige Festsetzung von Geh-/Radwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird verzichtet, da dieses im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Plangeber, die Stadt, erfolgt.

Um eine nicht durch Stellplätze und Zufahrten belasteten Vorgärten zu erreichen wird die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf den Baugrundstücken bestimmt. So wird im „Parzellierungsbereich“ (WA1) je Grundstück eine Breite von 6,0 m (zwei Stellplätze, Stellplatz und Zufahrt zur Einzelgarage oder Zufahrten zu einer Doppelgarage) für ausreichend gesehen. Im Bereich „Wohnen im Park“ (WA2) werden zwei Zufahrten für notwendig erachtet. Für den „Parzellierungsbereich“ (WA3) erfolgt keine Festsetzung, da die Stellplätze in einer Stellplatz-/Garagenzeile untergebracht werden.

### **6.6. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

Um dem Belang der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden gerecht zu werden, werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bestimmt. So dient das Becken der Sammlung und Rückhaltung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers in den Teilgebieten **WA1**, **WA2** und der Erschließungsstraße. Es dient damit dem Schutz des Grundwassers und dem Hochwasserschutz. Hierbei wird eine topographisch günstig gelegene Teilfläche der Fl.-Nrn. 3488 bzw. 1510 von ca. 310 m<sup>2</sup> herangezogen, sodass das gesammelte Niederschlagswasser über einen Kanal in das neue Rückhaltebecken abgeleitet werden kann.

**Die genaue Lage, Dimension wird im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren – Entwurf des Bebauungsplanes - geklärt.**

### **6.7. Grünflächen**

#### **6.7.1. Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz**

Im zentralen Teil des Geltungsbereiches zwischen dem „Parzellierungsbereich“ (WA1) und dem Bereich „Wohnen im Park“ (WA2) wird ein ca. 400 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der den Kindern im Schulalter (Altersgruppe von 6-12 Jahren) des Allgemeinen Wohngebietes zur Verfügung steht. Gemäß § 22 Abs. 1a des BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Auch gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

#### **6.7.2. Öffentliche Grünfläche – Begleit-/Schutzgrün**

Am westlichen bzw. südwestlichen Rand des Geltungsbereichs zur Franz-Josef-Strauß- und Altenstadter Straße (ST 2014) hin wird ein ca. 17 m bis ca. 41 m breites Begleit- und Schutzgrün festgesetzt. Diese

<sup>70</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 Seite 27 Bild 17

dient einerseits zur Aufnahme der Lärmschutzwand als auch zur räumlichen Trennung unterschiedlicher baulicher Nutzungen und setzt so die Vorgaben des „Rahmenplan Schongauer Norden“ um. Die öffentlichen Grünflächen ermöglichen die Ausbildung eines zusammenhängenden, visuell wirksamen Freiflächenkorridors, der zum einen der landschaftlichen Einbindung der entstehenden Baukörper Rechnung trägt und zum anderen die zukünftige Ausbildung von geschlossenen Grünkorridorverbindungen ermöglicht.

Um dieses Begleit- und Schutzgrün für die Bewohner und Öffentlichkeit erlebbar zu machen wird allgemein ein Fuß- und Radweg zugelassen.

## **6.8. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und die Ausbildung eines zusammenhängenden, visuell wirksamen Freiflächenkorridors gemäß den Vorgaben aus dem Rahmenplan sowie des ISEK Schongau zu schaffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind optisch wirksame Eingrünungsmaßnahmen schwerpunktmäßig im Westen und Süden des Geltungsbereichs geboten. Die Eingrünung hat mit heimischen Laubbäumen zu erfolgen. Die Vorgabe der 'heimischen Laubbäume' trägt der räumlichen Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft Rechnung. In Richtung Süden wird die landschaftliche Einbindung der Baukörper durch die Erhaltung der Gehölzbestände gewährleistet.

Die Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes sichern die Durchgrünung, ermöglichen eine ökologische Vernetzung und bewirken ein ansprechendes Straßen- und Freiraumbild.

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

Die Festsetzung stellt den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sicher. Die vorhandenen Gehölzstrukturen ermöglichen aufgrund ihrer derzeitigen Höhenentwicklung (ohne mittelfristige Entwicklungsdauer) eine sofortige Einbindung des geplanten Baukörpers in die Landschaft. Zudem wird damit ein durch die amtl. Biotopkartierung erfasstes Gehölzbiotop dauerhaft gesichert und erhalten.

### **6.8.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu pflanzende Laubbäume**

Die Festsetzung ergänzt die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, da eine angemessene Eingrünung mit Großgrün aufgrund der landschaftlich exponierten Lage und der angrenzenden Strukturen zwingend geboten ist. Im Anschluss an die zu erhaltenden Gehölzflächen wird der Grüngürtel erweitert.

### **6.8.3. Nicht überbaute Flächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die Durchgrünung steigert die Qualität des Wohnumfeldes und des Straßenraums. Die Festsetzung sieht keine standörtliche Festlegung vor. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird deshalb im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr<sup>71</sup> von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung auch dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. 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 dem Boden- und Grundwasserschutz Rechnung getragen.

71 Schreiben vom 27.07.2021 Az 25-4611-113-1-61

#### **6.8.4. Belagsflächen**

Befestigte Flächen sind derart versickerungsfähig auszuführen, dass eine dauerhaft funktionsfähige Wasserdurchlässigkeit des Schichtaufbaus und des darunter liegenden Bodens gegeben ist. Damit wird den umweltfachlichen Zielsetzungen hinsichtlich eines zeitgemäßen Umgangs mit Niederschlagswässern Rechnung getragen und damit die quantitativen Anforderungen an die Entsorgung des Niederschlagswassers reduziert. Dabei bleibt den Bauherren die Art der technischen Umsetzung freigestellt, insbesondere um Konflikte mit der beabsichtigten Nutzung und/oder der Freiflächengestaltung zu vermeiden.

#### **6.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **6.9.1. Zeitliches Verbot von Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen**

Der allgemeine Artenschutz im BNatSchG regelt u.a. das Verbot „*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,*“<sup>72</sup>. Da der Begriff „*gärtnerisch genutzte Grundflächen*“ auch als „*Hausgarten*“<sup>73</sup> ausgelegt werden kann, wird zum Schutz der Natur bestimmt, dass die Beseitigung und der Rückschnitt von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen ist.

##### **6.9.2. Nichtzulässigkeit der Pflanzung von Koniferen und nicht standortgerechten Gehölzen**

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage. Das grünordnerische Konzept sieht die Erhaltung der bestehenden Gehölzstrukturen aus standortheimischen Arten vor. Entsprechend der Umgebung am Stadtrand mit Übergang in die freie Landschaft und der vorhandenen Gehölzstrukturen wird aus städtebaulichen Gründen die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsbildes angestrebt, welches mit der Verwendung von standortgerechten Gehölzen geschaffen wird.

Weiterhin sind siedlungsökologischen Zielen entsprochen werden. Diese Arten wachsen unter den vorhandenen standörtlichen Bedingungen (Boden, Klima) zuverlässig an und sind somit in Bezug auf zu erwartende Wetterextreme vital, dauerhaft und weniger intensiv im Bezug auf die Unterhaltspflege. Vor allem standortgerechte Laubgehölze besitzen einen hohen ökologischen Wert auf und bieten Lebensraum für zahlreiche heimische Tierarten.

Bei der Pflanzung von Koniferen werden diese Ziele aufgrund der klimatischen Anfälligkeit bei Wetterextremen, des geringen ökologischen Wertes und eines einheitlichen, landschaftstypischen Siedlungsbildes nicht erreicht. Diese Arten sind von daher unzulässig.

#### **6.10. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild, zur positiven Gestaltungspflege und zur Schaffung eines gemeinsamen Gebietsmerkmals werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung (wie Doppelhäuser, Hauptdachform, Hauptdachneigung, Hauptfirstrichtung, Hauptdeckungsmaterial, Dachaufbauten, Terrassengeschoß, Geländeänderungen und Einfriedungen) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und ermöglichen dadurch den Bauwerbern einen hohen Gestaltungsfreiraum.

##### **6.10.1. Doppelhäuser/Gebäude einer Hausgruppe**

Um bei einem Doppelhaus bzw. den Gebäude eine Hausgruppe zusätzlich sicherzustellen das die zwei Gebäude durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden und in abgestimmter Gestaltung errichtet werden, werden entsprechende Regelungen zur Höhe (AWH, FH) zur Hauptdachform bzw. Terrassengeschoß, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial sowie die bündige Ausbildung von Flächen (Dach und Wand) und das Verbot von Höhensprüngen (First und Traufe) festgelegt.

##### **6.10.2. Hauptdachgestaltung**

Dächer bestimmen im besonderen Maße das Gesamtbild einer Gemeinde und sind Ausdruck eines örtlichen und landschaftsgebundenen Baustils. So wird, wie im östlichen Baugebiet vorhanden, im „Parzellierungsbereich“ (**WA1/Wa3**) das traditionelle Satteldach mit seiner typischen mittelsteilen Dachneigung festgelegt. Im Bereich „Wohnen im Park“ (**WA2**) wird der klare kubische Baukörper des 21. Jahrhunderts mit begrünem Flachdach festgesetzt. Diese Dachform wird auch im WA1 ermöglicht.

<sup>72</sup> § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG

<sup>73</sup> Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Nr. 1 des Schreibens vom 12.03.2010, AZ 62d-U8602.1-2010/2-2

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Überdachungen, Vordächer, Wintergärten, Dachaufbauten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

Für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude werden abweichende Regelungen getroffen um eine Überhöhung der untergeordneten Gebäude zu vermeiden.

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung über die Gestaltung von Garagen“ (Garagensatzung i.d.F. vom 22.07.1998). Diese gilt insoweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (§ 3 der Satzung). Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf die Dachform (Satteldach nach § 1 Nr. 1 Satz 1 der Satzung), die Dachneigung (15°-23° nach § 1 Nr. 1 Satz 2 der Satzung) und Dacheindeckung (rote Dachpfannen nach § 1 Nr. 3 der Satzung) andere Regelungen. Am Verbot von Dachaufbauten, versetzten Pultdächern oder einhüftigen Dächern (§ 1 Nr. 1 Satz 2 und Satz 3 der Satzung) wird festgehalten und eine sprachliche Anpassung vorgenommen.

### **6.10.3. Hauptdeckungsmaterial**

Im östlichen Baugebiet und im Stadtgebiet kommen geneigte Dächer mit kleinteiliger Ziegel- oder Betonsteindeckung in Erdtönen vor. Die Stadt erachtet dieses Material als ortstypisch und landschaftsgebunden und sieht es ortsgestalterisch für erforderlich an eine entsprechende Regelung für geneigte Dächer zu treffen. Dabei wird den festgelegten Hauptdachneigungen entsprechend das Deckungsmaterial bestimmt. Durch die Festsetzung der Dacheindeckung wird die geneigte Dachfläche kleinteilig strukturiert und damit gleichzeitig bauästhetisch das Ortsbild beeinträchtigende andere Dachmaterialien ausgeschlossen. In Bezug auf die Dachfarbe wird die vorhandene Bandbreite der roten und rotbraunen Dachsteine beibehalten.

Für Flachdächer wird ein extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt. Um bei kleineren Flächen den Aufwand für die extensive Begrünung zu ersparen und dadurch die Akzeptanz bei den Bauherren zu erhöhen, wird eine Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> eingeführt. Diese Grundfläche entspricht den angebotenen kleineren Gartengerätehütten der Bau- und Gartenmärkte.

Dies dient mit seiner kleinklimatischen Funktion dem Klimaschutz. So speichern diese Gründächer auf natürliche Art Wasser, binden Staub und heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf. Auf begrünten Dachflächen entwickelt sich ein spezieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie stellen einen Beitrag zur Biodiversität dar.

### **6.10.4. Dachaufbauten**

Das Dach einer baulichen Anlage ist hinsichtlich seiner Geschlossenheit, flächenhaften Wirkung aber auch dem Fehlen von Aufbauten von besonderer Bedeutung. So sind Dachaufbauten in ihrer Anzahl, Größe und Lage wesentliche Teile von Dächern. Da sie entscheidend das Gesamtbild des Gebäudes prägen wirken sie sich auf das Orts- und Straßenbild aus.

Um eine Unterordnung von Zwerchgiebeln<sup>74n</sup> bzw. Zwerchhäusern zu erreichen werden diese in ihrer Breite prozentual zur Firstlänge festgelegt und ein Unterschreiten des Nebenfirstes bestimmt.

### **6.10.5. Solarenergieanlagen/Sonnenkollektoren**

Es wird bestimmt, dass im Gegensatz zu den Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gebäudeabhängige Solarenergieanlagen und Solarkollektoren (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a Buchstabe aa BayBO) nur **in** und **an** den Dachflächen zulässig sind. Dabei bestimmt die Präposition, dass die Solarenergieanlagen und Solarkollektoren „**in**“, als Teil der Dachfläche, also in diese eingebaut sind und „**an**“, in geringem Abstand zur Dachfläche parallel zu dieser (in ca. 15 cm bis ca. 20 cm Abstand) errichtet werden. Somit wird die Außenkante der Dachfläche weder am First noch an der Traufe bzw. Ortgang überschritten.

Aufgrund der mit der Hauptdachneigung verfolgten positiven Gestaltungspflege werden aufgeständerte Solarenergieanlagen und Solarkollektoren, die sich „**auf**“ der Dachfläche befinden, verboten. Damit bleibt das gemeinsame Charaktermerkmal der geneigten Dächer erhalten. Ein Aufständern von Solarenergieanlagen und Solarkollektoren würde entweder bei einer Zeilenanordnung zu steileren Neigungen der Modulflächen und damit zu einer optischen Überhöhung führen oder bei einer Reihenanordnung mit quer zum Satteldach aufgeständerten Modulen zu einer Störung der Dachlandschaft und damit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

So ergeben sich trotz des Verbotes des Aufständerns auf Dächern Gestaltungsprobleme bei der Einbindung in die Dachfläche. Weitere wünschenswerte Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere zur Lage und Größe der Module werden nicht getroffen, um die Variabilität zu erhöhen und den Ertrag der Anlagen nicht weiter einzuschränken. So obliegt es dem Bauwerber, die Lage, Größe und Position der Anlagen und die Restfläche des Daches in einem ruhigen, harmonischen Verhältnis zueinander zu stellen und auf

<sup>74</sup> „... während das Zwerchhaus als Baukörper zwar bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, der aus der Fassade aufsteigt.“

störend wirkende Formen, wie „ausgebissene“ und abgetreppte Formen zu verzichten. Es wird empfohlen, klaren rechteckigen Formen in Zeilenanordnung den Vorzug zu geben oder die Anlagen auf Gebäudeteile zu beschränken.

#### **6.10.6. Terrassengeschoß**

Um dem Terrassengeschoß als zusätzliches Vollgeschoß die Dominanz zu nehmen und die Beschränkung der Geschoss-Grundfläche zu unterstreichen wird bestimmt, dass das Terrassengeschoß auf zwei Gebäudeseiten zurückspringen muss. Die unterschiedlichen Werte begründen sich aus der besseren Nutzbarkeit der Terrassenflächen.

#### **6.10.7. Geländemodellierungen**

Um die Topographie an die Gebäude und die Straße anzugleichen, werden Aufschüttungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich, um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Diese Vorgabe ist ausreichend, um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden.

**Die genauen Aufschüttungshöhen werden im Rahmen der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren – Entwurf des Bebauungsplanes - ergänzt.**

#### **6.10.8. Einfriedungen**

Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Regelungen zur Art (offen und sockellos) und Höhe (1,2 m bzw. 2,0 m) der baulichen und nicht-baulichen Einfriedungen getroffen. Offen ist eine Einfriedung, wenn sie nicht als geschlossene Wand ausgebildet ist oder optisch nicht als solche wirkt, also durchsichtig ist. Um zum öffentlichen Straßenraum eine Einheitlichkeit zu schaffen, werden Zäune aus Maschendraht und Doppelstabmatten ausgeschlossen.

Dabei wird die genehmigungsfreie Vorgabe der BayBO (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7c BayBO) und deren Begrifflichkeit aufgegriffen. So ist, wie im Bauaufsichtsrecht üblich, von der geplanten Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung oder Stützmauer auszugehen.

Als Ausnahme werden Terrassentrennwände im WA1 zwischen den Doppelhäusern und im gesamten WA2 zugelassen.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs zu erhalten und die barrierefreie Zufahrtmöglichkeit zu den Garagen, Carports und Stellplätzen zu erhöhen, werden Einfriedungen im Bereich von Zu- und Ausfahrten von und auf die Grundstücke verboten.

#### **6.11. Elektroladestation**

Um im Geltungsbereich der Elektromobilität Rechnung zu tragen, werden Elektroladestationen zum Aufladen für Elektrofahrzeuge (Kfz) nach Art. 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BayBO festgesetzt, um so die Ladeinfrastruktur zu verbessern und die Akzeptanz zu erhöhen. Für Elektrofahrräder (e-Bikes, Pedelec etc.) wird jedoch auf eine verbindliche Regelung verzichtet. Insbesondere, da Elektroladestationen für KFZ eine höhere Spannung, Stromstärke und Leistungsabgabe (z.B. dreiphasig mit 400 V, 63 A und 43 kW) erfordern und deswegen kostenintensiver zu installieren bzw. schwerer nachzurüsten sind. Im Gegensatz hierzu stehen kleinere Elektrofahrzeuge, die über eine kleine Batteriekapazität verfügen und mit einfachen Mitteln (übliche Haushaltssteckdosen, einphasig, 230 V, 10 -16 A und 2,3 kW) aufgeladen werden können.

Innerhalb des Projekts LADEN2020<sup>75</sup> wurde folgendes festgestellt:

*„Je mehr Menschen eine private Ladestation am Haus einrichten und nutzen, desto stärker sinkt der Bedarf an öffentlicher- und halböffentlicher Ladeinfrastruktur. Schon bei einer Zunahme der Lademöglichkeiten in privaten Haushalten um zehn Prozent senkt der Bedarf an öffentlichen Stationen um 20 Prozent, wie die Forscher berichten.“<sup>76</sup>*

Nach Aussage des Projektleiters der Studie existiert bislang noch keine fundierte Methode, um den Gesamtbedarf an Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu bestimmen. So wird in der Regelung der Hessischen Garagenverordnung<sup>77</sup> ein Anteil an Ladestationen von 5% und, in der Literatur aufgrund des steigenden Bedarfs, ein Anteil von 10 % aller Hausparkplätze für erforderlich gesehen.

Die Gemeinde sieht es für ausreichend an, lediglich einen Anteil von 5 % an Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu fordern.

<sup>75</sup> Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) und des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT)

<sup>76</sup> [www.wissenschaft.de/umwelt-natur/wie-viele-stromtankstellen-brauchen-wir/](http://www.wissenschaft.de/umwelt-natur/wie-viele-stromtankstellen-brauchen-wir/), Datenabruf 05-2019

<sup>77</sup> § 2 Abs. 3 GaVO i.d.F. vom 17.11.2014: „Garagen müssen eine ausreichende Anzahl von Einstellplätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen. Der Anteil dieser Einstellplätze bezogen auf die Gesamtzahl der Einstellplätze muss mindestens 5 Prozent betragen.“

Ferner wird auf Art. 8 Abs. 2 und Abs. 5 der EU-Richtlinie zur Gebäudeeffizienz<sup>78</sup> verwiesen, die die Mitgliedstaaten verpflichtet „für jeden Stellplatz die Leitungsinfrastruktur, nämlich die Schutzrohre für Elektrokabel, errichtet wird, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen“. Diese Vorgabe setzt das „Gesetz zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität in Gebäuden“<sup>79</sup> um. So sieht dieses Gesetz vor, dass bei dem Neubau beziehungsweise einer größeren Renovierung von Gebäuden mit mehr als zehn Parkplätzen, bei Wohngebäuden jeder Stellplatz und bei Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Gewerbe) jeder fünfte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel (Leitungsinfrastruktur) ausgestattet bzw. mindestens ein Ladepunkt errichtet wird. So wird gewährleistet, dass Ladepunkte rasch errichtet werden können, wenn diese erforderlich werden.

#### **6.12. Maßangabe**

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Grenzen der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke. Weitere Maße der durch Planzeichen festgelegten überbaubaren 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 die Geltung der Abstandsflächen gemäß der BayBO angeordnet wurde.

#### **6.13. Leitungsrecht**

Um einen Ringschluss der der Abwasserleitung vom Parzellierungsbereich in die vorhandene Leitung in der Straße Am Hohen Graben zu ermöglichen, wird ein 2 Leitungsrecht auf der Fl.-Nr. 3484/4 festgesetzt, das privatrechtlich auf Fl.-Nr. 1499/6 fortgeführt wird.

#### **6.14. Weitere Inhalte**

In den Planunterlagen werden der bestehende prägende Gehölzbestand aus der Drohnenbefliegung und die Höhenschichtlinien aus dem digitalen Geländemodell (DGM1) übernommen. Nachrichtlich übernommen werden die Anbauverbotszone der Staatsstraße und das kartierte Biotop. Aus Gründen der Eigenvorsorge in Bezug auf die natürliche Radon-222.Aktivität erfolgt zusätzlich der Hinweis auf § 123 Abs. 1 StrSchG.

<sup>78</sup> Richtlinie **2018/844/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. EU L 156 vom 19.06.2018, S. 75)

<sup>79</sup> Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 33.990 m<sup>2</sup></b>	<b>73,7%</b>
Gebäude und Hecken (B112)	ca. 110 m <sup>2</sup>	0,3%
Feldgehölz (B212, B213)	ca. 5.930 m <sup>2</sup>	17,4%
Intensivgrünland (G11)	ca. 19.310 m <sup>2</sup>	56,8%
Extensivgrünland (G212)	ca. 4.500 m <sup>2</sup>	13,2%
Extensivgrünland (G212-GU651L)	ca. 1.010 m <sup>2</sup>	3,0%
Ruderalsäume, fuderale Staudenflur (K11)	ca. 1.480 m <sup>2</sup>	4,4%
Grünflächen entlang von von Verkehrsflächen (V51)	ca. 300 m <sup>2</sup>	0,9%
Straßenverkehrsfläche, versiegelt (V11)	ca. 1.120 m <sup>2</sup>	3,3%
Rad-/Fuß-/Wirtschaftswege, unbefestigt (V331)	ca. 230 m <sup>2</sup>	0,7%
<b>davon Bebauungsplan Nr. 3</b>	<b>ca. 4.535 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.580 m <sup>2</sup>	56,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 400 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,16
Gesamt-Versiegelung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 600 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,23
Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 200 m <sup>2</sup>	<b>50 vom Hundert</b>
Geschossfläche	GF 1.290 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,50
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.865 m <sup>2</sup>	41,1%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m <sup>2</sup>	0,9%

Tab. 2: Flächenverteilung - Maß der baulichen Nutzung - Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 33.990 m<sup>2</sup></b>	
Allgemeine Wohngebiete (Bauland § 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 21.455 m <sup>2</sup>	63,1%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 4.690 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,22
Grundflächenüberschreitung für Terrassen	GR 938 m <sup>2</sup>	20%
Gesamt-Versiegelung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 12.873 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,60
Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 7.246 m <sup>2</sup>	<b>129 vom Hundert</b>
Verkehrsfläche	ca. 4.250 m <sup>2</sup>	12,5%
Flächen zur Regelung für den Wasserabfluss	ca. 315 m <sup>2</sup>	0,9%
öffentliche Grünfläche	ca. 7.970 m <sup>2</sup>	23,4%
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 10.695 m<sup>2</sup></b>	GRZ = 0,50
Geschossflächenzahl (§ 20 Abs.2 BauNVO)	ca. 12.144 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,57
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 27.818 m<sup>2</sup></b>	<b>81,8%</b>

Tab. 3: Flächenverteilung - Maß der baulichen Nutzung - Neu

### 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB wird im weiteren Verfahren geprüft.

Fl.-Nr.	Lage	Art	Flächen
3484/4	Am Eichenfeld - privat -	„Leitungsrecht“ Bisher: unbeplanter Bereich – Außenbereich § 35 BauGB	2,0 x 21,3 m ca. 43, m <sup>2</sup>
Die Festsetzung als „Fläche mit Leitungsrecht“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) erfordert keine Entziehung des Eigentums, da das Eigentum „nur“ beschränkt wird. Für die Begründung des Leitungsrechts wird auf § 41 Abs. 1 BauGB verwiesen.			
Die Durchführung der Festsetzung kann dem Eigentümer wirtschaftlich zugemutet werden, da der ca. 60 m lange und 2 m breite Fortsatz des Grundstücks bislang selbstständig nicht bebaubar ist.			

Tab. 4: Leitungsrecht

### **7.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **7.3.1. Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Für das Schutzgut wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die vorhandenen Nutzungen (vgl. Kap. 2.7.3) hinsichtlich deren Immissionswirkungen untersucht. Dabei werden Verkehrsgeräusche, Gewerbegeräusche, Sport- und Freizeitgeräusch, landwirtschaftliche Immissionen und Fluggeräusche (Franz-Josef-Strauß Kaserne, Rettungshubschrauber-Landestelle) betrachtet. Im Ergebnis werden die jeweils maßgeblichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte in Teilen überschritten.

Die Bedeutung der Immissionen, vor allem des Verkehrs- und Gewerbebelärs, wird für das Plangebiet als hoch eingestuft.

Es werden aktive Maßnahmen mit Errichtung einer Schallschutzwand sowie passive Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen vorgesehen.

Die Lärmimmissionen für die vorhandene Bebauung werden sich nicht wesentlich verändern. Einerseits gibt es durch das neue benachbarte Baugebiet mehr Quell- und Zielverkehr, andererseits entsteht durch die Bebauung ein zusätzlicher baulicher Schallschutz.

In Bezug auf die Erholungs- und Freizeitfunktion sieht das grünordnerische Konzept die Festsetzung von Flächen zum Spielen, eine parkartige Gestaltung mit Geh- und Radwegen sowie eine Ein- und Durchgrünung vor. Es lassen sich in Bezug auf die Erholungsfunktion keine Auswirkungen erkennen. Im Umgriff um das Baugebiet bestehen für die Anwohner zudem Möglichkeiten zur Naherholung am Ortsrand.

#### **7.3.2. Schutzgut Boden**

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK) sind im Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) anzutreffen. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Durch die Neuerschließung mit Verkehrsflächen und Wohnbebauung, zum Teil als Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage, kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen sowie einer Entfernung von Deckschichten.

Durch die geplante Grünordnung, die eine Begrünung der Tiefgarage und die Erhaltung von bestehenden Gehölzbeständen sowie des kartierten Biotops vorsieht, bleiben bewachsene Vegetationsflächen und Gehölzbestände vorhanden.

Aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes (WA1 – 3) ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Festsetzungen sehen zum Schutz des Bodens vor, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen. In den öffentlichen Grünflächen und den Freiflächen des Geschosswohnungsbaus sind Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Grünordnung der öffentlichen Grünflächen und der Freiflächen des Geschosswohnungsbaus sieht eine extensive Bodennutzung vor, so dass sich Stoffeinträge in den Boden minimiert werden.

Durch die textlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und

#### **7.3.3. Schutzgut Fläche**

Die Bestandsflächen bestehen zur Hälfte aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, zur anderen Hälfte aus Gehölzflächen sowie Extensivgrünland, welches in Teilen als arten- und strukturreiches Dauergrünland geschützt ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen, einschließlich Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage bedingt eine Neuversiegelung mit einer GRZ 0,25 (WA1), GRZ 0,18 (WA2) und 0,20 (WA3) für die jeweiligen Grundstücke sowie im Weiteren der Verkehrsflächen zur Erschließung. Die Summe der Versiegelung im Geltungsbereich liegt lt. Kap. 7.1 bei 27.8018 m<sup>2</sup> (= 81,8 %).

Die Bedeutung des Schutzgutes wird als hoch eingestuft.

Durch die Flächenversiegelung (Bebauung, Verkehrsflächen einschl. Tiefgarage) und die Flächenumwandlung von landwirtschaftlich genutzten bzw. extensiven Flächen ergeben sich Beeinträchtigungen. Diese werden durch die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen zur Erhaltung der Gehölzbestände einschließlich des Gehölzbiotopes sowie zur Neupflanzung von Gehölzen vorsehen, und die weiteren Maßnahmen zur Grünordnung mit Entwicklung einer Parkanlage sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Die Beseitigung des gem. Art. 23 BayNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland wird auf einer externen Ökokontofläche kompensiert.

Durch die textlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

#### **7.3.4. Schutzgut Wasser**

Das Gebiet liegt im Bereich der Porengrundwasserleiter und weist einen Grundwasserflurabstand > 2 m auf. Stau- und Haftnässe ist nicht vorhanden. Oberflächengewässer und wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser wird als gering eingestuft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in den öffentlichen Grünflächen eine gesonderte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen, welches zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser und dessen langsamer Versickerung dient.

Im Weiteren sind befestigte Flächen wie Geh- und Radwege, Einfahrten und Plätze sind nur im erforderlichen Umfang und ausschließlich versickerungsfähig herzustellen.

#### **7.3.5. Schutzgut Klima und Luft**

Die Gehölzflächen im Geltungsbereich sind als Frischluftproduzenten anzusprechen und die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Flächen sind aufgrund deren Lage und Größe vor allem kleinklimatisch wirksam.

Die Bedeutung des Schutzgutes Klima und Luft wird als gering eingestuft.

Die vorgesehene Bebauung sieht die Erhaltung der Gehölzflächen sowie die Entwicklung eines Grüngürtels aus Gehölzen vor. Es werden Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen.

Somit ergeben sich lufthygienisch keine dauerhaft wirksamen Beeinträchtigungen. Auswirkungen auf die Frischluftentstehung sind nicht gegeben. Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung werden durch die Begrünungsmaßnahmen minimiert.

#### **7.3.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich liegen keine bekannten Boden- und kein landschaftsprägendes Denkmal. Sachgüter bestehen nicht.

Die Bedeutung des Schutzgutes wird als gering eingestuft.

Es werden keine weiteren Festsetzungen und Hinweise getroffen.

#### **7.3.7. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet stellt sich zweigeteilt dar. Im nördlichen Geltungsbereich überwiegt die intensive Grünlandnutzung, während im südlichen Plangebiet sich durch weitreichende Nutzungsaufgabe extensive Grünlandflächen, in Teilen (auf Fl.-Nr. 1507, Gemarkung Schongau) mit Schutzstatus gem. Art. 23 BayNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG sowie Feldgehölze aus einheimischen Arten, zum Teil mit bereits alter Ausprägung, entwickelt haben. Teile der Feldgehölze sind seit 1992 von der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

Die Planung sieht vor, die bestehenden Gehölzflächen weitestgehend und das kartierte Biotop vollständig in die Planung zu integrieren und im Bestand zu erhalten. Die Erhebungen mit Stand Mai 2022 ergaben, dass für 1.010 m<sup>2</sup> arten- und strukturreiches Dauergrünland Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche durchzuführen sind, da dieses Biotop beeinträchtigt und beseitigt wird.

Nachweise aus der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die Überprüfung der Sekundärdaten in Verbindung mit den bestehenden Biotop- und Nutzungserhebungen ergab keine Hinweise auf eine Betroffenheit von Arten, die dem besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) unterliegen.

Die Bedeutung des Schutzgutes wird als hoch eingestuft.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt. Für die Fällung von Gehölzen wird der gesetzlich vorgegebene Rodungszeitraum (zwischen 01.10 und 28.02. des Folgejahres) eingehalten. Vorab werden die Gehölze auf Artnachweise von geschützten Tierarten untersucht. Falls notwendig, werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Für den Verlust des arten- und strukturreichen Dauergrünlands wird ein gleichwertiger und gleichartiger Ersatz auf einer externen Kompensationsfläche (Fl.-Nr. 6656, TF, Gemarkung Peiting) mit dem Flächenansatz 1:1 durchgeführt.

#### **7.3.8. Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch seine topographisch erhöhte Lage am Stadtrand. Landschaftsbildprägend sind die vorhandenen Gehölzriegel, welche entlang der bestehenden Straßen liegen und Sichtschutz sowie räumliche Zäsur sind. Das Plangebiet liegt im Umgriff der landschafts- und raumpprägenden Hangkante ‚Siechenhalde‘.

Die Bedeutung des Schutzgutes wird als mittel eingestuft.

Die bestehenden Gehölzriegel sollen u.a. aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Funktionen erhalten werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung sehen die Erhaltung sowie die Ergänzung der Anpflanzung vor, so dass das Plangebiet in die Landschaft eingebunden wird.

### **7.3.9. Wechselwirkungen**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Es sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

### **7.3.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung des Bebauungsplanes, welcher aufgrund der Wohnbedarfs im öffentlichen Interesse liegt, würden die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen und die vorhandenen Bestände weiterhin bestehen.

Auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes bleiben die Gehölzbestände weitestgehend erhalten.

### **7.4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die geplante Bebauung sieht die Überbauung eines gem. Art. 23 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG vorhandenen Biotopes, eines arten- und strukturreichen Dauergrünlands (G212-GU651L) mit 1.010 m<sup>2</sup>, vor. Im Zuge der Bebauung muss die Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotopfläche erfolgen, welche einem weitgehendem Veränderungsverbot unterliegt. Die Beseitigung eines Biotopes kann gem. Art. 23 Abs. 3 zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen gleichartig ausgeglichen werden können. Die Gründe für die Beseitigung der Biotopfläche lassen sich mit einem überwiegend öffentlichen Interesse – hier die Bereitstellung von Wohnraum – begründen.

Dazu wird eine Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des Biotopes nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG beantragt. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau erfolgt eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung über einen Flächenansatz von 1:1 auf einer externen, als geeignet erachteten und zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche der Stadt Schongau (Fl.-Nr. 6657, TF, Gemarkung Peiting).

### **7.5. Artenschutzrechtliche Belange**

Bei der Überprüfung der bekannten Sekundärdaten (Artenschutzkartierung) für das Gebiet ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von geschützten und bestimmten anderen Arten für das Plangebiet. Im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzbeitrages als kurze spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums.

Im Ergebnis sind aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände bei der Rodung Maßnahmen zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durchzuführen.

So ist im Rahmen der Rodung sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten (wie baumbewohnende Fledermäuse) betroffen sind. Dazu wird eine Kontrolle durch eine fachlich geeignete und durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde/UNB benannte Person durchgeführt. Im Weiteren sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiträume (nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 einzuhalten. Diese Zeiträume gelten im Weiteren auch für die Baufeldfreimachung.

Sollten sich Hinweise auf eine Nutzung durch geschützte und bestimmte andere Arten ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauausführung sicher zu stellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung, noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderlaufen.

### **7.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Im Zuge der Umsetzung der Baulanderschließung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### **1 V Allgemeine Schutzmaßnahmen, insbesondere für verbleibende Gehölz- und Heckenbestände sowie zum Schutz des Bodens**

Die zu erhaltenden Bestände sollen vor unbeabsichtigten Beeinträchtigungen wie mechanische Beschädigung, Stoffeinträge, Überfüllungen und Abgrabungen geschützt werden. Es werden Maßnahmen gem. DIN 18 920 und RAS-LP3 getroffen. Bei Bedarf erfolgt eine Sicherung mit Schutzzäunen.

Der abgetragene Boden wird fachgerecht gesichert und getrennt nach Oberboden und Unterboden gelagert bzw. weiterverwendet.

Es werden Maschinen und Geräte eingesetzt, die dem Stand der Technik entsprechen und regelmäßig gewartet werden, um Verunreinigungen des Bodens mit Schmiermitteln und Treibstoffen zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall erfolgt nach den einschlägigen Fachnormen.

#### **2 V Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten zum Schutz von Vögeln und potenziellen Fledermausquartieren sowie für die Baufeldfreimachung**

Die Rodungsarbeiten erfolgen gem. § 39 (5) BNatSchG zum Schutz von Vögeln grundsätzlich außerhalb der Nist- und Brutzeiten, nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

Diese Vorgabe trifft auch auf die Baufeldfreimachung insgesamt zu.

Vor der Rodung von Bäumen erfolgt eine Kontrolle auf eine Betroffenheit von baumbewohnenden Fledermäusen. Das Fällen von Bäumen mit Quartiernachweisen von Fledermäusen kann unter Zurückstellung der avifaunistisch erforderlichen Zeiträume bereits im September/Okttober und hier in warmen Perioden erfolgen.

Die Kontrolle wird durch eine fachlich geeignete Person durchgeführt, welche durch die zuständige UNB benannt wird.

3 V/A Ausgleich für den Verlust von arten- und strukturreichem Dauergrünland (G212-GU651L) auf Fl.-Nr. 6656, TF, Gemarkung Peiting

Auf einem bestehenden Ökokonto der Stadt Schongau werden 1.010 m<sup>2</sup> arten- und strukturreiches, extensiv genutztes Grünland als Ausgleich für die Beseitigung einer als Biotop erhobenen Fläche abgebucht.

### **7.7. Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Die Zahl der Wohnungen beträgt im „Parzellierungsbereich“ (**WA1/WA3**) bei einer Bebauung mit Einfamilien-/Reihenhäusern mindestens 26 Wohnungen und bei teilweiser Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern bis zu ca. 46 Wohnungen (inkl. 5 Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern) sowie im Bereich „Wohnen im Park“ (**WA2**) mindestens 30 familiengerechte Wohnungen bis ca. 55 Wohnungen. Bei statistisch 1,99 Bewohnern/Wohnung<sup>80</sup> und einem Bewohner/Einliegerwohnung ergibt sich statistisch insgesamt eine Anzahl von ca. 111 Einwohnern bis ca. 191 Einwohnern.

Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis zu 2 Kindertagesstätten-Betreuungsplätzen,
- bis zu 6 Kindergartenplätzen,
- bis zu 8 Grundschulplätzen,
- bis zu 9 Schulplätzen (weiterführende Schulen)
- bis zu 2 Schulplätzen (höhere Schulen)
- bis zu 1 Pflegeplatz und
- 12 Urnenplätzen bzw. 12 Erdgräbern mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 12 Jahre Ruhezeit im Erd- bzw. Urnengrab).

Dies kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

### **7.8. Kinderspielplatz**

Bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen (Art. 7 Abs. 3 BayBO). Für die Mehrfamilienhäuser im **WA2** mit einer Geschossfläche GF von ca. 4.118 m<sup>2</sup> und einer angenommenen Nutzfläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> ergibt sich demnach eine erforderliche Kinderspielplatzfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>, die im Bereich der Baugrundstücke auch als öffentlicher Kinderspielplatz nachgewiesen werden kann.

### **7.9. Abstandsflächen**

Für das Maß der Abstandsfläche wird an der ab dem 01.02.2021 mit Änderung vom 01.06.2021 gültigen Regelung der Bayerischen Bauordnung für Gemeinden unter 250.000 Einwohnern festgehalten. Damit ist eine Anordnung der Abstandsfläche nicht mehr erforderlich, da mit der obigen Novelle der Vorrang des Planungsrechts (von 01.06.1994 bis 31.01.2021) entfallen ist.

### **7.10. Zahl der notwendigen Stellplätze**

Der Bebauungsplan verweist auf die „Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen“ (Stellplatzsatzung) i.d.F. vom 12.09.1994, insbesondere wird im Sinne von Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie die „Anlage zu § 2 Abs. 1“ mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf. So wird für Ein- und Zweifamilienhäuser (auch als Doppelhaus) und Mehrfamilienhäuser die Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit, bezogen auf deren Flächengröße, geregelt.

Damit wird die für die örtlichen Gegebenheiten einer Stadtgemeinde angepasste und nach der kommunalen Entwicklungsstrategie ausgerichtete Stellplatzregelung beibehalten.

### **7.11. Abschätzung des Verkehrsaufkommens**

Im Rahmen der Erstellung des Angebotsbebauungsplanes wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Verwendung des Programms Ver\_Bau<sup>81</sup> durchgeführt.

<sup>80</sup> Datengrundlage für die Stadt Schongau, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)

<sup>81</sup> **Ver\_Bau**: Bosserhoff: Ver\_Bau-Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 12-2021

Beim FGSV-Vorgehen<sup>82</sup> wurde auf die statistisch abgeschätzte Einwohnerzahl abgestellt. Daraus ergab sich eine Tagesbelastung im Kfz-Verkehr (Quell-/Zielverkehr)/24 h von ca. 97 bis ca. 410 Fahrten/24h. Dies ergibt einen Mehrverkehr für die morgendliche Spitzenstunde (06:00-07:00) von 20 Kfz und für die abendliche Spitzenstunde (17:00-18:00) von 17 Kfz/h.

Diese Verkehrsmenge lässt sich zu 2/3 bzw. 1/3 auf die beiden Verkehrsknoten (Franz-Josef-Strauß-Straße/Am Eichenfeld und Altenstadter Straße/Am Hohen Graben) aufteilen, sodass eine Verkehrsmehrung von ca. 12 bzw. ca. 6 Kfz/h vorliegt. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass der durch das geplante Neubaugebiet zusätzlich entstehende Verkehr im Bereich der Kreuzung zu verkehrlichen Defiziten führt.

#### **7.12. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Hinweise zum Artenschutz 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 Stadt 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.

#### **7.13. Vorhandene Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft eine Kanalleitung der Stadtwerke Schongau als Betreiberin der örtlichen Abwasserbeseitigung.

#### **7.14. Abweichung vom Rahmenplan**

Rechtliche Bedeutung besitzt der Rahmenplan bzw. das städtebauliche als eine von der Stadt beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), die bei der Aufstellung der Bauleitpläne (Bebauungs- bzw. Flächennutzungsplan) als Planungsleitlinie zu berücksichtigen ist.

Nachdem durch den Bebauungsplan Nr. 92 die Leitbildfunktion des Rahmenplanes in seiner Struktur erhalten bleibt und es sich überwiegend um Randkorrekturen gegenüber dem Rahmenplan i.d.F. vom 24.06.2009 im Bereich der „vordringlich zu erhaltende Grünstrukturen“ und „zu entwickelnden Grünstrukturen“ handelt und diese auf eine durchaus verträgliche, funktionserhaltende Größe reduziert werden, sieht die Planungsträgerin in diesem Punkt keine echte Abweichung, sondern lediglich eine Konkretisierung der Zielsetzungen des Rahmenplanes. Gleiches ist für die westliche Begrünung des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes Nr. 72 „Schongau Norden Teil WA“ vom 25.04.2016 anzunehmen.

#### **7.15. Dienstleistungsrichtlinie**

Nach der Dienstleistungsrichtlinie im Binnenmarkt<sup>83</sup> (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<sup>84</sup> stellt die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne des Art. 4 der DL-RL<sup>85</sup> dar. Obwohl der Erwägungsgrund 9<sup>86</sup> der DL-RL keine Anwendung für Vorschriften der Bodennutzung bzw. der Stadtplanung und damit in Deutschland der Bauleitplanung vorsieht, gelten als

<sup>82</sup> **FGSV:** Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

<sup>83</sup> 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)

<sup>84</sup> EuGH U 30.01.2018 C-360/15 C-31/16

<sup>85</sup> 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;“

<sup>86</sup> Erwägungsgrund 9 Satz 2 Dienstleistungen-Richtlinie: "Sie findet somit keine Anwendung auf Anforderungen wie... ..Vorschriften der Stadtentwicklung oder Bodennutzung, der Stadtplanung oder Raumordnung, Baunormen ..."

Dienstleistungen im Sinne von Art. 50 des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft<sup>87</sup> insbesondere gewerbliche, kaufmännische, handwerkliche und freiberufliche Tätigkeiten.

Die Festsetzungen zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen stellen

- weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder - bei Gesellschaften - aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes dar (Nicht-Diskriminierung);
- sind durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses, hier der städtebaulichen Notwendigkeit (siehe Ziffern 6.1.1/6.1.2) gerechtfertigt (erforderlich) und
- ist zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten städtebaulichen Ziels einer gewerblichen Nutzung und der Beherbergung (siehe Ziffer 1.2) geeignet; sie gehen auch nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses städtebaulichen Ziels erforderlich ist. Weniger einschneidende Maßnahmen als die Festsetzung zum Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen und der Mobilfunkanlagen, die zum selben Ergebnis führen, sind nicht erkennbar (verhältnismäßig).

### 7.16. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ferner wird im Umgriff von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Größe der Bauflächen) abgewichen.

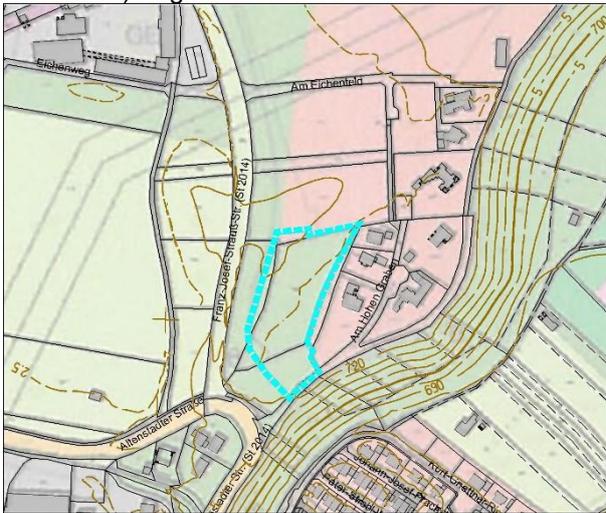


Abb. 12: Rechtswirksamer  
Flächennutzungsplan  
(Originalmaßstab: 1/5.000)

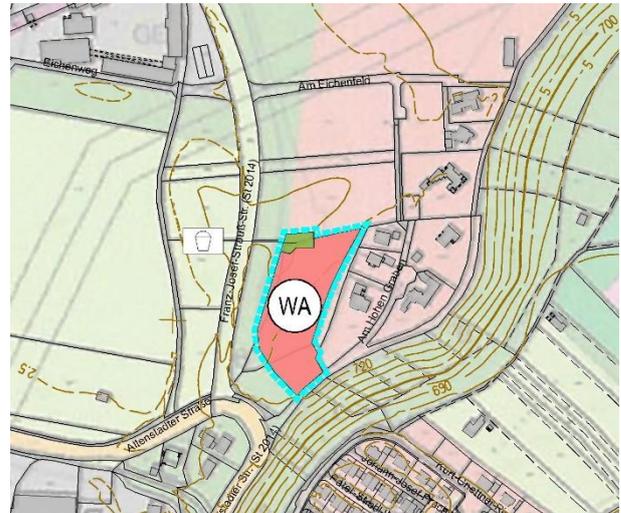


Abb. 13: Berichtigung des  
Flächennutzungsplanes  
(Originalmaßstab: 1/5.000)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der XX. Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen einer Generalisierung ein „Allgemeines Wohngebiet“ und „Grünfläche gem. § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Ferner werden die bisherige Planzeichnung des Flächennutzungsplanes, der Bau- und Flurbestand und die digitale Höhenkarte dargestellt.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Schongau, nach wie vor sichergestellt.

Gebietsart	Bisherige Darstellung		Neue Darstellung	
	Fläche	Verteilung	Fläche	Verteilung
Grünfläche	ca. 0,702 ha	97,2%	ca. 0,040 ha	5,5%
Allgemeines wohngebiet	ca. 0,020 ha	0,0%	ca. 0,682 ha	94,5%
<b>Änderungsbereich Summe</b>	<b>ca. 0,722 ha</b>	<b>97,2%</b>	<b>ca. 0,722 ha</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 5: Flächenänderung im Berichtigungsbereich

<sup>87</sup> 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 durch, 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.“

**7.17. 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.

**8. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE****8.1. Landesplanerische Überprüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen****8.1.1. Strukturdaten****Einwohnerzahl der Gemeinde:**

12.350 Einwohner am 31.12.2020

**Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre:**

11.659 Einwohner am 31.12.2011, damit +691 Einwohner

**Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung**

12.800 Einwohner im Jahr 2032 bzw. 13.000 Einwohner im Jahr 2039

**Bevölkerungsprognose des Landkreises**

5,88 % „stark zunehmend“ für das Jahr 2039

**Durchschnittliche Haushaltsgröße**

1,99 Einwohner/Wohnung

**Einstufung im Zentrale Orte-System**

„Mittelzentrum“ als Doppelort mit Peiting

**Gebietskategorie gem. LEP**

„allgemeiner ländlicher Raum“

**Verkehrsanbindung**

Bundesstraße B 17, Staatsstraße ST 2014, Bahnhof Schongau Bahnstrecke Personenverkehr „Schongau – Peißenberg“ bzw. Güterverkehr „Landsberg (Lech) – Schongau“, Buslinien: 9657 nach Ingenried, 9824 nach Landsberg, 9821 nach Prem, 9822 nach Urspring, 9656 nach Weilheim, sowie Stadtbus.

**Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

keine Daten vorhanden

**8.1.2. Bestehende Flächenpotentiale in der Stadt**

Im Rahmen der ISEK Schongau wurden die Flächenpotentiale<sup>88</sup> der Stadt Schongau untersucht. Darin wurden Flächenpotentiale von 20,5 ha ermittelt, die sich wie folgt aufteilen:

**Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht:**

– Wohnbauflächen im FNP = 15 ha

**Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:**

– Baurecht nach Bebauungsplan [§ 30 BauGB] = ca. 5 ha

– Baurecht nach § 34 [BauGB – Innenbereich] = 0,5 ha

**Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:**

In Bezug auf brachliegende Flächen von Militär, Bahn, Post und Gewerbe mit einer Größe von mehr als 0,5 ha liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:**

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

**Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:**

Hierzu liegen keine Untersuchungen und Erkenntnisse vor.

**8.1.3. Aktivierungspotential**

Zusammen mit der Verwaltung, konnten folgende Gründe für das Bestehen der Baulücken ermittelt werden, die deswegen dem Markt, aus Mangel an Verkaufsbereitschaft, nicht zur Verfügung stehen:

- Kürzlich verkaufte Grundstücke, bei denen der neue Eigentümer die Eingabepanung erstellt hat bzw. das Genehmigungsverfahren freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren läuft.
- sog. „Enkelgrundstücke“ (sog. private Bodenbevorratung)

<sup>88</sup> Dragomir Stadtplanung GmbH: Stadt Schongau – Inseriertes Städtebauliches Konzept – Abschlussbericht – 12-2019, Ziffer 4.3.4 Flächenpotentiale

Von der gegenwärtigen Eigentümergeneration werden die Grundstücke zur Bebauung für nachfolgende Familiengenerationen vorgehalten, liegen brach oder werden als Erweiterung des Gartens genutzt.

- sog. „Landbanker“/Kapitalreserve (spekulativer Grundstückshandel)

Die Grundstücke werden gehortet und liegen brach, denn die Preise für Bauland steigen schneller als die für fertige Wohngebäude. Daher ist es für die Investoren sinnvoll diese brach liegen zu lassen und mit ihnen zu spekulieren.

Ferner treffen für die Stadt Schongau die nach dem Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“<sup>89</sup> in das BauGB ermittelten Parameter zu:

- fehlendes Interesse der Eigentümer an einer Bebauung des Grundstücks,
- fehlende Akzeptanz der Grundstücksnachbarn und Anwohner im Umfeld, die eine Verschlechterung ihrer Wohnbedingungen befürchten, und
- fehlendes durchsetzungsstarkes Instrumentarium des Bodenrechts.

#### **8.1.4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs - Bevölkerungsziel**

Nach dem im ISEK zugrunde gelegten Szenario 2 sieht die Stadt Schongau ein jährliches Wachstum von 0,24 % für vertretbar an, obwohl sowohl die nach dem Demographie-Spiegel prognostizierte Bevölkerungsentwicklung jährlich 0,34 % als auch das mittlere Bevölkerungswachstum (2010-2019) 0,70 % betrug.

Für die Stadt Schongau bedeutet dies eine jährliche Zunahme von **ca. 30 Einwohnern** und damit für das Jahr 2031 eine Bevölkerungszahl von ca. 12.237 Einwohnern, das einem Wachstum von ca. 391 Einwohnern bezogen auf das Jahr 2019 (mit 12.277 Einwohnern) entspricht.

Unterstellt man, dass die Hälfte des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Potentiale der Innenentwicklung/Nachverdichtung abgedeckt werden können, entsteht ein Bedarf bis ins Prognosejahr 2030 für ca. 195 Einwohner.

Um den derzeit dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen; und den Wohnstandort zu stärken, hält die Stadt ein Baugebiet in dieser Größenordnung, auch unter dem Gesichtspunkt des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre, für zwingend notwendig und damit begründet.

So weicht die Stadt von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ab und strebt die Weiterentwicklung der Stadt als Wohnstandort an.

Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und das von der Stadt verfolgte Entwicklungsziel mit einer jährlichen Bevölkerungszunahme gemäß des ISEK von ca. 39 Einwohnern würde die neue Baufläche den gesamten Bedarf für zusätzlich ca. 104 bis ca. 200 Einwohner der Stadt für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren und 8 Monaten bis ca. 5 Jahren und 2 Monaten decken.

Unter Berücksichtigung einer organischen wohnbaulichen Siedlungsentwicklung mit einer Fortschreibung der jährlichen Zuwanderung (2011-2020) von **ca. 108 Einwohnern**, einer Fortschreibung der zensusbereinigten natürlichen jährlichen (negativen) Bevölkerungsentwicklung (2011-2020 von **ca. -32 Einwohnern** und dem Bedarf an Ersatz- und Auflockerungsbedarf (2021-2032) von **ca. 37 Einwohnern** ergibt sich ein Bedarf für bis zu **ca. 113 Einwohner pro Jahr**. Durch die neue Baufläche wird der gesamte Bedarf der Stadt für einen Zeitraum von ca. 11 Monaten bis zu ca. 1 Jahr und 10 Monaten gedeckt.

#### **8.1.5. Neuausweisung**

Die der Stadt zur Verfügung stehenden planerischen Maßnahmen sind nicht ausreichend, um auf die Neuausweisungen ganz zu verzichten.

In Folge der gesellschaftlichen Entwicklung ist der Bedarf an Wohnbaufläche in den letzten Jahren gestiegen. Dies begründet sich aus den gewachsenen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und einer geänderten Familienstruktur. Die Ursachen in Bayern hierfür sind:

- der Einwohnerzuwachs aufgrund des wirtschaftlichen Erfolges und der Abstimmung mit dem Umzugswagen<sup>91</sup>,
- die Zunahme der Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte
- die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person und eine weiter prognostizierte Zunahme der Wohnfläche pro Person.

<sup>89</sup> Abschlussbericht: Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmegebiet“) in das Baugesetzbuch vom 22.10.2018

<sup>90</sup> Baden-Württemberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs, 2 BauGB, vom 15.02.2017

<sup>91</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: So werden in Bayern Flächen geschont – eine Richtschnur für den Wohnungs- und Städtebau: „Bayern ist bei Arbeit, Sicherheit und Lebensqualität Spitze und wächst deshalb wie kein anderes Land. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre (2012-2016) stieg die Zahl der Einwohner um knapp 500.000, die der Arbeitsplätze um 400.000.“, Ziff. 1 S. 1, Auflage 09-2018

Diese Erkenntnisse können sinngemäß auf die Entwicklung der Stadt Schongau übertragen werden.

Aufgrund der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches „...die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung...“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) entspricht dies einem ordnungspolitischen Grundsatz des Städtebaurechts. Ebenso enthält das Wohnungsbauförderungs-Gesetz (WoFG) eine besondere Verpflichtung der Gemeinden zur Beschaffung von Bauland (§ 4 Abs. 1 WoFG). Dazu sollen u.a. ihnen gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu Eigentum oder in Erbbaurecht unter Berücksichtigung des kosten- und flächensparenden Bauens der Bevölkerung überlassen werden.

## 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 Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 19.310 m<sup>2</sup> Intensivgrünland (davon ca. 2.655 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan „Am Hohen Graben“), ca. 5.510 m<sup>2</sup> Extensivgrünland und ca. 1.480 m<sup>2</sup> Ruderalsäume durch ein „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsfläche“, „Fläche zur Regelung für den Wasserabfluss“ und „öffentliche Grünfläche“ nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Dieser in den Planungsleitlinien formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bedeutet keine „Baulandsperr“ oder „Versiegelungsverbot“<sup>92</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Neuinanspruchnahme nur im notwendigen Umfang. Bestehende größere Potentiale der Innenentwicklung werden aus Sicht der Stadt nicht gesehen, zumal deren Aktivierung nicht realistisch ist, der Flächenbedarf für Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung kurz- und mittelfristig befriedigt werden soll und die Aktivierung größerer Innenentwicklungspotentiale einen längeren Zeitraum benötigt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Änderungsbereich ist in Anbetracht der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung und der mittleren Ertragsfähigkeit (Bodenschätzwerte „LIIb2 58/53, bzw. 53/49, 58/53, 53/50“<sup>93</sup> im Bereich des Grün-Ackerlandes sowie von „ISlb2 47/44“<sup>94</sup> im Bereich des südlichen Grünlandes (Fl.-Nr. 1507) vertretbar.

Damit entscheidet sich die Stadt im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landschaftlichen Nutzung und der Bodenversiegelung für den Belang der kommunalen Einwohner-sicherung.

## 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.

Durch die Lage des Geltungsbereiches am nordwestlichen Siedlungsbereich ist aufgrund des in ca. 400 m Entfernung beginnenden und nach Süden fließenden Faulen Grabens eine Gefahr durch Flusshochwasser aufgrund der Lage, Größe und Bedeutung des Gewässers unwahrscheinlich.

In Bezug auf Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten, Hochwasserentstehungsgebieten oder kartierten wassersensible Bereich vor. Aufgrund der im Bebauungsplangebiet mittig liegenden Mulde ist mit wild abfließendem Wasser innerhalb des Geltungsbereichs aber nicht aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen.

Bezüglich des Grundwasserstandes ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand auszugehen. So wird im Baugrundgutachten der Firma **fm geotechnik**<sup>95</sup> dieser bei 8 m bis 10 m unter GOK ermittelt, wobei nach lang anhaltenden Niederschlägen temporär mit Schichtenwasser zu rechnen ist.

<sup>92</sup> so Mustererlass BauGBÄndG 2013 Ziffer 2.1

<sup>93</sup> L - Bodenart (Lehm) | II - Zustandsstufe des Bodens (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit) | b - Klima (entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° C, also dem größten Teil Bayerns), 2 - Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung) | 58/53 bzw. 53/49, 48/53, 53/50: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

<sup>94</sup> IS - Bodenart (lehmgiger Stand) | I - Zustandsstufe des Bodens (höchste Ertragsfähigkeit) | b - Klima (entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8° C, also dem größten Teil Bayerns), 2 - Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung) | 47/44: Grünlandgrundzahl/Grünlandzahl

<sup>95</sup> fm geotechnik GbR, Umwelt- und geotechnischer Bericht, „Erschließung Baugebiet `Südliches Eichenfeld“ Schongau, Projekt Nr. A2008005 vom 24.09.2020, Ziffer 3.1

Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherrn ein höherer Grundwasserstand oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit einer angepassten Errichtung von Bauvorhaben (z.B. kein Kellergeschoss oder eine auftriebssichere und wasserdichte Bauausführung) reagiert werden.

Gemäß DIN 18533<sup>96</sup> sind unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten.

#### **8.4. Belange des Klimaschutzes**

Der Landkreis Weilheim-Schongau hat im Jahr 2010 ein Klimaschutzkonzept<sup>97</sup> erstellen lassen. Damit möchte der Landkreis die Leitplanken der künftigen Energieversorgung aufzeigen. In der Stadtratssitzung vom 05.07.2011 wurde beschlossen, zu prüfen, wie und mit welchem Aufwand das Klimaschutzkonzept des Landkreises auf die Stadt Schongau übertragen werden kann.

Unabhängig von obiger Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere der:

- Erhalt und die Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- die Erstellung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf den Hauptort, hier Schongau,
- die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) und
- die Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches, des planerischen Ziels und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz.
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze. Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele der Stadt:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energiequellen (direkte bzw. indirekte Strahlungsenergie und Erdwärme).

Ein Zwang zur Schaffung einer technischen Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energie ist auf den ersten Blick nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 23b BauGB naheliegend. Der Inhalt der Regelung im Bebauungsplan kann jedoch keinen Nutzungszwang begründen, da nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Planungsrecht getroffen werden können. So sieht die Stadt eine Solarpflicht auf Dachflächen oder Dachteilflächen im Energiefachrecht (z.B. GEG<sup>98</sup>) bzw. im Bauordnungsrecht (Art. 44a Solaranlagen BayBO<sup>99</sup>) aufgehoben. Ferner prüft die Stadt im Rahmen der Vergabe der Baugrundstücke eine Regelung zur Solarpflicht und Solarnutzung in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts, insbesondere die des GEG bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Stadt weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

#### **8.5. Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm**

Die Stadt ist sich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bewusst. Durch den mit dem Schallschutz beauftragten Gutachter wurden folgende aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt und erörtert:

<sup>96</sup> DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>97</sup> Ludwig-Bölkow-Systemtechnik GmbH: „Klimaschutzkonzept für den Landkreis Weilheim-Schongau“ Studie im Auftrag des Landkreises Weilheim-Schongau, Januar 2010

<sup>98</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbare Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Anpassung und Vereinheitlichung des Energiefachrechts, hier das Energieeinspargesetz – EnEG, die Energieeinsparverordnung – EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG

<sup>99</sup> Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (Entwurf vom 15.11.2021)

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit,
- Einsatz lärmindernder Fahrbahnbeläge,
- Orientierung von nicht schutzbedürftigen Nebengebäuden, Einsatz von Zweckbauten,
- Ausbildung einer Grundstückseinfriedung als Schallschutzwand,
- Grundrissorientierungen,
- Vergrößerung des Abstandes zur maßgeblichen Schallquelle

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

*„Unter den o.g. Gesichtspunkten erscheint vor dem Hintergrund bzw. zur vollumfänglichen Einhaltung der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum ein aktiver Schallschutz aus baupraktischen Gesichtspunkten grundsätzlich umsetzbar. Städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte dürfen jedoch u.E. vor dem Hintergrund eines die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16.BImSchV gewährleistenden aktiven Schallschutzes mit deutlich geringerem Aufwand bzw. Eingriff in die Abwägung einbezogen werden. Zur Einhaltung der IGW ist dabei die bereits geplante Schallschutzwand mit einer Länge von  $L = 150\text{ m}$  und einer Höhe  $H = 3,8\text{ m}$  ü. Gel. ausreichend.“*

Die Stadt Schongau betrachtet die für einen „Vollschutz“ erforderlicher Lärmschutzwand mit einer Mindestlänge von 220 m und einer Mindesthöhe von 6,8 m städtebaulich und gestalterisch für nicht erwünscht bzw. als das Landschaftsbild stark störend.

### **8.6. Mehrverkehr**

Durch die Bebauung entsteht eine planbedingte Verkehrszunahme. Grundsätzlich kann auch das Interesse eines deutlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundeigentümers, von den Auswirkungen des Zu- und Abgangsverkehrs des Plangebietes verschont zu werden, abwägungserheblich sein. Erforderlich ist hierfür eine klare Zuordnung des Verkehrs zum Geltungsbereich. Da das Baugebiet über die bestehenden Straßen Am Eichenfeld im Norden bzw. Am Hohen Graben im Süden an das örtliche Straßennetz ohne „Torwarter“ angebunden ist, ist bei einer Aufteilung des zusätzlichen Verkehrs auf WA1/WA3gesamt im Norden und WA2gesamt im Süden keine planbedingte Lärmbelastung mit einer gewissen Erheblichkeit erkennbar. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für den Mündungsbereich Am Hohen Graben in die Altenstadter Straße für den Geltungsbereich ergibt, dass dieses unter der Bagatellgrenze von ca. 172 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu prognostizieren ist und damit unter der Erheblichkeitsschwelle von mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag liegt. So geht der Stadtrat davon aus, dass sich die geringfügige Zunahme des Verkehrslärms nur unwesentlich auf Nachbargrundstücke auswirkt und damit hinnehmbar ist.

### **8.7. Fußläufige Anbindung an die Altstadt**

Um die Bewohner, insbesondere die Schulkinder, fußläufig an die Altstadt von Schongau anzubinden wird dies in einem Verkehrsgutachten vertieft, so werden aktuelle Querungshilfen über die Staatsstraße diskutiert und während der frühzeitigen Auslegung dem Ausschuss vorgestellt.

### **8.8. Sichtfelder**

Sowohl die Straße Am Eichenfeld, als auch die Straße Am Hohen Graben münden in die überörtliche Staatsstraße ST2014 (Franz-Josef-Strauß-Straße bzw. Altenstadter Straße).

An der Einmündung der Straße Am Eichenfeld können die Sichtfelder einer Anfahrsicht (70 km/h mit 110 m Schenkellänge mit einem Abstand von 3 m) auf dem Grundstück der Straßenbauverwaltung Fl.-Nr. 3489 nach Norden und Süden eingehalten werden.

An der Einmündung der Straße Am Hohen Graben können die Sichtfelder einer Anfahrsicht (50 km/h mit 70 m Schenkellänge mit einem Abstand von 3 m) nach Süden bergabwärts eingehalten werden. Nach Westen kann, wie bisher, nur eine Anfahrsicht (40 km/h) von ca. 50 m eingehalten werden. Dies wird als hinnehmbar erachtet, da durch den zusätzlichen Verkehr (ca. 6 Kfz pro morgendlicher bzw. abendlicher Spitzenstunde) keine Überlastung des Knotens erfolgt und mit Rundschreiben<sup>100</sup> die RAS 06 zur Anwendung empfohlen wird und ihre Einhaltung gerade nicht verbindlich ist. Im Übrigen dient die RAS 06 für den Fall neu anzulegender und zu errichtender Straßen<sup>101</sup>, das hier nicht der Fall ist.

### **8.9. Planungsschadensrecht**

Nachdem die Gemeinde den Bebauungsplan „Am Hohen Graben“ ändern möchte, muss sie sich der ggf. daraus folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen. Durch die wiederholte Änderung Die letzte Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16.09.2005 bekannt gemacht. Damit wird das Bauland von ca. 2.470 m<sup>2</sup> um ca. 75 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche auf ca. 2.395 m<sup>2</sup> reduziert, das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von GR 400 m<sup>2</sup> auf GR 480 m<sup>2</sup> erhöht und die Geschossfläche von ca. 1.235 m<sup>2</sup> auf 1.276 m<sup>2</sup> erhöht.

Nachdem die Nutzungsmöglichkeit für die Grundstücke erhöht wird, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

<sup>100</sup> Bayerischen Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde vom 11.02.2009

<sup>101</sup> RAS 06: „0. Geltungsbereich und Aufbau“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von zwei Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). im Bereich „Wohnen im Park“ (WA2) mit ca. 1.165 m<sup>2</sup> und im südlichen Bereich der „öffentlichen Grünfläche“ mit ca. 3.290 m<sup>2</sup>. Dies wird für das WA2 nicht als unzumutbar angesehen, da die Flächen dadurch nicht unnutzbar sind und keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke eintritt. Dies begründet sich darin, dass einerseits die Privatnützigkeit der Grundstücksfläche erhalten bleibt, andererseits mit der konzeptionellen Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl die gesamte Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Ferner bleibt die Grundstücksnutzung rentabel, da eine spürbare Erhöhung der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks nicht erkennbar ist. Die Stadt 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 Stadt den vorhandenen Bestand sichern will. Offensichtlich ist die bisher bereits erfolgte Pflege dieser Grünstrukturen für die Eigentümer nicht unzumutbar. Selbst wenn besondere zusätzliche Aufwendungen über die bisherige Pflegemaßnahmen hinausgehen, hält die Stadt die Festsetzung auch im Hinblick auf die Eigentumsbelange für gerechtfertigt.

#### **8.10. Maßnahmen zur Vermeidung**

- Berücksichtigung der Lage des Baugebietes im Stadtgebiet 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 (AWH und FH) verbunden mit den gestalterischen Regelungen zur Dachform bzw. -neigung und Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen, hier Festsetzung von Belagsflächen bzw. extensive Begrünung von Flachdächern.
- Regelungen über den überwiegenden Erhalt von Landschaftsbestandteile wie z.B. von Feldgehölzen auf den Baugrundstücken und Beibehaltung der Durchgrünungsfestsetzung.
- Standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen die einer Verbesserung des Lokalklimas durch Staubfilterung und Frischluftproduktion dienen.
- Eingrünungsmaßnahmen der Schallschutzwand am westlichen Quartiersrand um eine Einbindung der erforderlichen Schallschutzwand in das Landschaftsbild und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.
- Fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers durch die Schaffung eines im Westen verlaufende Wegenetz und Anbindung an das bestehende Wegenetz im Osten und Süden.

Schongau,

.....  
Falk Sluyterman van Langeweyde  
Erster Bürgermeister

**Naturschutzfachliche Angaben zur  
speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

**Bebauungsplan Nr. 92 Südliches Eichenfeld**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Prüfungsinhalt</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Datengrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Wirkungen des Vorhabens</b> .....	<b>3</b>
<b>5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten</b> .....	<b>3</b>
<b>5.1 Verbotstatbestände</b> .....	<b>3</b>
<b>5.2 Maßnahmen zur Vermeidung</b> .....	<b>4</b>
<b>5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b> (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) .....	<b>4</b>
<b>6 Prüfung der Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten</b> .....	<b>5</b>
<b>6.1 Säugetiere (Fledermäuse)</b> .....	<b>5</b>
<b>6.2 Europäische Vogelarten</b> .....	<b>7</b>
<b>7 Gutachterliches Fazit</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums</b> .....	<b>11</b>

## 1. Prüfungsinhalt

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. (*Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt*)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind im ... dargestellt.

## 2. Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- LFU – Bayer. Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Biotopkartierung (1993) und Artenschutzkartierung des Kartenblattes 8131 (1999)
- LFU (2021): Arteninformationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt für den Naturraum (D66 Voralpines Moor- und Hügelland), den Landkreis (Weilheim-Schongau) sowie das TK-Blatt (8131 Schongau)
- Eger & Partner (2020, Nacherhebung Mai 2022): Flächendeckende Erhebung der Biotop- und Nutzungskartierung mit Inaugenscheinnahme Artenpotenzial
- LfU – Bayer. Landesamt für Umwelt (2020): Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf

## 3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begreifabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 (AZ: G7-4021.1-2-3) eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

## 4. Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

### **Dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Nutzungsänderung durch das Vorhaben mit Entwicklung eines Baugebietes.**

Durch die dauerhafte Überbauung mit der Beseitigung von Gehölzen, Grünland sowie Staudenfluren kommt es zu einem Verlust von (Teil-)Lebensräumen von Arten.

Durch die Beseitigung von Gehölzen, Grünland sowie Staudenfluren können (Teil-)Lebensräume (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von in Gehölzen brütenden Vögeln/Arten sowie von baumbewohnenden Fledermausarten verloren gehen.

Es können Beunruhigungen und Scheuchwirkungen (Störungen) für empfindliche Arten entstehen.

## 5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 5.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

#### 5.1.1 Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.**  
**Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

#### 5.1.2 Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten**  
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

#### 5.1.3 Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**  
**Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

## 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

### 1 V Allgemeine Schutzmaßnahmen, insbesondere für verbleibende Gehölz- und Heckenbestände sowie zum Schutz des Bodens

Die zu erhaltenden Bestände sollen vor unbeabsichtigten Beeinträchtigungen wie mechanische Beschädigung, Stoffeinträge, Überfüllungen und Abgrabungen geschützt werden. Es werden Maßnahmen gem. DIN 18 920 und RAS-LP3 getroffen. Bei Bedarf erfolgt eine Sicherung mit Schutzzäunen.

Der abgetragene Boden wird fachgerecht gesichert und getrennt nach Oberboden und Unterboden gelagert bzw. weiterverwendet.

Es werden Maschinen und Geräte eingesetzt, die dem Stand der Technik entsprechen und regelmäßig gewartet werden, um Verunreinigungen des Bodens mit Schmiermitteln und Treibstoffen zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall erfolgt nach den einschlägigen Fachnormen.

### 2 V Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten zum Schutz von Vögeln und potenziellen Fledermausquartieren sowie für die Baufeldfreimachung

Die Rodungsarbeiten erfolgen gem. § 39 (5) BNatSchG zum Schutz von Vögeln grundsätzlich außerhalb der Nist- und Brutzeiten, nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September.

Diese Vorgabe trifft auch auf die Baufeldfreimachung insgesamt zu.

Vor der Rodung von Bäumen erfolgt eine Kontrolle auf eine Betroffenheit von baumbewohnenden Fledermäusen. Das Fällen von Bäumen mit Quartiernachweisen von Fledermäusen kann unter Zurückstellung der avifaunistisch erforderlichen Zeiträume bereits im September / Oktober und hier in warmen Perioden erfolgen.

Die Kontrolle wird durch eine fachlich geeignete Person durchgeführt, welche durch die zuständige UNB benannt wird.

### 3 V/A Ausgleich für den Verlust von arten- und struktureichem Dauergrünland (G212-GU651L) auf Fl.-nr. 6656,TF, Gem. Peiting

Auf einem bestehenden Ökokonto der Stadt Schongau werden 1.010 m<sup>2</sup> arten- und struktureiches, extensiv genutztes Grünland als Ausgleich für die Beseitigung einer als Biotop erhobenen Fläche abgebucht.

## 5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) sowie zur Sicherung des Erhaltungszustands (i.S.v. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i.V. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) sind beim gegenständlichen Vorhaben nicht erforderlich.

## 6 Prüfung der Verbotstatbestände für planungsrelevante Arten

### 6.1 Säugetiere (Fledermäuse)

#### Übersicht über das Vorkommen betroffener Fledermausarten

Im Rahmen der Abschichtung der saP bestehen für das Untersuchungsgebiet potenzielle Vorkommen von europarechtliche geschützten Arten, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR	Vorkommen / Nachweis
Braunes Langohr	Plecotus auritus	G	3	g	Waldart / Baumhöhlen als Sommerquartier möglich
Breitflügel- fledermaus	Eptesicus serotinus	2	3	u	Quartiere in Gebäuden / Jagdhabitat möglich
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	V	*	u	Quartiere in Baumhöhlen ganzjährig möglich
Großes Mausohr	Myotis myotis	*	*	g	Quartiere in Gebäuden / Baumhöhlen als Sommerquartier möglich
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	V	*	g	„Dorffledermaus“ / Jagdhabitat möglich
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	D	2	g	Quartiere in Gebäuden / Jagdhabitat möglich

RL D Rote Liste Deutschland und

RL BY Rote Liste Bayern  
0 ausgestorben oder verschollen  
1 vom Aussterben bedroht  
2 stark gefährdet  
3 gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

\* Art im Betrachtungsraum ungefährdet

**EHZ (Erhaltungszustand)** KBR = kontinentale biogeographische Region  
g günstig (favourable)  
u ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)  
s ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)

<sup>1)</sup> Stand: Rote Liste Deutschland 2020 - <https://www.rote-liste-zentrum.de/de/Download-Wirbeltiere-1874.html>

<sup>2)</sup> Stand: Rote Liste Bayern 2017 - [https://www.lfu.bayern.de/natur/rote\\_liste\\_tiere/2016/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere/2016/index.htm)

#### **Prognose des Schädigungsverbotes für Lebensstätten, des Störungsverbotes sowie des Tötungs- und Verletzungsgebotes nach § 44 BNatSchG für die baumbewohnenden Fledermausarten:**

Höhlenbewohnende Fledermäuse in Bäumen eint die Gemeinsamkeit, dass es sich um typische Wald- bzw. Baumfledermäuse handelt, die wesentliche Teile des Lebenszyklus und damit wichtige Lebensphasen in Bäumen abhalten. Sie weisen jedoch kein absolut homogenes Verhalten auf, sondern unterscheiden sich in ihrem Verhalten. So gibt es große Unterschiede zwischen den präferierten Orten und Strukturen für die Wochenstuben-, Sommer- und Winterquartiere.

In der Regel wechseln die Wald bewohnenden Arten ihre Quartiere häufig, meist alle 1 bis 4

Tage.

Gebäudebewohnende Fledermausarten dagegen nutzen das Plangebiet als Jagdgebiet.

#### **Lokale Population und deren Erhaltungszustand:**

Die lokale Population dieser Arten ist nicht bekannt. Daher wird der Erhaltungszustand vorsichtshalber als „mäßig – schlecht (C)“ eingestuft.

#### **Prognose der Verbotstatbestände:**

Im Rahmen des Vorhabens kommt es in Teilbereichen zu Rodungen von Bäumen. Bei einer Begehung wurden an einigen der Gehölze, mittlerer bis alter Ausprägung, Risse, Baumhöhlen und Faulstellen festgestellt. Ein Besatz mit baumbewohnenden Fledermausarten und somit eine Schädigung von Lebensstätten kann nicht ausgeschlossen werden.

Es wird vorgesehen, geeignete Bäume mit Strukturen und Quartierpotenzial vor deren Rodung auf Besatz durch eine fachkundige, durch die UNB benannte Person, kontrollieren zu lassen und bei Bedarf weitergehende Maßnahmen durchzuführen.

Störungssachverhalte sind im Rahmen der Bauausführung nicht grundsätzlich auszuschließen, insgesamt aber wenig wahrscheinlich. Baumfledermäuse wechseln häufig ihr Quartier und verfügen so über ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Im Weiteren sind keine nächtlichen Bauzeiten vorgesehen, die zu Störungen durch Licht- und Schallimmissionen führen könnten. Der Bebauungsplan sieht die gem. die Verwendung von Leuchtmitteln derart vor, dass gem. § 41a BNatSchG Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen geschützt werden.

Um eine Tötungs- bzw. Verletzungsmöglichkeit auszuschließen, werden vor der Rodung ‚Quartierkontrollen‘ durch eine fachkundige Person durchgeführt. Belegte Quartieren sind von der Rodung zurückzustellen und mit einem Ein-Wege-Verschluss zu versehen.

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen werden durchgeführt, so dass sicher keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

2 V Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten zum Schutz von Vögeln und potenziellen Fledermausquartieren sowie für die Baufeldfreimachung

#### **Arten mit Nutzung als Jagdhabitat bzw. für sog. Transferflüge:**

Gebäudebewohnende Fledermausarten bauen keine Nester sondern besetzen sogenannte Hangplätze oder Spaltenquartiere. Generell unterscheidet man zwischen freihängenden und spaltenbewohnenden Fledermausarten. Während man Erstere gut sichtbar oft an der Decke von Dachböden beobachten kann, findet man von Letzteren nur die Hinterlassenschaften (Kot), weil sie gut versteckt hängen.

Jagdgebiete dieser Arten befinden sich u.a. in Waldgebieten, Parklandschaften sowie in gewässerreichen Lagen.

#### **Lokale Population und deren Erhaltungszustand:**

Die lokale Population dieser Arten ist nicht bekannt. Daher wird der Erhaltungszustand vorsichtshalber als „mäßig – schlecht (C)“ eingestuft.

#### **Prognose der Verbotstatbestände:**

Vom Vorhaben sind weder Winter- noch Sommerquartiere bzw. Wochenstuben betroffen. Eine Betroffenheit der Jagdlebensräume ist als gering bzw. unerheblich einzustufen. Grund für diese Einstufung ist, dass im räumlichen Umfeld durch die Stadtrandlage noch ausreichend Strukturen vorhanden sind. Zudem wird der überwiegende Teil der Bestandsgehölze erhalten. Im Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Ein- und eine Durchgrünung vor. Das trifft vor allem den südlichen Teil mit WA 2 ‚Wohnen im Park‘ zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist somit nicht zu erwarten.

Die ökologische Funktion für die Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang sicher gewahrt.

Störungssachverhalte sind im Rahmen der Bauausführung nicht grundsätzlich auszuschließen, insgesamt aber wenig wahrscheinlich. Es sind keine nächtlichen Bauzeiten vorgesehen, die zu Störungen durch Licht- und Schallimmissionen führen könnten. Der Bebauungsplan sieht die gem. die Verwendung von Leuchtmitteln derart vor, dass gem. § 41a BNatSchG Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen geschützt werden.

Somit sind keine Verschlechterungen für die lokalen Populationen zu erwarten.

Ein Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von Individuen kann ausgeschlossen werden, da es sich um gebäudebewohnende Fledermäuse handelt. Die Maßnahmen, welche im Rahmen der Rodungen ergriffen werden, vermeiden auch für diese Arten sicher ein Tötungs- und Verletzungsrisiko.

Für diese Arten ist von keiner Betroffenheit auszugehen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

## 6.2 Europäische Vogelarten

### Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Europäischen Vogelarten

Im Rahmen des Abschichtungsvorgangs der saP, basierend auf der saP-Artdatenbank des LFU (2021), bestehen im Untersuchungsgebiet (potenziell) Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln.

Dabei werden **sog. ‚Allerweltsarten‘** aufgrund ihrer euryöken Lebensweise nicht vertiefend betrachtet. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich für diese Arten keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes ergibt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen lässt sich auch für diese Arten ein Eintreten von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes sicher ausschließen.

### Übersicht über das Vorkommen betroffener Vogelarten

Im Rahmen der Abschichtung der saP bestehen für das Untersuchungsgebiet potenzielle Vorkommen von europarechtliche geschützten Arten, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR	Vorkommen / Nachweis
Baumfalke	Falco subbuteo	3	*	günstig	Brutplätze in Gehölzen / u.a. alte Krähenester
Bluthänfling	Linaria cannabina	3	2	schlecht	Freibrüter in halboffenen, heckenreichen Kulturlandschaft
Dohle	Coloeus monedula	*	V	günstig	Baum- und Gebäudebruten möglich
Feldsperling	Passer montanus	V	V	ungünstig	Brütet in Feldgehölzen, Hecken und Wäldern
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	V	3	ungünstig	Brütet in Nisthöhlen, an Waldrändern, in aufgelockertem Altholzbestand
Goldammer	Emberiza citrinella	*	V	günstig	Brütet in der offenen, reich strukturierten Kulturlandschaft und an Waldrändern
Grünspecht	Picus viridis	*	*	günstig	Brütet in lichten Wäldern und Parkanlagen
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	-	3	ungünstig	Brütet in niedrigen Büschen
Kuckuck	Cuculus canorus	V	V	günstig	Brütet in Büschen, Hecken und lichten Wäldern

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BY	EHZ KBR	Vorkommen / Nachweis
Neuntöter	Lanius collurio	*	V	günstig	Brütet in halboffenen Landschaften mit Hecken und Feldgehölzen
Pirol	Oriolus oriolus	V	V	günstig	Brütet in Laubwäldern und größeren Feldgehölzen
Raubwürger	Lanius excubitor	2	1	schlecht	Brütet in offenen bis halboffenen Landschaften mit Hecken und Feldgehölzen
Saatkrähe	Corvus frugilegus	*	*	günstig	Brütet in Siedlungsnähe
Schwarzmilan	Milvus migrans	*	*	günstig	Brütet an Waldrändern, Feldgehölzen, Einzelbrüter
Sperber	Accipiter nisus	*	*	günstig	Nestbäume in Waldrandnähe
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	3	V	günstig	Laub- und Mischwälder, Nutzung alter Spechthöhlen
Turteltaube	Streptopelia turtur	2	2	schlecht	Brütet in der halboffenen Kulturlandschaft, u.a. in Feldgehölzen, Baumgruppen
Waldkauz	Strix aluco	*	*	günstig	Brütet in alten Laub- und Mischwäldern, meist in Baumhöhlen
Waldohreule	Asio otus	*	*	günstig	Brütet in Baumgruppen, Waldrändern, in alten Elstern- und Krähenestern
Wendehals	Jynx torquilla	2	1	schlecht	Brütet in Gehölzen und kleinen Baumgruppen, in halboffener Kulturlandschaft

**RL D** Rote Liste Deutschland und

**RL BY** Rote Liste Bayern  
 0 ausgestorben oder verschollen  
 4 vom Aussterben bedroht  
 5 stark gefährdet  
 6 gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

\* Art im Betrachtungsraum ungefährdet

**EHZ (Erhaltungszustand)** KBR = kontinentale biogeographische Region  
 g günstig (favourable)  
 u ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)  
 s ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)

<sup>3)</sup> Stand: Rote Liste Deutschland 2020 - <https://www.rote-liste-zentrum.de/de/Download-Wirbeltiere-1874.html>

<sup>4)</sup> Stand: Rote Liste Bayern 2017 - [https://www.lfu.bayern.de/natur/rote\\_liste\\_tiere/2016/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere/2016/index.htm)

### **Prognose des Schädigungsverbotes für Lebensstätten, des Störungsverbotes sowie des Tötungs- und Verletzungsgebotes nach § 44 BNatSchG für die planungsrelevanten Vogelarten:**

Im Untersuchungsgebiet konnten als planungsrelevante Vogelarten mit Brut in Gehölzen ermittelt werden. Dazu zählen Greifvogelarten, Arten der halboffenen Landschaft, Heckenarten und waldrandbewohnende Arten. Dabei kann es sich um Frei-, Kronen- und Höhlenbrüter handeln.

#### **Lokale Population und deren Erhaltungszustand:**

Die lokale Population dieser Arten ist nicht bekannt. Daher wird der Erhaltungszustand vorsichtshalber als „mäßig – schlecht (C)“ eingestuft.

#### **Prognose der Verbotstatbestände:**

Für das Vorhaben muss ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes gerodet werden. Dieser Bestand ist ein Feldgehölz aus Nadel- und Laubgehölzen, überwiegend mittlerer und in Teilen auch alter Ausprägung. Die Gehölze sind überwiegend in einem vitalen Zustand. Bei einer Begehung ergab sich, dass die Gehölze zum Teil Risse und Baumhöhlen aufweisen. Hinweise auf Besatz ergaben sich nicht, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Vorhabenbedingt wird der größte Anteil der Gehölzbestände (Feldgehölz) und Hecke einschließlich des kartierten Gehölzbiotops erhalten.

Um Beeinträchtigungen von Lebensstätten von besonders geschützten Arten zu vermeiden, werden vor Beginn der Rodungen Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten durchgeführt, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff potentiell betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Störungssachverhalte können i.d.R. während der Bauausführung und durch die Wohngebietsnutzung entstehen. Dazu zählen Lärm, Erschütterungen oder visuelle Reize.

Nächtliche Bauzeiten sind nicht geplant. Während der Bauphase sind vorübergehende Beunruhigungen möglich. Durch die Planung, welche den Erhalt und in Teilen die Erweiterung der bestehenden Gehölzflächen und Festsetzung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleit-/Schutzgrün vorsieht, ergibt sich eine räumliche Trennung. So kann hier insgesamt von keinem erheblichen bzw. geringen Umfang ausgegangen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert sich nicht. Verbotstatbestände liegen somit nicht vor.

Ein Tötungs- bzw. Verletzungsverbot besteht im Rahmen der baubedingten Rodungen und ggf. der notwendigen Baufeldfreimachung. Um das Risiko effektiv zu mindern, sind vor Rodung und Baufeldfreimachung durch eine fachkundige Person potenzielle Quartiere auf Besatz zu kontrollieren. Sollten sich Hinweise auf einen Besatz ergeben, so werden in Absprache mit der UBB Maßnahmen ergriffen und ggf. Ersatzstrukturen (gezielte Anlage von Höhlenbäumen) geschaffen.

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen werden durchgeführt, so dass sicher keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

- 1 V Allgemeine Schutzmaßnahmen, insbesondere für verbleibende Gehölz- und Heckenbestände sowie zum Schutz des Bodens
- 2 V Zeitliche Beschränkung für Rodungsarbeiten zum Schutz von Vögeln und potenziellen Fleermausquartieren sowie für die Baufeldfreimachung

#### **Arten mit Nutzung als Jagdhabitat:**

Für Arten, die das Untersuchungsgebiet und hier vor allem die Grünlandflächen als **Jagd- und Nahrungshabitat** nutzen, ergibt sich ab Beginn der Bauphase ein Verlust von Nahrungshabitaten. Zu diesen Arten zählen Greifvögel und Arten der benachbarten Lebensräume (Wald, Kulturlandschaft, Siedlung).

Im Umfeld sind aktuell ausreichend Ausweichmöglichkeiten (landwirtschaftliche Flächen, ‚Siechenhalde‘) vorhanden. Zudem ist anzunehmen, dass die vorhandenen Nahrungshabitats kein

essenzieller Bestandteil einer Lebensstätte von Arten (z.B. Nahrungshabitat zur Jungenaufzucht) sind.

Ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für die Arten ergibt sich durch deren Mobilität (Flug) nicht. Insgesamt lassen sich durch die vorhabenbedingten Wirkungen für diese Arten ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs 5 BNatSchG ausschließen.

#### **Weitere Arten:**

Aufgrund der einerseits intensiven Grünlandnutzung, der bereits bestehenden Bebauung und andererseits der Vertikalstrukturen aus Feldgehölz und Hecke in Verbindung mit den Flächengrößen der extensiven Grünlandflächen, ergeben sich keine Hinweise auf Lebensstätten von bodenbrütenden Arten auf den Wiesen.

Die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen 1 V und 2 V sind auch für diese Arten einschlägig. Somit kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen für die Arten ausgeschlossen werden.

## **7 Gutachterliches Fazit**

Der vorliegende Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auf der Grundlage der Inaugnscheinnahe bei den Erhebungen der relevanten Biotop- und Nutzungskartierung (BNT) sowie einer Auswertung der verfügbaren Sekundärdaten durchgeführt.

Im Rahmen dieses Fachbeitrages wurden die nachgewiesenen bzw. nicht auszuschließenden Artvorkommen auf Vorhabensrelevanz und im Weiteren auf Ebene der Artgruppen auf die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG geprüft.

Insbesondere für die Artgruppen der baumbewohnenden Fledermäuse sowie der Vögel der Gehölze, welche als potenziell möglich im Vorhabenbereich ermittelt wurden, werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen lassen sich Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen.

## 8 Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

### Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

(Fassung mit Stand 08/2018)

#### - Bebauungsplan Nr. 92 Südl. Eichenfeld-

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Artenlisten. Die in den **Arteninformationen** des LfU zum Download verfügbaren Tabellen beinhalten alle in Bayern aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2016) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

Hinweis: Die "Verantwortungsarten" nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG werden erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste, nicht autochthone Arten sowie Gastvögel sind in den Listen nicht enthalten. Ebenso sind in den o.a. Artenlisten des LfU diejenigen Vogelarten nicht enthalten, die aufgrund ihrer euröyöken Lebensweise und mangels aktueller Gefährdung in einem ersten Schritt (Relevanzprüfung) einer vereinfachten Betrachtung unterzogen werden können. Bei diesen weit verbreiteten, sog. „Allerweltsvogelarten“ kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes erfolgt (Regelvermutung).

Die Artentabelle wird seitens des LfU regelmäßig überprüft und ggf. bei neueren Erkenntnissen fortgeschrieben (aktuell aufgrund der Fortschreibung der Roten Liste Vögel Bayern und Deutschland um 5 weitere Vogelarten).

Wenn im konkreten Einzelfall aufgrund einer besonderen Fallkonstellation eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren dieser weitverbreiteten und häufigen Vogelarten von einem Vorhaben betroffen sein können, sind diese Arten ebenfalls als zu prüfende Arten gelistet.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Anhand der unten dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste zur Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

## **Abschichtungskriterien (Spalten am Tabellenanfang):**

### **Schritt 1: Relevanzprüfung**

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern  
oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)
- 0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

**L:** Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

- X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt  
oder keine Angaben möglich (k.A.)
- 0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

**E:** Wirkungsempfindlichkeit der Art:

- X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
- 0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können von einer weiteren detaillierten Prüfung ausgeschlossen werden. Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

---

### **Schritt 2: Bestandsaufnahme**

**NW:** Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

- X** = ja
- 0** = nein

**PO:** potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

- X** = ja
- 0** = nein

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines der* o.g. Kriterien mit "X" bewertet wurde, werden der weiteren saP (s. Anlage 1, Mustervorlage) zugrunde gelegt.

Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

### Weitere Abkürzungen:

**RLB:** Rote Liste Bayern:

Alle bewerteten Arten der Roten Liste gefährdeter Tiere werden gem. LfU 2016 einem einheitlichen System von Gefährdungskategorien zugeordnet (siehe folgende Übersicht).<sup>1</sup>

Kategorie	Bedeutung
<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
<b>R</b>	Extrem selten
<b>V</b>	Vorwarnliste
<b>D</b>	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
♦	Nicht bewertet (meist Neozoen)
–	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

Die in Bayern gefährdeten Gefäßpflanzen werden folgenden Kategorien zugeordnet<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> LfU 2016: [Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns – Grundlagen](#).

<sup>2</sup> LfU 2003: [Grundlagen und Bilanzen der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns](#).

Gefährdungskategorien	
<b>0</b>	ausgestorben oder verschollen ( <b>0*</b> ausgestorben und <b>0</b> verschollen)
<b>1</b>	vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	stark gefährdet
<b>3</b>	gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung anzunehmen
<b>R</b>	extrem selten ( <b>R*</b> äußerst selten und <b>R</b> sehr selten)
<b>V</b>	Vorwarnstufe
•	ungefährdet
••	sicher ungefährdet
<b>D</b>	Daten mangelhaft

**RLD:** Rote Liste Tiere/Pflanzen Deutschland gem. BfN<sup>3</sup>:

Symbol	Kategorie
<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
<b>R</b>	Extrem selten
<b>V</b>	Vorwarnliste
<b>D</b>	Daten unzureichend
★	Ungefährdet
◆	Nicht bewertet

Bei der Angabe des jeweiligen Gefährdungsstatus einer Art ist jeweils auf die aktuellen Ausgaben der entsprechenden Roten Listen Bezug zu nehmen. Diese sind auf den Webseiten des [Bundesamts für Naturschutz](#) und des [Bay. Landesamts für Umwelt](#) veröffentlicht.

**sg:** streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

Die Tabellen zur Ermittlung des projektspezifischen, prüfungsrelevanten Artenspektrums sollen die folgende Gliederung und Mindestinhalte haben:

Die Abschichtung erfolgte gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe des LfU ‚Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf‘.

<sup>3</sup> Ludwig, G. e.a. in: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Schriftenreihe des BfN 70 (1) 2009 ([https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/roteliste/Methodik\\_2009.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/roteliste/Methodik_2009.pdf)).

Gemäß der bei der Bestandserhebung vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wurden die Lebensraumtypen auf ‚Hecken und Gehölze‘ sowie ‚Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume‘ eingeschränkt.

## A Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

### Tierarten:

V	L	E	NW	PO	Artnamen (wiss.)	Artnamen (deutsch.)	RLB	RLD	sg
---	---	---	----	----	------------------	---------------------	-----	-----	----

#### Fledermäuse

x	x	x		x	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	-	V	x
x	x	0		x	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	G	x
x	x	x		x	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	-	V	x
x	x	x		x	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	-	V	x
x	x	0		x	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	-	V	x
x	x	0		x	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	-	-	x

#### Säugetiere ohne Fledermäuse

---

#### Kriechtiere

---

#### Lurche

---

#### Fische

---

#### Libellen

---

#### Käfer

---

#### Tagfalter

---

#### Nachtfalter

---

#### Schnecken

---

#### Muscheln

---

**Gefäßpflanzen:**

V	L	E	NW	PO	Artname (deutsch)	Artname (wiss.)	RLB	RLD	sg

**B Vögel**

**Nachgewiesene Brutvogelarten in Bayern (2005 bis 2009 nach RÖDL ET AL. 2012)  
ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste**

V	L	E	NW	PO	Artname (wiss.)	Artname (deutsch)	RLB	RLD	sg
x	x	x		x	Falco subbuteo	Baumfalke	-	3	x
x	0			x	Anthus trivialis	Baumpieper	2	3	-
x	0			x	Gallinago gallinago	Bekassine	1	1	x
x	0			x	Fringilla montifringilla	Bergfink	-	-	--
x	x	x		x	Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3	-
x	0			x	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2	-
x	x	x		x	Coloeus monedula	Dohle	V	-	-
x	0			x	Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	-	-
x	0			x	Spinus spinus	Erlenzeisig	-	-	-
x	0			x	Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	-
x	0			x	Locustella naevia	Feldschwirl	V	3	-
x	x	x		x	Passer montanus	Feldsperling	V	V	-
x	0			x	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	-	x
x	x	x		x	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V	-
x	0			x	Hippolais icterina	Gelbspötter	3	-	-
x	x	x		x	Emberiza citrinella	Goldammer	-	V	-
x	0			x	Emberiza calandra	Graumammer	1	V	x
x	0			x	Ardea cinerea	Graureiher	V		-
x	0			x	Picus canus	Grauspecht	3	2	x
x	0			x	Numenius arquata	Grosser Brachvogel	1	1	x
x	x	x		x	Picus viridis	Grünspecht	-	-	x
x	0			x	Accipiter gentilis	Habicht	V	-	x
x	0			x	Columba oenas	Hohltaube	-	-	--
x	0			x	Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2	x
x	x	x		x	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	-	-
x	0			x	Dryobates minor	Kleinspecht	V	V	-

V	L	E	NW	PO	Artname (wiss.)	Artname (deutsch)	RLB	RLD	sg
x	0			x	Corvus corax	Kolkrabe	-	-	-
x	0			x	Circus cyaneus	Kornweihe	0	1	x
x	0			x	Grus grus	Kranich	1	-	x
x	x	x		x	Cuculus canorus	Kuckuck	V	V	-
x	0	-		x	Buteo buteo	Mäusebussard	-	-	x
x	x	0		x	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3	-
x	0			x	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	-	-	-
x	x	x		x	Lanius collurio	Neuntöter	V	-	-
x	x	x		x	Oriolus oriolus	Pirol	V	V	-
x	x	x		x	Lanius excubitor	Raubwürger	1	2	x
x	x	0		x	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3	-
x	0			x	Circus aeruginosus	Rohrweihe	-	-	x
x	0			x	Milvus milvus	Rotmilan	V	V	x
x	x	x		x	Corvus frugilegus	Saatkrähe	-	-	-
x	0			x	Motacilla flava	Schafstelze	-	-	-
x	0			x	Locustella fluviatilis	Schlagschwirl	V	-	x
x	0			x	Saxicola torquatus	Schwarzkehlchen	V	-	x
x	x	x		x	Milvus migrans	Schwarzmilan	-	-	x
x	0			x	Dryocopus martius	Schwarzspecht	-	-	x
x	0			x	Egretta alba	Silberreiher	-	-	-
x	x	x		x	Accipiter nisus	Sperber	-	-	x
x	0			x	Oenanthe oenanthe	Steinschmätzer	1	1	-
x	x	x		x	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3	-
x	0			x	Falco tinnunculus	Turmfalke	-	-	x
x	x	x		x	Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2	x
x	0			x	Bubo bubo	Uhu	-	-	-
x	0			x	Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	-
X	0			x	Crex crex	Wachtelkönig	2	2	x
x	x	x		x	Strix aluco	Waldkauz	-	-	x
x	x	x		x	Asio otus	Waldohreule	-	-	x
x	0			x	Scolopax rusticola	Waldschnepfe	-	V	-
x	x	0		x	Ciconia ciconia	Weißstorch		3	x
x	x	x		x	Jynx torquilla	Wendehals	1	2	x
x	0			x	Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3	x
x	0			x	Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2	-
x	0			x	Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2	-

\*) weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Vgl. Abschnitt "Relevanzprüfung" der Internet-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Vorhabenzulassung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

**Regelmäßige Gastvögel im Gebiet Klicken Sie hier, um Text einzugeben.**

(vgl. z.B. [https://www.lfu.bayern.de/natur/monitoring\\_vogelbestand/rastende\\_wasservogel/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/monitoring_vogelbestand/rastende_wasservogel/index.htm))

Artnamen (wiss.)	Artnamen (deutsch)	RLB	RLD	sg
Cygnus cygnus	Singschwan	-	R	x

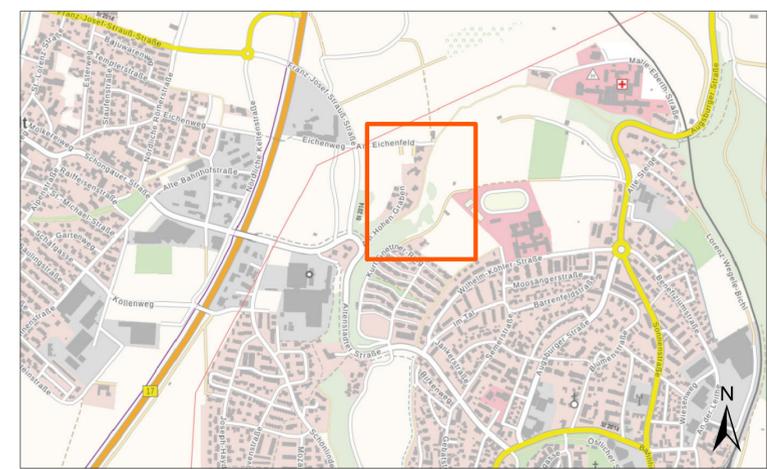


Baumnr.	Baumart bot.	Baumart dt. Ø	Stamm Ø in 1m Höhe	Krone Ø	Höhe	Anzahl Stämme	Risse	Baumhöhle	Faultellen	Vitalität
1	Quercus robur	Stiel-Eiche	40 cm	11 m	12 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
2	Quercus robur	Stiel-Eiche	50 cm	11 m	13 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
3	Quercus robur	Stiel-Eiche	35 cm	10 m	13 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
4	Quercus robur	Stiel-Eiche	50 cm	12 m	14 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
5	Quercus robur	Stiel-Eiche	42 cm		13 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
6	Fagus sylvatica	Gewöhnliche Buche	4x 20-40 cm	15 m	16 m	4	ja	nein	ja	gut
7	Acer campestre	Feld-Ahorn	35 cm	9 m	16 m	2	ja	nein	ja	gut
8	Fagus sylvatica	Rot-Buche	50 cm	10 m	12 m	1	ja	ja	ja	gut
9	Fagus sylvatica	Rot-Buche	2x 35 cm	13 m	10 m	2	ja	ja	ja	gut
10	Quercus robur	Stiel-Eiche	60 cm	10 m	16 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
11	Quercus robur	Stiel-Eiche	90 cm	9 m	16 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
12	Crataegus monogyna	Enggrübler Weißdorn	1x12 cm; 1x25 cm; 1x20 cm	7 m	6 m	2	ja	ja	ja	weniger gut
13	Acer campestre	Feld-Ahorn	1x10 cm; 1x20 cm; 3x30 cm	10 m	19 m	5	ja	nein	ja	sehr gut
14	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	2x35cm; 1x45 cm	12 m	19 m	3	ja	nein	ja	sehr gut
15	Fagus sylvatica	Rot-Buche	1x85 cm; 1x25 cm	8 m	14 m	2	ja	ja	ja	sehr gut
16	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	45 cm	8 m	17 m	1	nein	nein	ja	sehr gut
17	Picea abies	Gewöhnliche Fichte	100 cm	16 m	20 m	1	nein	nein	nein	sehr gut
18	Picea abies	Gewöhnliche Fichte	90 cm	9 m	18 m	1	nein	nein	nein	sehr gut
19	Picea abies	Gewöhnliche Fichte	1x25 cm; 1x50 cm; 1x35 cm	11 m	18 m	3	nein	nein	nein	sehr gut
20	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer	40 cm	4 m	7 m	1	ja	ja	nein	schlecht
21	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer	100 cm	8 m	19 m	1	ja	ja	ja	weniger gut
22	Picea abies	Gewöhnliche Fichte	120 cm	11 m	16 m	1	ja	nein	ja	gut
23	Picea abies	Gewöhnliche Fichte	90 cm	7 m	18 m	1				starker Efeubewuchs, Einsicht unmöglich
24	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer	40 m	5 m	17 m	1	nein	nein	nein	gut
25	Tilia cordata	Winter-Linde	55 cm	7 m	17 m	1	nein	nein	ja	gut
26	Tilia cordata	Winter-Linde	60 cm	10 m	15 m	1	nein	nein	ja	gut
27	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer	50 cm	8 m	18 m	1	nein	nein	ja	gut
28	Acer campestre	Feld-Ahorn	1x15 cm; 1x25 cm; 1x40 cm	10 m	10 m	3	ja	ja	ja	weniger gut
29	Acer campestre	Feld-Ahorn	1x10 cm; 1x40 cm; 1x35 cm	11 m	15 m	3	nein	ja	ja	gut
30	Fagus sylvatica	Gewöhnliche Buche	45 cm	7 m	14 m	1	ja	nein	ja	gut
31	Quercus robur	Stiel-Eiche	50 cm	11 m	19 m	1	ja	nein	ja	gut
32	Betula pendula	Sandbirke	40 cm	10 m	12 m	1	ja	nein	ja	schlecht
33	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7x 15-35 cm	14 m	18 m	7	nein	nein	nein	gut
34	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	40 cm	9 m	13 m	1	nein	nein	nein	gut
35	Salix alba	Silber-Weide	2x45 cm	14 m	15 m	2	ja	nein	ja	weniger gut
36	Salix caprea	Sal-Weide	1x25 cm; 1x35 cm	8 m	15 m	2	ja	nein	ja	gut
37	Carpinus betulus	Hainbuche	50 cm	9 m	16 m	1	nein	nein	nein	gut
38	Quercus robur	Stiel-Eiche	60 cm	12 m	17 m	1	nein	nein	nein	gut

**Vegetations- & Nutzungstypen (BayKomp)**

- Geltungsbereich
- Baumbestand mittel
- Baumbestand klein
- Baumbestand jung, flächig
- Biotopkartierung - Flachland
- BiotopCode**
- B112 Gebüsche und Hecken, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Mesophiles Gebüsche / Hecken
- B212 Feldgehölze, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- B213 Feldgehölze, mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- G11 Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland wird unter A1-2 gefasst)
- G212 Extensivgrünland, Mäßig extensiv bis extensiv genutztes, artenreiches Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte
- G212-GU651L Extensivgrünland, Mäßig extensiv bis extensiv genutztes, artenreiches Grünland frischer bis mäßig trockener Standorte
- K11 Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planaren-hochmontanen Stufe, Artenarme Säume und Staudenfluren
- V11 Verkehrsfläche, versiegelt
- V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen
- V51 straßenbegleitende Grünflächen

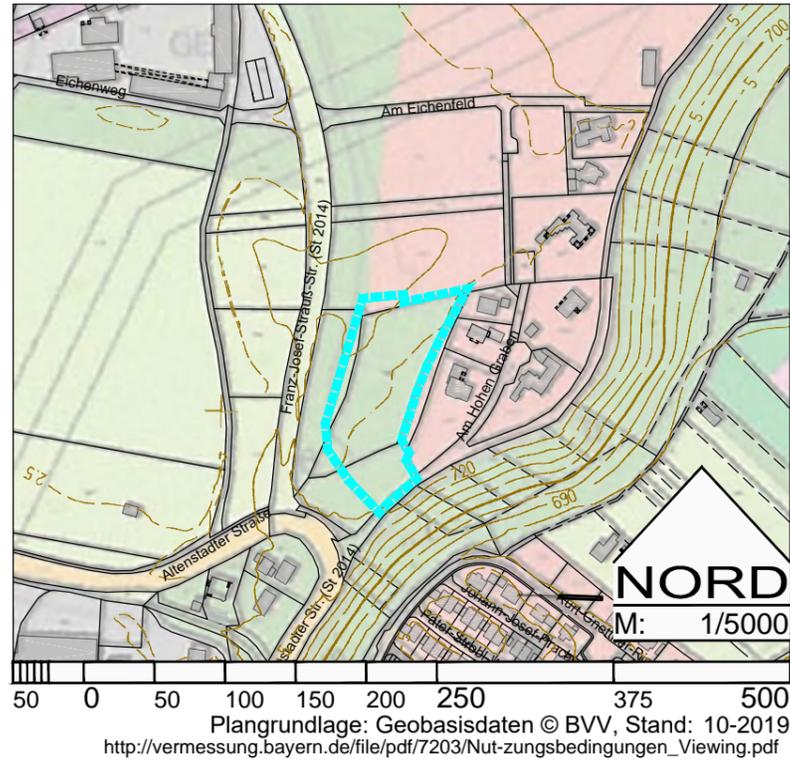
**Übersichtskarte**



Stadt Schongau Münzstraße 1-3 86956 Schongau		
Bestandsplan Schongau Nord Südliches Eichenfeld	Maßstab Plannummer Plandatum Änderungen	
		Plangrundlage: Basisdaten der bayerischen Vermessungsverwaltung-DFK
		<b>EGER PARTNER</b> LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BOLA

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Schongauer Norden, Südliches Eichenfeld"

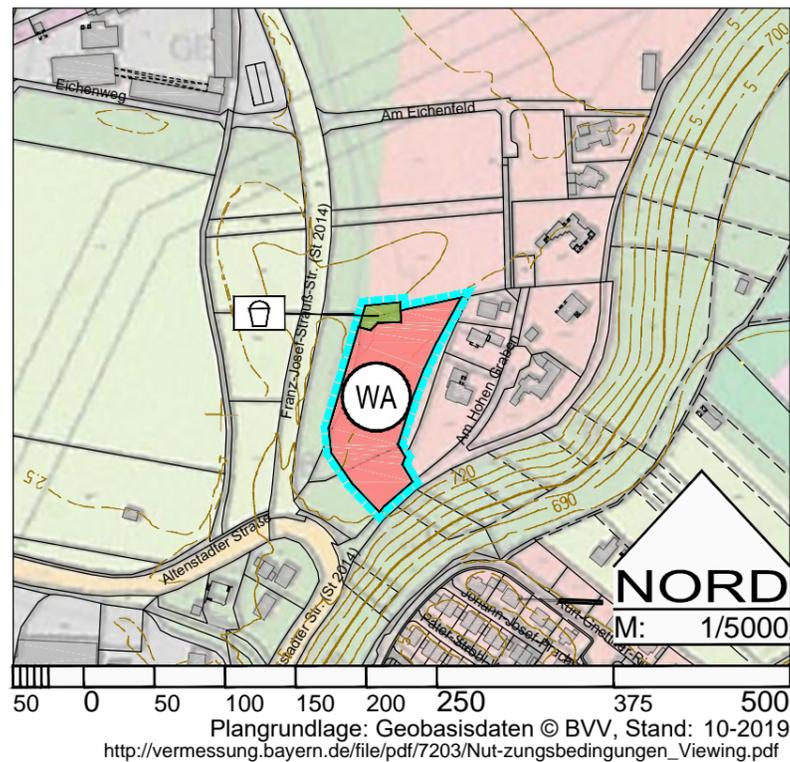
Flächennutzungsplan nach der 24. Änderung i.d.F. vom 30.05.2017



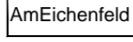
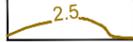
Planzeichen der Darstellungen

- sonstige Planzeichen
-  Grenze der X. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Art der baulichen Nutzung
-  Allgemeines Wohngebiet
- Grünflächen
-  Grünfläche gem. § 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  -  Spielplatz

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. vom 28.06.2022



Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnung

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Straßenname (z.B. Am Eichenfeld)
-  Höhenlinien mit Angabe von Metern über NHN, z.B. 722,5 m ü.NN

ausgefertigt  
Schongau,

.....  
Falk Sluyterman van Langeweyde  
Erster Bürgermeister