

**Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau**



**Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
"Gemeinbedarfsfläche und
Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung"**

SATZUNGSFASSUNG

Fassung vom: 18.07.2023
Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73
Umweltbericht: DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Inhalt:

| | | |
|----|--|---|
| 1. | Einführung | 2 |
| 2. | Verfahren | 2 |
| 3. | Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter | 2 |
| 4. | Erklärung | 4 |

1. EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Hohenfurch möchte die planungsrechtliche Grundlage für den neuen Standort des gemeindlichen Bauhofes und Wertstoffhofes schaffen, um kurz- und mittelfristig den steigenden Platzansprüchen gerecht zu werden. Ferner soll der bisher im Außenbereich umgenutzte ehemalige Aussiedlerhof, der als Gewerbebetrieb für ein Spezialtransportunternehmen und private Pferdehaltung genutzt wird um eine zusätzliche Fahrzeughalle ergänzt, das ehemalige Stallgebäude umgenutzt und ein Freibereich für Pferdekoppeln gesichert werden. Ebenso soll der Bestand des ehemaligen Betriebs-Wohnhauses und der Maschinenstadel (mit Garage, Abstellraum und Werkstatt) erhalten bleiben. Bereits seit längerer Zeit ist die Gemeinde auf der Suche nach einem neuen Standort für den Bauhof und Wertstoffhof. Bislang verteilen sich der Bauhof und dessen Lager auf mehrere Standorte verstreut über das Ortsgebiet. Weitere Lagerorte befinden sich ebenfalls verteilt über die gesamte Ortschaft, sodass sich durch die Schaffung eines neuen zentralen Standortes künftig erhebliche Einsparungen von Arbeitszeit und Betriebskosten ergeben. Im Zuge dessen soll auch der am Bauhof befindliche Containerstandort für Altglas, Dosen, Kleinelektrogeräte und der Altkleider Wertstoffhof der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH zum neuen Standort des Bauhofes verlagert werden.

Der Bedarf an einer gewerblich genutzten sonstigen Sondergebietsfläche ergibt sich durch den zusätzlichen Flächenbedarf für eine Fahrzeughalle des ortsansässigen Spezialtransport-Unternehmens. Das Unternehmen verfügt über zwei räumlich getrennte Standorte. So liegen der Firmensitz (Gewerbestraße Nr. 1) und der Geltungsbereich ca. 1,24 km voneinander entfernt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Gebäudebestandes werden im ehemaligen Stallgebäude und auf den umgebenden Wiesenflächen fünf Pferde des Eigentümers zu Hobbyzwecken gehalten.

Ferner soll die Möglichkeit einer kleinen und damit untergeordneten Nachwärmeheizzentrale geschaffen werden, die nicht nur die Gebäude im Geltungsbereich, sondern auch in der Nähe des Geltungsbereichs mit Wärme versorgen kann.

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen und die örtliche Gewerbestruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu erhalten bzw. zu stärken und so die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Ferner soll für die nicht gewerbliche Tierhaltung dem Belang von Sport, Freizeit bzw. Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und Belange der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu werden im qualifizierten Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf (ca. 0,780 ha), ein sonstiges Sondergebiet (ca. 0,640 ha), eine Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün (ca. 0,379 ha), zwei interne Ausgleichsflächen (ca. 0,219 ha) und eine private Grünfläche (ca. 0,386 ha) festgesetzt und im einfachen Teil eine Außenbereichsfläche (ca. 0,229 ha) beibehalten.

2. VERFAHREN

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|-----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 21. Juli 2020 |
| Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 21. März 2022 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 23. März 2022 – 27. April 2022 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | |
| Abwägungen | 21. Juni 2022, 13. September 2022 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 16. Februar 2023 - 23. März 2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | |
| Satzungsbeschluss | 18. Juli 2023 |
| Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) | 23. Januar 2024 |

Tab. 1: Verfahrensschritte

3. ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet Transport/nicht gewerbliche Tierhaltung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konzentration des gemeindlichen Bauhofes und Wertstoffhofs am südlichen Ortsrand von Hohenfurch sowie für die Erweiterung des bestehenden Unternehmens für Spezialtransporte geschaffen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Belange des Gemeinwohls zu befriedigen, die örtliche Gewerbestruktur zu erhalten und zu stärken sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,63 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Hohenfurch beidseitig der Holzgasse und östlich der Bundesstraße B17.

Für das Plangebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Da das Vorhaben dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (11. Änderung/3. Berichtigung) aktuell nicht entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ östlich sowie eines „sonstigen Sondergebietes“ westlich der Holzgasse erforderlich.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch (Wohnen – Immissionsschutz) sowie Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Als Beispiele sind zu nennen: Bodenversiegelung, Veränderung und Überformung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Verlust eines ca. 720 m² großen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotops, dass durch eine naturschutzrechtliche Ausnahme ersetzt werden soll, Teil-Verlust von Nahrungshabitaten von Vögeln, technische Überprägung der Landschaft und betriebsbedingte Störwirkungen.

Alle anderen Schutzgüter sind nur in geringem Maße betroffen. Eine Betroffenheit von Bodendenkmälern ist aufgrund der räumlichen Entfernung zu vorhandenen Bodendenkmälern nicht zu erwarten.

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Eingriff kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, qualitätsvolle Anlageneingrünung, Erhaltung von Gehölzbeständen sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt 6.823 m² Fläche in angemessener Frist ausgeglichen werden und ist damit zulässig.

Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf wird mit einer Fläche von 2.200 m² zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs, mit einer anrechenbaren Fläche von 4.744 m² zum Teil aber auch extern auf einem Grundstück der Gemeinde Hohenfurch (Fl.-Nr. 2105, Gemarkung Hohenfurch) nördlich der Ortslage erbracht.

Bei Umsetzung der festgelegten Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Verringerung werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der einzelnen Bauvorhaben eine Kontrolle der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchzuführen. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen sowie der gebietsexternen Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Boden/Fläche | hohe Erheblichkeit | hohe Erheblichkeit | mittlere Erheblichkeit | hoch |
| Wasser | geringe Erheblichkeit | mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering - mittel |
| Lokalklima/ Lufthygiene | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Tiere und Pflanzen | geringe - mittlere Erheblichkeit | geringe - mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering - mittel |
| Mensch (Erholung) | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Mensch (Immissionsschutz) | mittlere Erheblichkeit | geringe – mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering - mittel |
| Landschaftsbild | geringe Erheblichkeit | mittlere Erheblichkeit | mittlere Erheblichkeit | gering - mittel |
| Kultur- und Sachgüter | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | ohne Erheblichkeit | gering |

Tab. 2: Beurteilung der Umweltauswirkungen

4. ERKLÄRUNG

Aufgrund des § 10a BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hier wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Belange des Umweltschutzes und die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht eine andere Planungsmöglichkeit gewählt wurde.

Im vorliegenden Fall wird als Darstellungsmittel die tabellarische Übersicht gewählt. Diese listet:

- Die Belange des Umweltschutzes (mit Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange),
- die Art (mit Querverweis auf das Sitzungsdatum und Einteilung in Berücksichtigung und Abwägung) und
- in welcher Weise (z.B. planerische Entscheidungen) damit im Verfahren umgegangen wurde auf.

| Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange) | Art | Weise |
|--|--------------------------|--|
| Orts- und Landschaftsbild (Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung vom 13.04.2022 und Planungsverband Region Oberland vom 27.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Erfolgte Beteiligung der zuständigen Sachgebiete im Landratsamt Weilheim-Schongau (insbesondere Bauamt/ Bauleitplanung, Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, technischer Umweltschutz) |
| Bodenschutz (LRA WM-SOG SG 40 Bauamt/Bauleitplanung vom 27.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Hinweis C 3.6 Bodenschutz Abschichtung auf nachfolgende Planverfahren |
| (WWA WM vom 21.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung |
| (WWA WM vom 02.03.2023) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | Berücksichtigung |
| (LRA WM-SOG SB 41, Natur-/Umweltschutzverwaltung vom 21.03.2023 mit Verweis auf 28.03.2022) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | Berücksichtigung |
| Naturschutz (LRA WM-SOG SG fachlicher Naturschutz etc. vom 12.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Festsetzung von autochtonem Gehölz |
| Immissionsschutz (LRA WM-SOG SG 41.2 technischer Umweltschutz vom 25.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Erstellung einer Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 220099/2 vom 19.05.2022 |
| Grundwasser (WWA WM vom 21.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Ergänzung Hinweis C 2.10 Stau-, Schicht- und Grundwasser |
| (WWA WM vom 02.03.2023) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | |
| Altlasten und Bodenschutz (WWA WM vom 21.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Hinweis C 3.6 Bodenschutz |
| (WWA WM vom 02.03.2023) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | Berücksichtigt |
| Abwasserentsorgung (WWA WM vom 21.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Begründung 5.4 Technische Entsorgung Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag |
| (WWA WM vom 02.03.2023) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | Berücksichtigung Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vom 17.07.2023 |

| Belang des Umweltschutzes (Behörde/sonstiger Träger öffentlicher Belange) | Art | Weise |
|---|--------------------------|---|
| Fläche – Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 07.04.2022) | Abwägung 21.06.2022 | Beibehaltung der Planung Abwägung der öffentlichen Belange untereinander |
| (Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Weilheim, vom 01.03.2023) | Abwägung 18.07.2023 | Beibehaltung der Planung Abwägung der öffentlichen Belange untereinander |
| Löschwasserversorgung (LRA WM-SOG Bauamt/ Brand-schutzdienststelle vom 22.04.2022) | Kenntnisnahme 21.06.2022 | Berücksichtigung Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag |
| (LRA WM-SOG Bauamt/ Brand-schutzdienststelle vom 06.04.2023) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | Berücksichtigung Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vom 17.07.2023 |
| Umsetzung der Maßnahmen zur Grünordnung (LRA WM-SOG SG fachlicher Naturschutz etc. vom 13.03.2023) | Kenntnisnahme 18.07.2023 | Berücksichtigung Verweis auf vorhandene gesetzliche Regelung und zusätzliche Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vom 17.07.2023 zur Vorbereitung der dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche A2 |

Tab. 1: Behandlung der Belange des Umweltschutzes

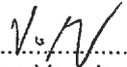
Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der Art des Vorhabens sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist geeignet, den bisher auf mehrere Standorte im Gemeindegebiet verteilten gemeindlichen Bauhof, Wertstoffhof und Lagerflächen am südlichen Ortsrand in Anbindung an bereits vorhandene Siedlungsflächen zu konzentrieren, flächensparend zu erschließen und damit nicht nur Arbeitszeit und Betriebskosten wirtschaftlich zu optimieren, sondern auch insgesamt Flächenressourcen einzusparen.

Für den Bereich des geplanten Sondergebietes ergibt sich durch die Ergänzung einer Fahrzeughalle auf einem bisher bereits durch intensive Nutzungen bzw. Teilversiegelung vorgeprägten und verkehrlich gut erschlossenen Standort die Möglichkeit, das vorhandene Unternehmen vor Ort zu erweitern, langfristig zu sichern und damit eine vollständig neue Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Sinne des Flächensparens zu vermeiden.

Wertvolle und ortsbildprägende Strukturen beidseits der Holzgasse können trotz der beabsichtigen intensiven Flächennutzungen erhalten und durch weitere Maßnahmen zur Eingrünung der geplanten Baukörper ergänzt werden.

Hohenfurch, 27. FEB. 2024


.....
Guntram Vogelsgang
Erster Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

