Gemeinde Hohenfurch
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet NORD“

Fassung vom: 15.05.2018, 24.07.2018

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

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Angaben zum Plangebiet	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	4
4.	Verfahren	6
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	7
6.	Planinhalt	8
7.	Auswirkungen der Planung	9

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet am nördlichen Ortsrand von Hohenfurch, östlich der Bundesstraße B 17 von Schongau nach Landsberg am Lech, südlich der Bebauung an der Wettersteinstraße und nördlich der Bebauung an der Hoheneggstraße.

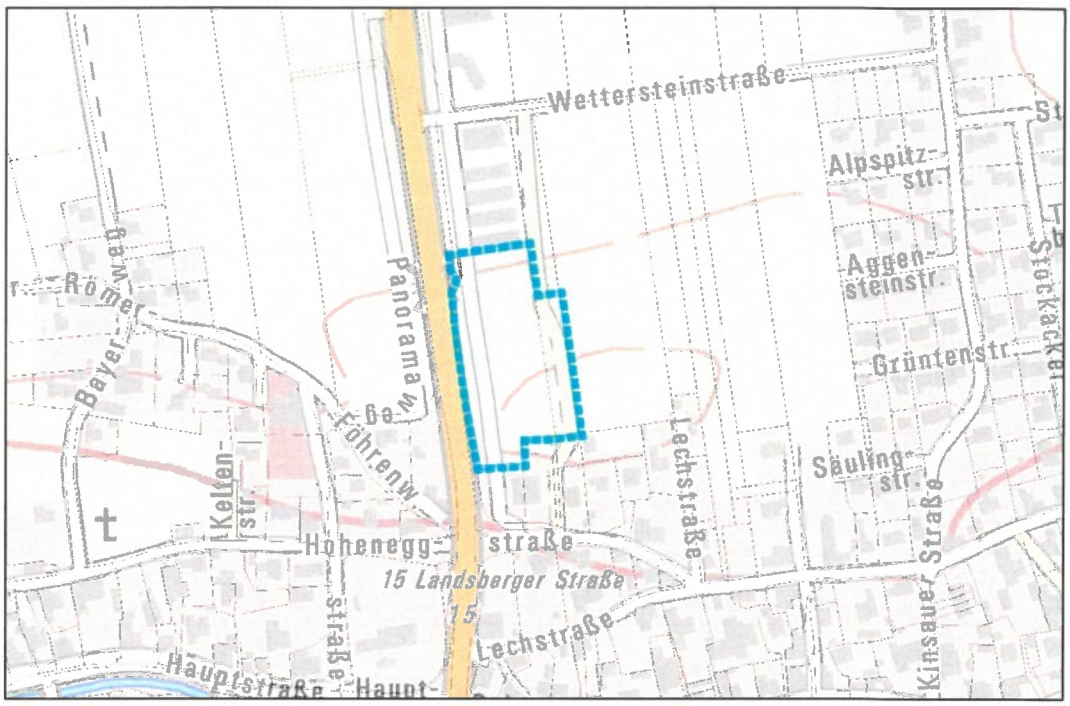

Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (DOP), © BVV mit Änderungsbereich (cyan)

1.2. Anlass der Änderung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.03.2018 beschlossen den südlichen Teil des Bebauungsplanes zu ändern, um die festgesetzte Wendeschleife nach Süden zu verschieben und so einen zusätzlichen Betrieb ansiedeln zu können.
Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2012 haben sich im nördlichen Teil GEe1 und GEe2 zügig zwei Betriebe (Zimmerei und Autohandel) angesiedelt, die auf die vorhandene Erschließung der Wettersteinstraße zurückgegriffen haben.
Seitdem lag der südliche Teil GEe3 brach. Aufgrund der festgesetzten Erschließung konnten sich hier nur ein oder zwei Betriebe ansiedeln. Auch wegen der Größe der Baugebietsflächen (bis ca. 8.710 m²) fand sich in den vergangenen 6 Jahren kein ansiedlungswilliger Betrieb.

Nachdem an die Gemeinde zwei Ansiedlungswünsche mit kleineren Betriebsflächen herangetragen wurden und aufgrund der Tatsache, dass der östliche Erschließungsstich nur als Kiesfläche hergestellt wurde, wurde entschieden, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und in diesem Schritt eine Verlängerung des Erschließungsstiches und eine Verschiebung der Wendeschleife nach Süden vorzunehmen.
Damit soll dem Belang der Wirtschaft insbesondere der mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB), dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) Rechnung getragen werden.

Hierzu wird im **Änderungsbereich** ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (ca. 8.475 m²), „öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün“ (ca. 545 m²) und „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 1.275 m²) festgesetzt.

2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Größe, Abgrenzung und Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst den südlichen unbebauten Teil des Gewerbegebietes mit der Fl.-Nr. 1278 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 1277.

Er weist Kernabmessungen von ca. 155 m auf ca. 75 m (ca. 10.295 m²) auf. Das Gelände ist weitgehend als eben zu bezeichnen und fällt leicht von Norden (ca. 705,2 m ü.NN) nach Südwesten (ca. 704,5 m ü.NN) um ca. 0,7 Höhenmeter (ca. 0,43 %).

Das Gebiet wird begrenzt:
- Im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nr. 1278/3 (Wettersteinstraße Nr. 2),
- im Osten durch die westliche Grenze der Fl.-Nrn. 1277 bzw. 1276/3,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1278/1, 1279 (Hoheneggstraße Nr. 8) bzw. Fl.-Nr. 1279/12 und der Verlängerung nach Osten und
- im Westen durch einen Fahrweg (Fl.-Nr. 1278/2) parallel zur Bundesstraße B 17 und dessen Begleitgrün.

Der Änderungsbereich Fl.-Nr. 1278 ist unbebaut und ungenutzt. Auf Fl.-Nr. 1277 ist teilweise eine aufgekieste Baustraße vorhanden. Gehölzbestand ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2.2. Vorbelastung des Plangebiets

2.2.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Altlastenverdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) und kartierte Altlasten sind in der Gemeinde Hohenfurch und somit auch im Plangebiet nicht bekannt. Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim liegen ebenso keine Grundstücksflächen im Kataster (Stand 14.04.2011) gemäß Art. 3 BayBodSchG vor, für die ein Verdacht, auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.[1]

2.2.2. Kampfmittel

Der Gemeinde sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.2.3. Verkehrsgeräusche

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 17 zwischen Landsberg am Lech und Schongau. So wird der Änderungsbereich durch die Verkehrsgeräusche der Bundesstraße beeinträchtigt.

Straße B17	Zstnr	DTV_Kfz	DTV_SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
B 17 DTV_{2000}	81319156	11.887	1.319		
B 17 DTV_{2005}		12.921	1.252	+ 1.034	+ 8,7%
B 17 DTV_{2010}		14.131	1.437	+ 1.210	+ 9,4 %
B 17 DTV_{2015}		16.754	1.638	+ 2.623	+18,6 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

2.2.4. Gewerbegeräusche

Von den nördlich, im eingeschränkten Gewerbegebiet, gelegenen Betrieben wirken Gewerbegeräusche auf den Änderungsbereich ein.

2.2.5. Landwirtschaftliche Immissionen

Der Änderungsbereich grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, sodass von diesen durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten können. Wegen der dörflichen Struktur der Gemeinde Hohenfurch sind diese im Übergangsbereich zum Außenbereich als ortsübliche Immissionen hinnehmbar.

2.3. Grundwasser

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim2 ist bei einer Bohrung in etwa 120 m westlich des Änderungsbereiches ein sehr hoher Grundwasserflurabstand von etwa 38 m angetroffen worden.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des **Änderungsbereichs** erfolgt:
- für den motorisierten Individualverkehr (MI) über die vorhandene Kiesstraße, darüber hinaus über die Wettersteinstraße und überörtlich über die Bundesstraße B 17.
- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV bzw. die gekieste Wegeverbindung zur Hoheneggstraße und
- für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegene Haltestelle "Rathaus" der Regionalbuslinie (Linie 9659 Schongau - Altenstadt - Hohenfurch - Altenstadt) in ca. 300 m Entfernung.

[1] WWA WM, Schreiben vom 12.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
[2] WWA WM, Schreiben vom 12.07.2018 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan[3] der Gemeinde Hohenfurch i.d.F. vom 13.04.1982 wurde bereits neunmal geändert[4] und zweimal[5] berichtigt.
Dieser stellt im Rahmen der 8. Änderung (i.d.F. vom 08.11.2011) ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dar. Dieses wird mit „Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG“ und die „Begrenzung der Ortsdurchfahrt gem. § 5 Abs. 4 FStrG“ der Bundesstraße B 17 und „Bäume zu pflanzen“ überlagert.

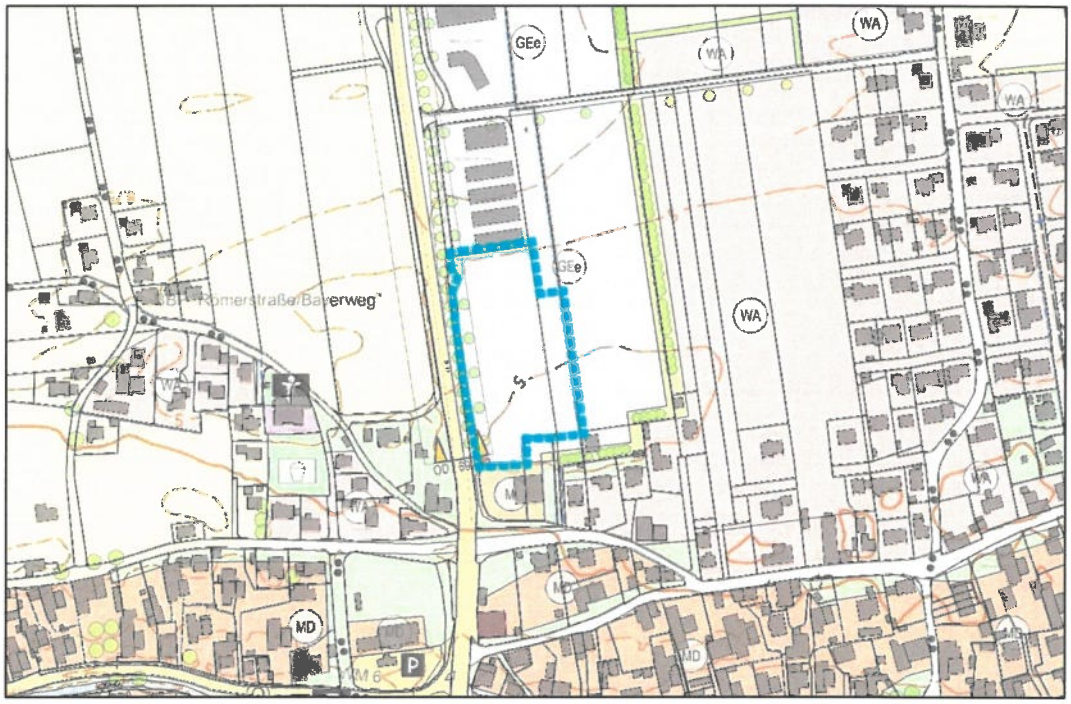

Abb. 2: Synopsenplan Änderungsbereich: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit der 5. Änderung

Umgeben wird der **Änderungsbereich** im Norden und Osten durch „eingeschränktes Gewerbegebiet“, im Süden durch ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ bzw. „Mischgebiet“ und im Westen durch eine „Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün“ und darüber hinaus „Hauptverkehrsstraße“.

3.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet NORD“[6]. Somit ist dieser Bereich nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Dieser enthält im Änderungsbereich Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
  Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe3) mit einem Emissionskontingent (LEK von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) bezogen auf die emittierende Fläche – 16.399 m²) festgesetzt. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme des KFZ-Handels), sowie Schrott-/Abwrackplätze und Vergnügungsstätten. Betriebszugehöriges Wohnen (im Sinne § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO) ist wie Einzelhandelsnutzungen im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerksbetrieben nur untergeordnet zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,60), die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß zwei) und Höhe (traufseitige Gebäudehöhe mit 8,5 m, Firsthöhe mit 11,0 m).

  Überschreitungen für die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zur Kappungsgrenze von GRZ 0,80 zulässig.

---

3 Regierung von Oberbayern, Genehmigungsschreiben vom 20.12.1982 (Az.: 422-6106.WM 10)
4 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8., 9. und 10. Änderung (die 5. Änderung ist nicht rechtswirksam)
5 1. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Kreuzstraße - Nahversorgung Hohenfurch“ und 2. Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes „Blumenstraße“
6 i.d.F. vom 17.01.2012, bekannt gemacht am 24.01.2012

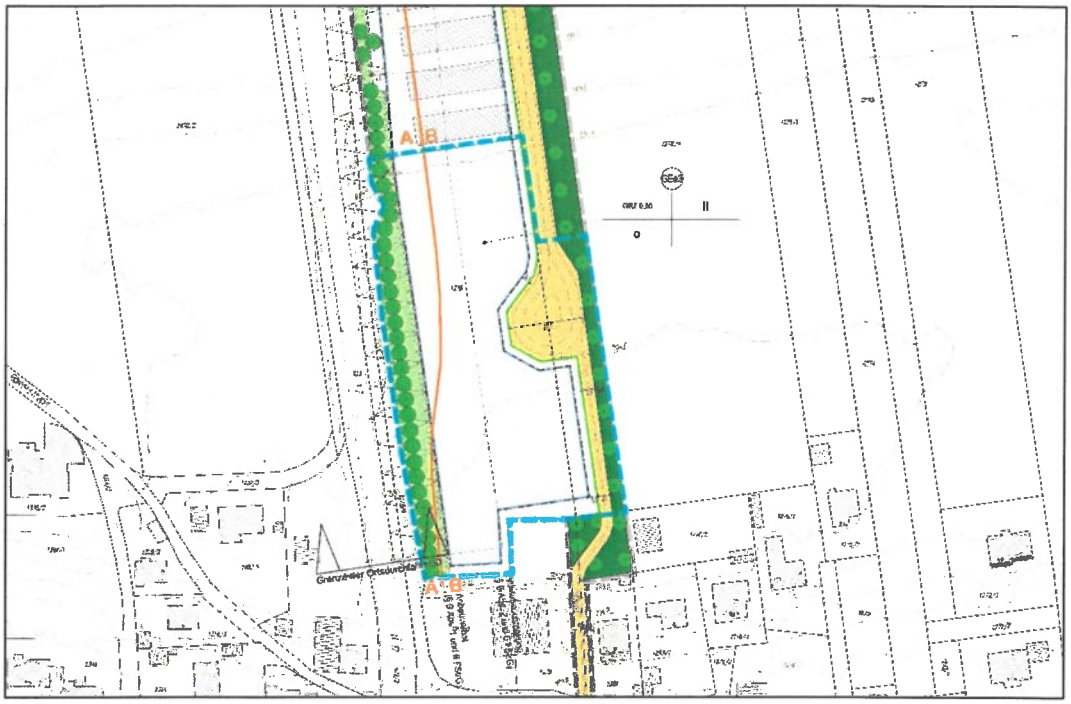

Abb. 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet NORD" i.d.F. vom 17.01.2012 mit Änderungsbereich (cyan)

- Abstandsflächen
  Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (0,25 H mind. 3 m) angeordnet.
- Bauweise - überbaubare Grundstücksflächen
  Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch flächenhafte Baugrenzen bestimmt.
- Örtliche Verkehrsfläche
  Östlich wurde die Erschließungsstraße mit einer Breite von 8,0 m mit Wendeschleife bzw. in der Fortführung mit einer Breite von 4,5 m (als Geh- und Radweg) festgesetzt. Zur landwirtschaftlichen Fläche wurde ein Straßenbegleitgrün als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Gestaltung der Gebäude
  Es wurden besondere Festsetzungen zur Gestaltung wie Fassaden, Dachform (Sattel-, Pult- und versetztes Pultdach), Dachneigung (max. 15°-27°), Firstrichtung, Dachgestaltung (rot, ziegelfarben) und Dachaufbauten (keine Gauben und Dacheinschnitte) getroffen. In Bezug auf Geländeveränderungen sind nur Aufschüttungen (bis 0,8 m Höhe an Gebäuden) bestimmt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
  Hier wurden Vermeidungsmaßnahmen zu den befestigten Flächen (wasserdurchlässig) getroffen, wobei Flächen die eine Versiegelung nach sich ziehen ausgenommen wurden. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind im GEe3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Immissionsschutz
  Um gesunde Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten wurden Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) in Abhängigkeit von Lage und Nutzung festgesetzt.
- Grünordnung
  Die Festsetzung erfolgt durch lineare Einzelbäume und eine Fläche zum Anpflanzen durch Planzeichen (im Westen), sowie Festsetzungen zur Durchgrünung (Pflanzschlüssel für zu pflanzende Bäume (je angefangene 250 m² ein Baum) durch Text.
- Werbeanlagen
  Zu Werbeanlagen sind Regelung zum Ort (Fassade/freistehend), Größe (Höhe und Fläche) und Art (Eigenwerbung und Aussehen) getroffen.
- Einfriedungen
  Hier wird die Art (offen) und Höhe (2 m) bestimmt.

3.3. Weitere Rechtsvorschriften

3.3.1. Anbaubeschränkungszone und Anbauverbotszone

Die Grenze der Ortsdurchfahrt für den Erschließungsbereich liegt bei km 60,780 (seit 2011 bei OD/0,177) der Bundesstraße B 17. Somit liegt fast das gesamte Plangebiet außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten.
Gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 FStrG) ist eine 20 m breite (gemessen vom Fahrbahnrand) Anbauverbotszone gegeben. Bezogen auf den Geltungsbereich handelt sich dabei um einen im Durchschnitt ca. 10 m breiten Streifen entlang der Bundesstraße. Weiter ist auf einer Breite von 40 m (gemessen vom Fahrbahnrand) eine Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) gegeben. Davon befindet sich ein ca. 30 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches.

3.3.2. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege[7] sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden. So sind in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) keine Bodendenkmäler kartiert. Allerdings ist im Siedlungsgebiet folgendes Baudenkmal kartiert:

Südlich des Plangebietes (ca. 140 m)
D-1-90-129-6
- *(Hehl/Wirt) Gasthof mit Steilsatteldach und Putzgliederung, Barocktreppe und Stuckdekor, gewölbte Räume im Wirtschaftsteil mit Bezeichnung am Pfeiler 1704.*

3.3.3. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern[8] sind im Plangebiet keine Überschwemmungsgebiete und wassersensiblen Bereiche vorhanden. Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor.

4. VERFAHREN

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht berührt werden und es sich um eine Änderung minderen Gewichts handelt. Der planerische Grundgedanke und das zugrunde liegende Leitbild des städtebaulichen Konzeptes bleiben erhalten.

4.1. UVP/FFH Pflicht/Natura-2000-Gebiet:

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz[9] oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, das in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um ein kleines Gebiet auf lokaler Ebene im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL[10] handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.
Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) sind, wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie[11] oder der Vogelschutzrichtlinien[12]) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

---

7 Bayernviewer Denkmal: Datenabruf: 05-2018
8 Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, Datenabruf: 05-2018
9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
10 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)
11 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)
12 Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)
Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie[13]) zu beachten wäre.

4.2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Durch die Änderung 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.

Dabei wird die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) durch die Änderung des Bebauungsplanes von GR 5.226 m² auf GR 5.085 m² um -141 m² verringert. Im Gegenzug erhöht sich die Straßenverkehrsfläche von 1.145 m² auf 1.275 m² um +130 m². Daraus ergibt sich eine marginale Minderversiegelung von 11 m², was als unerheblich anzusehen ist, da bei der Eingriffsbilanzierung sowohl das Bauland als auch die Verkehrsfläche in den Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) eingestuft wurde.
Damit ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Verkehrliches, städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das verkehrliche, städtebauliche und grünordnerische Konzept bleibt erhalten.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der LEW, Augsburg.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Hohenfurch.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung[14]. Für den Grundschutz der erforderlichen Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom. Eine Breitbandversorgung ist zur Zeit mit einer Brandbreite von ≥ 30 Mbit/s zu über 95 % und mit LTE[15] von 2 Mbit/s zu über 95 % gegeben[16].

Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraße erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
  Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Von den Eigentümern der GEe1 und GEe2 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mehrere Testschürfe erstellt. Diese trafen nach ca. 40 cm bis 50 cm auf Kies. Auch durch einen durchgeführten Sickerversuch wurde festgestellt, dass der Boden stark durchlässig (k_f-Wert von 10^{-2} bis 10^{-3} m/s[17]) ist. Dies kann sinngemäß auf den Änderungsbereich übertragen werden.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Weilheim-Schongau.

Im Rahmen des Neubaus der Erschließungsstraße erfolgt eine entsprechende Koordination (z.B. durch ein Spartengespräch).

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden kann. Am Endpunkt der vorläufigen Stichstraße wird ein Wendekreis für LKW vorgesehen.

---

[13] 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)
[14] Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW
[15] LTE (eng. Long Term Evolution) auf 3.9G ist eine Bezeichnung des Mobilfunkstandard der dritten Generation
[16] Bundesamt für Verkehr und digitale Infrastruktur, Breitbandatlas, Datenabruf: 05-2018
[17] k_f-Wert: Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in m/s

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

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

6. PLANINHALT

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als sog. „Schichtenbebauungsplan", sodass nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt werden, wobei die Planzeichnung für den Änderungsbereich komplett neu erstellt wird.

So werden in der Änderung des Bebauungsplanes die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten bzw. ergänzten textlichen Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend ihrer ursprünglichen Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 17.01.2012 weiter.

6.1. Umgriff

Der Umgriff der Änderung umfasst aufgrund des Emissionskontingentes die Fläche des festgesetzten GE3 der nach Süden verlängerten Straße mit Wendeschleife und das Straßenbegleitgrün.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Der zulässigen gewerblichen Nutzung entsprechend wird das immissionstechnisch eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO beibehalten und zur besseren Vollzugsfähigkeit in drei Teilflächen (a mit c) aufgeteilt. Entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes flächig in „Grau mittel" (Ziffer 1.3.1) festgesetzt.

Das Lärmkontingent nach DIN 45391 bleibt erhalten und wird auf die neuen Baugrundstücke entsprechend des ursprünglichen Konzeptes aufgeteilt. Nachdem neben der Baugebietsgröße auch die emittierende Fläche von 6.399 m² auf 6.178 m² sinkt, ergeben sich keine höheren Emissionen für die damals untersuchten Immissionsorte. Aus diesem Grund wird der geänderte Flächenwert festgesetzt. Eine Anpassung der ursprünglichen schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung[18] des Ingenieurbüros Greiner wird deswegen für nicht erforderlich gesehen. Die Festsetzung des Emissionskontingents erfolgt im Rahmen der Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schränkt die Betriebe und Anlagen über ihr Emissionsverhalten ein. Diese Gliederung (nach § 1 Abs. 4 BauNVO) erfolgt im Verhältnis zu mehreren Gewerbegebieten der Gemeinde Hohenfurch (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
Ferner wird, wie bisher, am Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme des KFZ-Handels), Beherbergungsgewerbe, Schrott- und Abwrackplätzen sowie sozialen Nutzungen und Vergnügungsstätten festgehalten.
Bei betriebszugehörigen Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und untergeordneten Einzelhandelsnutzungen (Handwerkerprivileg) bleibt es, wie bisher, bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und Höhe (traufseitige Gebäude-/Firsthöhe) bleibt erhalten. Ebenso bleibt es bei der Kappungsgrenze für die Grundflächen der Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt wie bisher durch eine flächenhafte Ausweisung eines Baufensters durch Baugrenzen und wird dem neuen Fahrbahnverlauf (Straßenbegrenzungslinie) angepasst. Ferner wird, wie bisher, die offene Bauweise festgesetzt.

6.5. Abstandsflächen

Es werden, wie bisher, die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet. So gilt im „Gewerbegebiet", dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient

[18] IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)" Bericht Nr. 211040/2 vom 12.08.2011 mit Überarbeitung 211040/5 vom 30.11.2011

den gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum wie bisher mit einer Breite von 8,0 m (Erschließungsstich) festgesetzt. Um ein Wenden von Lastzügen zu ermöglichen wird wie bisher die Wendeschleife festgesetzt und nach Süden verschoben. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen noch dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 6,35 m (RASt 06[19]) und einem ein- oder zweiseitigen Mehrzweckstreifen. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von LKW/LKW zu ermöglichen.
Ferner wird die Weiterführung der Erschließungsstraße für eine Geh- und Radwegeverbindung zur Hoheneggstraße von 4,5 m auf 6,0 m verbreitert.

6.7. Gestaltung der Gebäude, Flächen für Stellplätze und Nebengebäude, Versorgungsanlagen, Immissionsschutz, Ausgleichsflächen, Werbeanlagen und Einfriedungen

An den entsprechenden Festsetzungen wird festgehalten, sie werden nicht verändert.

6.8. Grünordnung

An den Festsetzungen der zu pflanzenden Bäume und Sträucher und den nicht überbaubaren Flächen wird festgehalten, sie werden nicht geändert. Somit bleiben die Regelungen über die auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Einzelbäume und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung unverändert bestehen. Lediglich aufgrund von aufgetretenen Missverständnissen bei der Ermittlung der Baugrundstücksflächen entfällt der farbliche Hinweis (hellgrün) auf die „begrünte Fläche der Baugrundstücke am westlichen Ortsrand".

6.9. Maßangabe

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

6.10. Hinweise, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

Ferner werden die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße, die Grenze der Ortsdurchfahrt, und die aus dem Digitalen Geländemodell (DGM2[20]) ermittelten Höhenschichtlinien im Plan aufgenommen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Städtebauliche Werte

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet **GE2** (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.710 m²	84,6%
öffentliche Grünfläche	ca. 440 m²	4,3%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.145 m²	11,1%
Summe Änderungsbereich	**ca. 10.295 m²**	**100,0%**
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 5.226 m²	GRZ = 0,60
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 6.968 m²	**33 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 6.968 m²**	**GRZ(§19IV) = 0,80**
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.145 m²	11,1%
Summe Versiegelung Änderungsbereich	**ca. 8.113 m²**	**78,8%**

Tab. 2: Flächenverteilung – Bebauungsplan (Gewerbegebiet NORD)

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

[20] Die LaserScan-Befliegung war in der Zeit vom 26.03.2002 bis 31.03.2002. Die Höhengenauigkeit der Laserpunkte an der Referenzfläche ist angegeben mit 95% <= 0,30 m.

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Gewerbegebiet **GEe3a/3b/3c** (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 8.475 m²	82,3%
öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün	ca. 545 m²	5,3%
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.275 m²	12,4%
Summe Änderungsbereich	**ca. 10.295 m²**	**100,0%**
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 5.085 m²	GRZ = 0,60
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 6.780 m²	**33 vom Hundert**
Summe Versiegelung Bauland	**ca. 6.780 m²**	**GRZ(§19IV) = 0,80**
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.275 m²	12,4%
Summe Versiegelung Änderungsbereich	**ca. 8.055 m²**	**78,2%**

Tab. 3: Flächenverteilung – 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord"

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden von den zuständigen Behörden keine Stellungnahmen abgegeben. Dadurch unterstellt man, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.
Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

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

7.4. Planungsschadensrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom 17.01.2012 wurde am 24.01.2012 bekannt gemacht. Nachdem die Erschließung für den Änderungsbereich noch nicht vollständig hergestellt wurde, dürfte das Baurecht noch nicht entstanden sein. Ungeachtet dessen wird die (zulässige) bauliche Nutzung nach einer Frist von weniger als 7 Jahren geändert. Diese Änderung betrifft die Reduzierung der Nutzungsmöglichkeit auf Fl.-Nr. 1278 (Gewerbegebietsfläche um ca. 235 m²).
Da die Gemeinde Eigentümerin ist besteht keine Entschädigungsplicht nach § 42 BauGB.

7.5. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der 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.
Die Änderung ist als Maßnahme der Innentwicklung zu bewerten, da auf das vorhandene Erschließungskonzept zurückgegriffen wird und keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt.

7.6. 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.
Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs mit einer Entfernung von ca. 180 m zur Schönach und des Höhenunterschiedes von ca. 12 Höhenmetern ist eine Hochwassergefährdung unwahrscheinlich.
In Bezug auf die Starkregenereignisse liegen keine Erkenntnisse aus Hochwassergefahrenkarten oder kartierten wassersensiblen Bereichen vor. Aufgrund des von Norden nach Süden zum Siedlungsbereich hin leicht fallendes Gelände ist wild abfließendes Wasser aus der landwirtschaftlichen Fläche (Fremdeinzugsgebiet) nicht auszuschließen. Da es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt wird auf die Festsetzung der Höhenlage für den Erdgeschoss-Rohfußboden verzichtet. Hier liegt es in der

Verantwortung der Bauherren mit einer hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben mögliche Schäden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Da über den Grundwasser-Flurabstand keine Daten vorliegen, ist zu vermuten, dass aufgrund der topographisch tiefen Lage des Lechs in ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) ein hoher Flurabstand vorliegt. Sollte nach der eigenverantwortlichen Erkundung des Baugrundes durch den Bauherren Grundwasser bzw. Schichtenwasser angetroffen werden, kann mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie „Weiße Wanne") reagiert werden.

7.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

An den ursprünglichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird festgehalten.

7.8. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das IB Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung[21] erstellt. Im Gegensatz zu dieser Untersuchung wurde die Gebietsgröße des Gewerbegebiets von 8.710 m² auf 8.475 m² verkleinert. So stehen im GEe3 nur noch ca. 6.178 m² Kontingentfläche - im Gegensatz zur einer Kontingentfläche von bisher 6.399 m² - zur Verfügung. Die Reduzierung um 221 m² Kontingentfläche würde bei einer Neuberechnung „nur" Änderungen im Dezimalstellenbereich ergeben. Da es sich dabei um eine Änderung im Nachkommastellenbereich handelt, ist diese Verbesserung nicht wahrnehmbar. Die Gemeinde erachtet es deswegen für nicht erforderlich, die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung anzupassen.

Die Verkehrsbelastung durch die Bundesstraße B 17 mit ca. 16.754 Kfz/24 h (DTV_{2015}) ist gegenüber der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit 14.472 Kfz/24h ($Prognose_{2025}$) angestiegen. Aufgrund der überschlägigen Ermittlung des IB Greiners würde bei einer DTV von 18.400 Kfz/24h der Tagwert um 1,2 -1,3 dB(A) steigen und der Nachtwert hingegen um 0,7 bis 1,0 dB(A) sinken. Dies bedeutet, dass die im Bebauungsplan vorhandene Isophonenlinie (60 dB(A) nachts) unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109[22] und dem durch das IB Greiner damals eingerechneten Sicherheitszuschlages weiterhin verwendet werden kann und kein Anpassungsbedarf besteht.

Ferner sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die eine Nachberechnung erfordern, da die bisherige schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ausreichendes Abwägungsmaterial liefert.

7.9. Weitere Belange

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.
In Bezug auf die überschlägig ermittelten Kosten des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Vergrößerung der Verkehrsflächen (+130 m²) und der allgemeinen Preissteigerungen höhere Kosten.

[21] IB Greiner: „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)" Bericht Nr. 211040/2 vom 12.08.2011 überarbeitet 211040/5 vom 30.11.2011

[22] DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBl.1991 S.220, AllMBl 2002 S. 1156

7.10. Synopsenplan

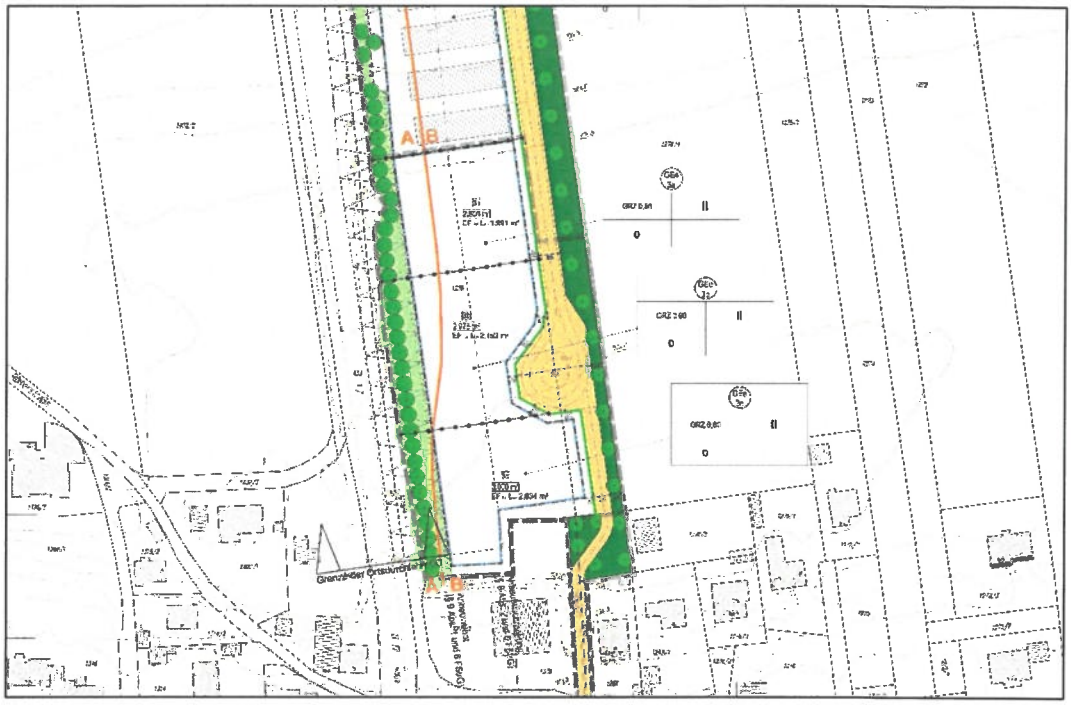

Abb. 4: Synopsenplan „Gewerbegebiet NORD" mit 1. Änderung in der ursprünglichen Plandarstellung

Hohenfurch, 17. MAI 2019

.....
Vogelsgesang
Erster Bürgermeister

.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner